



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 3.096-A, DE 2019 **(Do Sr. Vinicius Farah)**

Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela rejeição do PL 3.096/2019, e dos PLs 5.587/2019 e 369/2022, apensados (relator: DEP. ELI BORGES).

NOVO DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

DEFESA DOS DIREITOS DA PESSOA IDOSA;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Projetos apensados: 5587/19 e 369/22

III - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator

- Parecer da Comissão

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Fica instituído a hipoteca reversa em benefício de pessoas idosas amparadas pelo Código do Idoso.

Art. 2º O idoso aposentado e proprietário de imóvel residencial poderá vendê-lo, reservando para si o direito de habitação e constituindo uma renda mensal.

Art. 3º O idoso beneficiário da hipoteca reversa, após a morte fará jus à posse direta do imóvel, extinguindo-se o pagamento da renda mensal.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

Hoje no Brasil os idosos vivem uma situação bastante difícil de ordem econômica. É necessário olharmos com carinho e sensibilidade para criarmos mecanismo de apoio e estímulo a essa classe. Este projeto de lei irá tratar da hipoteca reversa de coisa imóvel que irá ajudar em suas

rendas com aposentadorias e pensões, que muitas das vezes não ultrapassam o salário mínimo mensal. É salutar saber, que esta proposta se aprovada trará um aumento na renda do idoso que seja proprietário de um bem imóvel. Isso significa que uma instituição financeira, ficará obrigada a pagar uma quantia vitalícia, sob a condição de se tornar, no futuro, proprietária do imóvel hipotecado reversamente.

Entendo que esta proposição poderá vir a ser umas das soluções para o nosso país, pois o sistema da hipoteca reversa, permitirá que o idoso venda a sua casa, sem ter que dela sair, podendo continuar morando na mesmo e ainda recebendo uma renda mensal. Esse tipo de hipoteca, já existe nos Estados Unidos e na Austrália, onde já está ratificado o seu sucesso.

Neste sentido, com a ajuda dos nobres pares desta casa, rogo seja aprovado essa proposição para que as vidas dos idosos melhorem contribuindo para um Brasil mais justo e solidário.

Sala das Sessões, 22 de maio de 2019.

VINICIUS FARAH
Deputado Federal
(MDB-RJ)

PROJETO DE LEI N.º 5.587, DE 2019

(Da Sra. Angela Amin)

Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-3096/2019.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Art. 2º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-B:

“CAPÍTULO II-B

Da Alienação Fiduciária Reversa de Bem Imóvel

Art. 33-G. A alienação fiduciária em garantia reversa é o negócio jurídico pelo qual o devedor reverso, em contrapartida a empréstimos ou créditos destinados ao credor reverso, contrata a transferência para si de propriedade ou direitos reais sobre bem imóvel que integram o patrimônio do credor reverso.

§ 1º A alienação fiduciária em garantia reversa poderá ser contratada, como devedor reverso, apenas pelas entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

I - bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no devedor reverso;

II - o direito de uso especial para fins de moradia do credor reverso;

III - o direito real de uso, desde que suscetível de alienação;

IV - a propriedade superficiária.

§ 2º Os direitos de garantia instituídos nas hipóteses dos incisos III e IV do § 1º deste artigo ficam limitados à duração da concessão ou direito de superfície, caso tenham sido transferidos por período determinado.

Art. 33-H. Constitui-se a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel mediante registro, no competente serviço de registro de imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Efetivado o registro, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o credor reverso possuidor direto e o devedor reverso possuidor indireto do bem imóvel.

§ 2º O imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de negócio jurídico sem autorização expressa do devedor reverso.

Art. 33-I. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I - o credor reverso;

II - o devedor reverso;

III - os valores de avaliação do imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa e principal integral da dívida a ser contraída;

IV - os valores e prazos de cada pagamento a ser efetivado em benefício do devedor reverso;

VI - a taxa de juros e demais encargos incidentes;

IV - o prazo e as condições de reposição dos empréstimos ou créditos pelo credor reverso ou por seus herdeiros e de consolidação da propriedade plena ou dos direitos sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso;

VII - a cláusula de alienação fiduciária em garantia reversa com a descrição do imóvel dela objeto e a indicação do título e modo de aquisição;

VII - a cláusula que assegure, ao credor reverso, a utilização, por sua conta e risco, em vida do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia reversa;

VIII - a cláusula que assegure, aos herdeiros do credor reverso, o direito de adquirir o imóvel em caso de falecimento do credor hipotecário nos termos do § 3º deste artigo;

X - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que trata o art. 33-L.

