

PROJETO DE LEI Nº /2025

(Do Sr. Luiz Carlos Hauly)

Dispõe sobre a criação do Sistema de Hipoteca Reversa para Idosos Proprietários de Imóveis e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído, no âmbito nacional, o Sistema de Hipoteca Reversa para Idosos Proprietários de Imóveis, com a finalidade de permitir o acesso à renda por meio da conversão do valor do imóvel residencial de sua propriedade em crédito, sem necessidade de venda ou desocupação do bem.

Art. 2º Para fins desta Lei, considera-se hipoteca reversa o contrato pelo qual instituição financeira autorizada concede crédito garantido pela residência do mutuário, com vencimento diferido para após seu falecimento, venda voluntária ou desocupação permanente do imóvel.

Art. 3º São requisitos para contratação da hipoteca reversa:

I – idade mínima de 62 anos completos do mutuário ou do cônjuge;

II – titularidade plena do imóvel residencial utilizado como garantia;

III – comprovação de que o imóvel constitui a residência principal do mutuário;

IV – ausência de dívidas hipotecárias que comprometam a alienação do bem, salvo se forem quitadas com parte do crédito obtido;

V – realização de aconselhamento financeiro prévio com entidade credenciada pelo Poder Executivo;

VI – avaliação da capacidade do mutuário de arcar com tributos, seguro e manutenção do imóvel.



* C D 2 5 8 9 0 5 5 0 5 0 0 *

Parágrafo único. Em caso de cônjuge com idade inferior a 62 anos, este será considerado cônjuge remanescente elegível, e terá direito à permanência no imóvel após o falecimento do mutuário, nos termos do decreto regulamentar.

CAPÍTULO II – DA OPERAÇÃO DO CONTRATO

Art. 4º A instituição contratante poderá oferecer ao mutuário, isolada ou combinadamente, as seguintes formas de recebimento do crédito:

I – pagamento único;

II – pagamentos mensais a prazo fixo;

III – pagamentos mensais vitalícios enquanto o mutuário residir no imóvel;

IV – linha de crédito rotativa com saque a critério do mutuário;

V – combinações entre as hipóteses previstas nos incisos anteriores.

Art. 5º O contrato será garantido por alienação fiduciária do imóvel em favor da instituição financeira contratante, com vencimento automático nos seguintes casos:

I – falecimento do último mutuário residente;

II – desocupação permanente do imóvel;

III – venda voluntária do imóvel;

IV – inadimplemento do pagamento de IPTU, seguro ou abandono do imóvel por prazo superior a 12 meses.

Parágrafo único. O contrato deverá prever cláusula de não responsabilidade patrimonial adicional, limitando a exigibilidade da dívida ao valor do imóvel, ainda que o saldo devedor supere tal montante.

CAPÍTULO III – DOS DIREITOS DOS HERDEIROS E DO CÔNJUGE REMANESCENTE

Art. 6º No caso de falecimento do mutuário:

I – os herdeiros legais terão o direito de quitar o saldo devedor e manter o imóvel;

II – alternativamente, poderão optar por vender o imóvel, destinando o valor obtido à quitação da dívida;



* C D 2 5 8 9 0 5 5 0 5 0 0 *

III – caso o saldo devedor supere o valor de venda, o credor somente poderá executar a garantia até o limite do valor obtido na alienação.

Art. 7º O cônjuge remanescente que residia no imóvel à época da contratação e do falecimento do mutuário poderá permanecer no bem até seu próprio falecimento ou desocupação, desde que mantenha a adimplência quanto aos encargos do imóvel.

CAPÍTULO IV – DA REGULAÇÃO E SUPERVISÃO

Art. 8º Compete ao Banco Central do Brasil:

I – autorizar e fiscalizar as instituições financeiras aptas a operar hipoteca reversa;

II – estabelecer limites percentuais máximos de liberação de crédito com base na idade, valor do imóvel e condições atuariais;

III – regulamentar os padrões de transparência e publicidade;

IV – instituir normas de proteção ao consumidor idoso.

Art. 9º O Poder Executivo poderá instituir, mediante decreto regulamentar, um Fundo Garantidor da Hipoteca Reversa, com a finalidade de:

I – proteger o mutuário em caso de falência da instituição contratante;

II – assegurar cláusulas de não-recurso e segurança jurídica aos herdeiros;

III – estimular a adesão de instituições ao sistema.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 10. O contrato de hipoteca reversa deverá conter, em destaque, cláusulas informando:

I – a acumulação de juros e encargos no saldo devedor;

II – o impacto da operação sobre o patrimônio líquido do imóvel;

III – os riscos de inadimplemento das obrigações tributárias e de seguro;

IV – o direito de desistência do contrato em até 7 dias úteis após a assinatura.



* C D 2 5 8 9 0 5 5 0 5 0 0 *

Art. 11. Esta Lei entra em vigor cento e oitenta dias após sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto tem por objetivo criar no Brasil uma alternativa de política pública para idosos proprietários de imóveis, permitindo o acesso a crédito seguro e regulado, sem necessidade de desocupação do lar, por meio da hipoteca reversa

Inspirado no modelo HECM dos Estados Unidos da América e na sugestão a mim apresentada pelo ex-Deputado Federal Walter Feldman, presidente da destacada entidade social Longevidade Expo+Fórum, a proposição visa transformar os valores acumulados em imóvel como renda complementar para aposentadoria, saúde e bem-estar, preservando o direito à moradia e o equilíbrio familiar e financeiro.

Nesta linha de entendimento cabe citar estudo do IPEA datado de dezembro de 2020, que assim tratou o tema: "...A hipoteca reversa é um instrumento de garantia de crédito que tem um potencial de melhorar o bem-estar de um segmento da população e de injetar crédito privado na economia. Idosos em geral têm rendas mais baixas e maiores restrições ao crédito, porém mais capital imobiliário acumulado. A hipoteca reversa permite que esse estoque de capital imobiliário seja usado como provisão adicional de recursos, que pode ter um papel importante na suavização da trajetória de consumo ao longo da vida. Ao mesmo tempo, ela permite que esses idosos permaneçam em seus imóveis até o fim da vida...".

Destaco que a hipoteca reversa funciona como uma expansão nas garantias ao crédito privado. E o Brasil é um país com necessidades urgentes de mais crédito, por ser o mesmo um grande propulsor de uma economia capitalista. Não foi uma coincidência que o período recente de maior crescimento da economia brasileira, na segunda metade dos anos 2000, foi também o período de maior expansão do crédito privado no país.

Diante do exposto, conto com o apoio dos nobres parlamentares à presente proposição.

Sala das Sessões, maio de 2025.



* C D 2 5 8 9 0 5 5 0 5 0 0 *

LUIZ CARLOS HAULY
DEPUTADO FEDERAL
PODEMOS-PR

Apresentação: 06/05/2025 18:08:23.970 - Mesa

PL n.2128/2025



* C D 2 2 5 8 9 0 5 5 0 5 5 0 0 *



Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD258905505500>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Luiz Carlos Hauly