



COMISSÃO DE DEFESA DOS DIREITOS DA PESSOA IDOSA

**REQUERIMENTO Nº DE 2021
(Do Senhor Merlong Solano)**

**Requer a realização de Audiência Pública para
debater o conteúdo do PL nº 3096/2019.**

Senhor Presidente,

Requeiro a Vossa Excelência, nos termos do art. 24, III, e 255 do Regimento Interno, que seja realizada reunião de Audiência Pública desta Comissão para discussão do Projeto de Lei nº 3096, de 2019, que "Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso". Sugiro sejam convidados para participar com expoentes neste evento as seguintes pessoas:

- 1 representante da Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa do Ministério da Mulher, Família e Direitos Humanos;**
- 1 representante da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip);**
- 1 representante a ser indicado pela relatora;**
- 1 representante do Conselho Nacional de Defesa da Pessoa Idosa;**
- 1 representante do Instituto de Defesa do Consumidor (Idec).**



JUSTIFICAÇÃO

O projeto de lei em causa, de autoria do deputado Vinícius Farah, institui a chamada “hipoteca reversa”, a fim de possibilitar a um idoso, proprietário do imóvel em que reside aliená-lo a uma Instituição Financeira, que passaria a administrar tais recursos, pagando uma renda mensal ao alienante, além de assegurar, durante sua vida, o direito de continuar residindo no imóvel (direito real de habitação). Com o falecimento, a propriedade seria transferida para a instituição de crédito financiadora do imóvel.

Segundo o autor do PL, essa modalidade de hipoteca já existe em outros países, como Estados Unidos e Austrália, e seria uma forma de assegurar, sem desalojar o idoso, uma complementação de renda vitalícia, até sua morte, o que lhe traria benefícios e uma melhor qualidade de vida.

Apensada à proposição, encontra-se o PL 5587, de 2019, de autoria da deputada Ângela Amin, com intenção de alterar a Lei nº 9.514, de 1997, que dispõe sobre o Sistema Financeiro Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, para criar o Instituto Jurídico da “Alienação Fiduciária Reversa de Bem Imóvel”. Trata-se de uma forma de o idoso acima de 60 anos de idade, “financiar” (contrair um empréstimo em que o imóvel será a garantia), numa Instituição Financeira, o imóvel que detém, permanecendo no exercício da posse direta (moradia) e percebendo, a partir dos valores negociados, um determinado rendimento mensal. Com o falecimento do alienante (credor reverso), ou os herdeiros quitam a dívida objeto da alienação (ou recebem eventual saldo existente) ou o imóvel (que é a garantia do financiamento) se transfere para o devedor reverso (Instituição Financeira).



O Substitutivo oferecido pela eminente relatora, deputada Leandre, conforme já vimos quando de sua discussão, entende mais apropriado o texto do PL 5587, de 2019, com algumas complementações, como regras que regulem o pagamento aos herdeiros do credor reverso, em relação eventual saldo existente e o direito de preferência dos herdeiros do credor reverso (idoso) de adquirirem o imóvel alienado fiduciariamente.

Trata-se, numa avaliação preliminar, tanto a hipoteca reversa, quanto a alienação fiduciária reversa de bem imóvel, de um negócio jurídico que possibilita ao idoso (público alvo destinatário) uma importante alternativa de constituir renda, a partir de seu patrimônio imobiliário, permitindo uma complementação de rendimentos para fazer face a despesas de saúde, alimentação, dentre outros, ou mesmo realizar projetos financeiros pessoais em sua aposentadoria.

Por outro lado, é importante ter presente dado da nossa cultura local: é que por aqui, diferentemente de outras nações onde o instituto da existe, notadamente os nossos idosos cultivam a ideia de proteção da família e dos herdeiros, situação em que o imóvel se constitui em importante fonte de amparo para filhos e netos. Tal realidade desaconselharia a alienação de imóveis, na medida em que, na quase totalidade das famílias, os herdeiros não teriam condições de fazer face ao valor do financiamento (empréstimo) e certamente não poderiam reaver o imóvel.

Além disso, na hipótese de aprovação do PL e futura criação desses institutos no ordenamento jurídico, ensejaria, por certo, a necessidade de uma regulamentação eficiente, a fim de evitar abusos das Instituições Financeiras, tais como taxas e juros abusivos, cláusulas contratuais prejudiciais aos idosos, enfim, violações que possam causar prejuízos aos idosos.



Penso, portanto, que os parlamentares desta Comissão devem refletir aprofundadamente sobre esse PL, seus prós e contras. Trata-se de uma ideia inovadora, não resta dúvida, mas que precisa ser bem implementada e fiscalizada para impedir que não se transforme em ônus aos idosos e seus familiares. Eis por que compreendo necessária a realização da Asudiência Pública ora sugerida. Tenho certeza de que esta atividade - além de conferir maior visibilidade ao tema - trará importantes subsídios para que a relatora possa aprimorar ainda mais o importante trabalho que já realizou até aqui.

Sala da Comissão, em de março de 2021.

**DEPUTADO MERLONG SOLANO
PT/PI**





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Merlong Solano – PT-PI

Apresentação: 23/03/2021 16:01 - CIDOSO

REQ n.13/2021

Documento eletrônico assinado por Merlong Solano (PT/PI), através do ponto SDR_56540,
na forma do art. 102, § 1º, do RICD c/c o art. 2º, do Ato
da Mesa n. 80 de 2016.