§ 1º Para a contratação da alienação fiduciária em garantia reversa, o devedor reverso deve ser pessoa com idade igual ou superior a sessenta anos.

§ 2º O valor principal integral da dívida não poderá ser superior ao correspondente a oitenta por cento do valor de avaliação do imóvel dado em alienação fiduciária em garantia reversa.

§ 3º Quando, após a constituição da alienação fiduciária em garantia reversa, o credor reverso vier a falecer, o imóvel dela objeto poderá ser transmitido a herdeiros do falecido, desde que haja sido

manifestado interesse nesse sentido pelo interessado no prazo de trinta dias e sejam cumpridos os demais termos e condições contratuais relativos à reposição de valores de empréstimos ou créditos contratados acrescidos dos juros legais, juros contratuais, correção monetária e demais despesas para a formalização e resolução do contrato.

Art. 33-J. Com o falecimento do credor reverso, consolida-se a propriedade plena ou os direitos reais sobre o imóvel, ressalvados os de terceiros, em nome do devedor reverso.

§ 1º No prazo de quarenta e cinco dias contados da data de falecimento do credor reverso, o devedor reverso fornecerá o respectivo termo de resolução do contrato ao inventariante ou herdeiros do credor reverso falecido sob pena de multa em favor do espólio equivalente a meio por cento ao mês, ou fração, calculado sobre o valor principal integral da dívida.

§ 2º Após a entrega do termo de resolução do contrato ao inventariante ou herdeiros do credor reverso falecido, estes terão prazo de quinze dias para retirar os bens que guarnecem o imóvel e para levantar as benfeitorias voluptuárias.

§ 3º À vista do termo de resolução do contrato de que trata o § 1º deste artigo e da certidão de óbito do credor reverso, o oficial do competente registro de imóveis efetuará o registro do bem imóvel em nome do devedor reverso.

Art. 33-L. O imóvel dado em alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de locação ou sublocação pelo credor reverso.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação.

Art. 33-M. Responde o credor reverso pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel até a data em que o devedor reverso vier a ser imitado na posse direta.

Art. 33-O. O devedor reverso, com anuência expressa do credor reverso, poderá transmitir os direitos de que é titular sobre o imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa, assumindo o adquirente ou cessionário as respectivas obrigações.

Art. 33-P. É assegurado ao devedor reverso, seu cessionário ou sucessores, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em trinta dias, desde que comprovada, na forma do disposto no art. 33-J, a consolidação da propriedade ou de direitos em seu nome.

Art. 33-Q. Na hipótese de insolvência ou liquidação do devedor reverso, fica assegurada ao credor reverso a restituição do imóvel.”

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei destina-se a propiciar, aos idosos em geral, condições mais dignas de sobrevivência.

Com efeito, é notório que, em nosso País, significativa parcela dos idosos não conseguiu, ao longo de suas vidas, amealhar patrimônio em montante suficiente para gozar de um razoável conforto material e financeiro na idade avançada e passam a enfrentar importantes dificuldades econômico-financeiras, pois, em tal fase da vida, os gastos e dispêndios, sobretudo os com serviços de saúde e medicamentos, tendem a se alargar ao passo em que a renda obtida, muitas vezes resultante apenas de proventos de reforma, aposentadoria ou pensão, tende a diminuir.

E, nesse destacado conjunto, há aqueles idosos que, possuindo um único imóvel no qual residem, são levados a vender ou transmitir de qualquer forma este bem para continuar provendo o próprio sustento e de suas famílias e, no caso de eventual conjuntura econômica desfavorável, eles podem até mesmo encontrar, ainda que momentaneamente, sérias dificuldades para transmitir a sua propriedade imobiliária.

