

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PROJETO DE LEI 3.096/2019

Apensados: PL n° 5.587/2019 e PL n° 369/2022

Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas amparadas pelo Código do Idoso.

Autor: Deputado VINICIUS FARAH

Relator: Deputado ELI BORGES

I - RELATÓRIO

Trata-se do Projeto de Lei no 3.096, de 2019, de iniciativa do Deputado Vinicius Farah, que versa sobre a instituição de espécie contratual de hipoteca reversa para pessoas idosas.

De acordo com a proposição, a pessoa idosa aposentada e proprietária de imóvel residencial poderá vendê-lo, reservando para si o direito de habitação e constituindo uma renda mensal. O projeto prevê, ainda, que a pessoa idosa beneficiária da hipoteca reversa, após a morte, fará jus à posse direta do imóvel, extinguindo-se o pagamento da renda mensal.

O autor do projeto justifica essa proposta destacando as dificuldades econômico-financeiras enfrentadas pela população idosa no país e ressalta a importância de adotar um sistema de hipoteca reversa de imóveis para aumento da disponibilidade financeira e alívio de eventuais dificuldades econômicas.

Apensado à proposição em comento tramitam os Projetos de Lei n° 5.587, de 2019, e n° 369, de 2022. O PL n° 5.587, de 2019, de autoria da Deputada Angela Amin, também tem como objetivo instituir uma nova modalidade contratual semelhante à abordada no Projeto de Lei n° 3.096, enquanto que o PL n° 5.587, de 2019, de autoria do Deputado Coronel Armando, define alienação fiduciária em garantia reversa como o negócio jurídico pelo



qual o devedor reverso (instituição financeira), em contrapartida a empréstimos ou créditos destinados ao credor reverso (pessoa idosa), contrata a transferência para si de propriedade ou direitos reais sobre bem imóvel que integram o patrimônio do credor reverso.

O PL 3.096, de 2019, e seus apensados tramitam em regime ordinário, estão sujeitos à apreciação conclusiva pelas comissões e foram distribuídos para apreciação nas Comissões de Desenvolvimento Urbano (CDU), de Defesa dos Direitos da Pessoa Idosa (CIDOSO), de Finanças e Tributação (CFT) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC).

Na CIDOSO, o projeto chegou a receber parecer pela aprovação com substitutivo, mas não houve sua apreciação e votação.

Nesta CDU, no prazo regimental, não foram apresentadas emendas.

É o relatório.

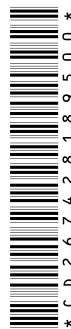
II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.096, de 2019, pretende instituir o sistema de hipoteca reversa como mecanismo de geração de renda para pessoas idosas proprietárias de imóveis, permitindo que estes permaneçam no bem enquanto recebem contraprestação financeira mensal.

Embora a iniciativa revele sensibilidade social ao buscar alternativas de incremento de renda para a população idosa, a proposta apresenta fragilidades relevantes sob os pontos de vista jurídico, social e econômico, recomendando-se sua rejeição.

Em primeiro lugar, cumpre destacar que o projeto carece de regulamentação detalhada e de salvaguardas essenciais, especialmente no que diz respeito à proteção do idoso enquanto parte hipervulnerável na relação contratual. A proposta não estabelece mecanismos claros de transparência, limites contratuais, critérios de avaliação do imóvel, nem garantias contra práticas abusivas por parte de instituições financeiras.

Nesse contexto, há risco concreto de que o instrumento, tal como proposto, resulte em comprometimento patrimonial indevido do idoso, que poderá, por



desconhecimento ou necessidade econômica, alienar seu principal ativo — muitas vezes o único bem de sua vida — em condições potencialmente desfavoráveis.

Além disso, a proposição apresenta impactos relevantes sobre os dependentes e herdeiros do idoso, ao prever, na prática, a transferência futura da propriedade do imóvel à instituição financeira. Tal dinâmica pode comprometer a sucessão patrimonial familiar; gerar conflitos entre o idoso e seus dependentes; e retirar dos herdeiros a principal fonte de estabilidade habitacional e econômica após o falecimento do titular.

A ausência de mecanismos que assegurem a participação ou ao menos a ciência dos dependentes diretos na celebração do contrato evidencia lacuna significativa, sobretudo diante da natureza sensível do bem jurídico envolvido — o patrimônio familiar.

Outro ponto de preocupação reside no fato de que o projeto atribui, na prática, às instituições financeiras posição altamente vantajosa, sem o devido equilíbrio contratual. A previsão de pagamento vitalício atrelado à futura aquisição do imóvel pode gerar distorções econômicas, especialmente em cenários de valorização imobiliária, em que o idoso poderá receber montantes inferiores ao real valor de mercado do bem.

Adicionalmente, a proposta não dialoga adequadamente com o ordenamento jurídico vigente, especialmente com o Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), que estabelece a proteção integral da pessoa idosa e impõe ao Estado o dever de resguardar sua dignidade, autonomia e segurança patrimonial.

Ao permitir a estruturação de negócios jurídicos potencialmente complexos e de longo prazo, sem a previsão de assistência técnica obrigatória, revisão contratual ou acompanhamento institucional, o projeto pode, ainda que involuntariamente, expor o idoso a situações de vulnerabilidade econômica e social.

Ante o exposto, o voto é pela **REJEIÇÃO** do Projeto de Lei nº 3.096, de 2019 e dos apensados (PL nº 5.587, de 2019 e PL nº 369, de 2022).

Sala das Comissões, em de ,2026

Deputado ELI BORGES - PL/TO