Nesse contexto, o sistema de alienação fiduciária em garantia reversa aqui tratado surge como uma possível solução alternativa apropriada para o enfrentamento da grave e silenciosa questão social reportada, posto que o seu acolhimento permitiria aos idosos transformar um ou mais de seus ativos imobiliários, de modo praticamente imediato, tal como ocorre em outros países em que sistemáticas semelhantes já viraram realidade (de que são exemplos os Estados Unidos da América e a Austrália), em um fluxo de rendas que lhes possibilite viver com mais conforto material e menos sobressaltos financeiros.

Certo de que a importância deste projeto de lei e os benefícios que dele poderão advir para a vida dos idosos em geral serão percebidos pelos meus ilustres Pares, esperamos contar com o apoio necessário para a sua aprovação.

Sala das Sessões, em 22 de outubro de 2019.

Deputada ANGELA AMIN

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

.....

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO II-A
DO REFINANCIAMENTO COM
TRANSFERÊNCIA DE CREDOR
(Capítulo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)

Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

- I - a taxa de juros do financiamento;
- II - o custo efetivo total;
- III - o prazo da operação;
- IV - o sistema de pagamento utilizado; e
- V - o valor das prestações.

§ 1º A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o *caput*, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.

§ 2º O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o § 1º, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.

§ 3º A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-C. O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.

Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do *caput*. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.

§ 1º O ressarcimento disposto no *caput* deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

.....

.....

PROJETO DE LEI N.º 369, DE 2022

(Do Sr. Coronel Armando)

Acrescenta artigos à Lei nº 9.514, de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”

DESPACHO:
APENSE-SE À(AO) PL-5587/2019.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2022

(Do Sr. CORONEL ARMANDO)

Acrescenta artigos à Lei nº 9.514, de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta artigos à Lei nº 9.514, de 1997, de modo a criar o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, também conhecido como “hipoteca reversa”

Art. 2º A Lei nº Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-B:

Capítulo II-B

Art. 33-G. A alienação fiduciária reversa é o negócio jurídico pelo qual o credor reverso contrata a transferência ao devedor da propriedade resolúvel de coisa imóvel em contrapartida ao pagamento de prestações mensais até a data de seu falecimento.

§ 1º Na alienação fiduciária reversa, o credor vitalício é pessoa física maior de 60 (sessenta anos) e o devedor é entidade que opera no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena, bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil no devedor reverso.

§ 2º O crédito vitalício garantido constitui o pagamento de prestações mensais até o falecimento do credor, as quais devem



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Coronel Armando
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222747401600>



ser reajustadas anualmente de acordo com índice de inflação a ser livremente pactuado pelas partes.

§ 3º Na hipótese de o credor ser casado ou viver em união estável na data da contratação, o crédito é devido até a data de falecimento do cônjuge, do companheiro ou do próprio credor, o que ocorrer por último.

Art. 33-H. A alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel constitui-se mediante registro do instrumento público que lhe serve de título.

§ 1º Efetivado o registro, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o credor reverso possuidor direto e o devedor reverso possuidor indireto do bem imóvel.

§ 2º O imóvel objeto de alienação fiduciária em garantia reversa não poderá ser objeto de novo negócio jurídico sem autorização expressa do devedor reverso.

Art. 33-I. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:

I – a qualificação das partes e de eventuais cônjuges e companheiros;

II – a taxa de juros cobrada pela instituição financeira e os demais encargos incidentes;

III – a cláusula de alienação fiduciária em garantia reversa com a descrição do imóvel dela objeto, a indicação do título e modo de aquisição;

IV - a cláusula que assegure, ao credor reverso, cônjuge ou companheiro a utilização em vida do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia reversa, por sua conta e risco;

§ 1º Salvo as obrigações de natureza *propter rem* e relacionadas à contratação de seguro, a entidade financeira não poderá cobrar do credor vitalício nem do respectivo cônjuge ou companheiro nenhuma outra dívida;



§ 2º Não obsta a alienação fiduciária em garantia reversa o fato de o credor reverso possuir herdeiros necessários ou um único imóvel.

§ 3º É lícito ao devedor reverso exigir, durante toda a vigência contratual, a contratação pelo credor reverso de seguro voltado a prevenir sinistros sobre o imóvel objeto da garantia.

§ 4º O credor reverso tem o direito de resolver o contrato, a qualquer momento, mediante a restituição à entidade financeira dos valores recebidos, sobre os quais incidirão juros e o mesmo índice de inflação aplicado para corrigir as prestações mensais.

Art. 33-J. A garantia real não impedirá o exercício das faculdades de usar e fruir do imóvel, de modo que o beneficiário pode alugá-lo independentemente de consentimento do devedor reverso.

Art. 33-K. Com o falecimento do credor reverso, consolida-se a propriedade plena ou os direitos reais sobre o imóvel em nome do devedor reverso, ressalvados os direitos do cônjuge ou da companheira.

§ 1º Após o falecimento do último beneficiário, os herdeiros terão prazo de 30 (trinta) dias para retirar os bens que guarnecem o imóvel bem como para levantar benfeitorias voluptuárias.

§ 2º Expedida a certidão de óbito, o devedor reverso terá 30 (trinta) dias para transferir o domínio e efetuar o registro em seu nome.

Art. 33-L. O credor reverso é o responsável pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel até a data em que for consolidada a propriedade resolúvel.

Art. 33-M. Na hipótese de insolvência ou liquidação do devedor reverso, fica assegurada ao credor reverso a restituição do imóvel.



Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A chamada hipoteca reversa é um instituto que pode vir a melhorar a vida de diversos idosos no Brasil. O negócio permite que o idoso possa vender o seu imóvel para uma instituição financeira, mantendo o direito de morar nele enquanto estiver vivo, o que também é assegurado ao cônjuge e ao companheiro, desde que já casados ou vivendo em união estável com o idoso na data da contratação.

A entidade financeira que compra o imóvel fica com o dever de pagar ao idoso uma prestação mensal até a data do falecimento, momento em que se torna proprietária definitiva do bem. É como se o banco fosse comprando o imóvel lentamente, por meio do pagamento de prestações.

O instituto já existe em diversos países da Europa e nos Estados Unidos, revelando-se benéfico de maneira geral. De um lado, embora o banco não possa prever quanto tempo uma única pessoa irá viver, pode fazer uma previsão de risco com base em cálculos atuariais, de modo a estimar a vida média de um grande número de pessoas. De outro lado, o idoso pode trocar o valor da casa por uma renda mensal extra que lhe confira mais conforto financeiro durante a melhor idade e sem a necessidade de deixar o imóvel. Tal ato pode contribuir para que consuma mais em vida, seja com a própria saúde, com a melhoria de hábitos alimentares ou com o próprio lazer.

Ante o quadro, peço o apoio dos nobres parlamentares para aprovar o projeto de lei.

Sala das Sessões, em de de 2022.

Deputado CORONEL ARMANDO



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Coronel Armando
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD222747401600>



LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
 Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
 Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
 Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI Nº 9.514, DE 20 DE NOVEMBRO DE 1997

Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....
 CAPÍTULO II
 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA IMÓVEL

Art. 33. Aplicam-se à propriedade fiduciária, no que couber, as disposições dos arts. 647 e 648 do Código Civil.

CAPÍTULO II-A
 DO REFINANCIAMENTO COM
 TRANSFERÊNCIA DE CREDOR

(Capítulo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)

Art. 33-A. A transferência de dívida de financiamento imobiliário com garantia real, de um credor para outro, inclusive sob a forma de sub-rogação, obriga o credor original a emitir documento que ateste, para todos os fins de direito, inclusive para efeito de averbação, a validade da transferência.

Parágrafo único. A emissão do documento será feita no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a quitação da dívida original. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-B. Para fins de efetivação do disposto no art. 33-A, a nova instituição credora deverá informar à instituição credora original, por documento escrito ou, quando solicitado, eletrônico, as condições de financiamento oferecidas ao mutuário, inclusive as seguintes:

- I - a taxa de juros do financiamento;
- II - o custo efetivo total;
- III - o prazo da operação;
- IV - o sistema de pagamento utilizado; e
- V - o valor das prestações.

§ 1º A instituição credora original terá prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento das informações de que trata o *caput*, para solicitar à instituição proponente da transferência o envio dos recursos necessários para efetivar a transferência.

§ 2º O mutuário da instituição credora original poderá, a qualquer tempo, enquanto não encaminhada a solicitação de envio dos recursos necessários para efetivar a transferência de que trata o § 1º, decidir pela não efetivação da transferência, sendo vedada a cobrança de qualquer tipo de ônus ou custa por parte das instituições envolvidas.

§ 3º A eventual desistência do mutuário deverá ser informada à instituição credora original, que terá até 2 (dois) dias úteis para transmiti-la à instituição proponente da transferência. *(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013)*

Art. 33-C. O credor original deverá fornecer a terceiros, sempre que formalmente solicitado pelo mutuário, as informações sobre o crédito que se fizerem necessárias para viabilizar a transferência referida no art. 33-A.

Parágrafo único. O credor original não poderá realizar ações que impeçam, limitem ou dificultem o fornecimento das informações requeridas na forma do *caput*. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-D. A instituição credora original poderá exigir ressarcimento financeiro pelo custo de originação da operação de crédito, o qual não poderá ser repassado ao mutuário.

§ 1º O ressarcimento disposto no *caput* deverá ser proporcional ao valor do saldo devedor apurado à época da transferência e decrescente com o decurso de prazo desde a assinatura do contrato, cabendo sua liquidação à instituição proponente da transferência.

§ 2º O Conselho Monetário Nacional disciplinará o disposto neste artigo, podendo inclusive limitar o ressarcimento considerando o tipo de operação de crédito ou o prazo decorrido desde a assinatura do contrato de crédito com a instituição credora original até o momento da transferência. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-E. O Conselho Monetário Nacional e o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, no âmbito de suas respectivas competências, expedirão as instruções que se fizerem necessárias à execução do disposto no parágrafo único do art. 31 e nos arts. 33-A a 33-D desta Lei. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

Art. 33-F. O disposto nos arts. 33-A a 33-E desta Lei não se aplica às operações de transferência de dívida decorrentes de cessão de crédito entre entidades que compõem o Sistema Financeiro da Habitação, desde que a citada transferência independa de manifestação do mutuário. [\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.810, de 15/5/2013\)](#)

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 34. Os contratos relativos ao financiamento imobiliário em geral poderão estipular que litígios ou controvérsias entre as partes sejam dirimidos mediante arbitragem, nos termos do disposto na Lei nº 9.307, de 24 de setembro de 1996.

.....

.....

PROJETO DE LEI 3.096/2019

Apensados: PL nº 5.587/2019 e PL nº 369/2022

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

Autor: Deputado VINICIUS FARAH

Relator: Deputado ELI BORGES

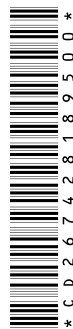
I - RELATÓRIO

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 nº 5.587, de 2019, e nº 369, de 2022. O PL nº 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 nº 3.096, enquanto que o PL nº 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.

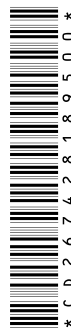
II - VOTO DO RELATOR

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.

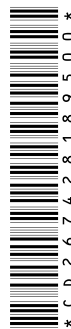
Adicionalmente, a proposta não dialoga adequadamente com o ordenamento jurídico vigente, especialmente com o Estatuto do Idoso (Lei nº 10.741/2003), que estabelece a proteção integral da pessoa idosa e impõe ao Estado o dever de resguardar sua dignidade, autonomia e segurança patrimonial.

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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 3.096, DE 2019

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela rejeição do Projeto de Lei nº 3.096/2019, e dos PLs nºs 5.587/2019, e 369 /2022, apensados, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Eli Borges.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Keniston Braga - Presidente, Eli Borges, João Cury, Joseildo Ramos, Luiza Erundina, Natália Bonavides, Denise Pessôa, Fernando Monteiro, Hildo Rocha, Jilmar Tatto, Talíria Petrone e Toninho Wandscheer.

Sala da Comissão, em 08 de abril de 2026.

Deputado KENISTON BRAGA
Presidente



FIM DO DOCUMENTO