



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

EDUARDO PIMENTEL PEREIRA

**A TUTELA JURÍDICA DA HIPOTECA REVERSA: UMA
ANÁLISE PONDERADA DOS PRESSUPOSTOS
FUNDAMENTAIS E CRITÉRIOS PARA CONFIGURAÇÃO
COMO DIREITO REAL**

Salvador
2025

EDUARDO PIMENTEL PEREIRA

**A TUTELA JURÍDICA DA HIPOTECA REVERSA: UMA
ANÁLISE PONDERADA DOS PRESSUPOSTOS
FUNDAMENTAIS E CRITÉRIOS PARA CONFIGURAÇÃO
COMO DIREITO REAL**

Monografia apresentada ao curso de Pós-graduação
em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de
Direito, como requisito parcial para obtenção do
grau Especialista.

Salvador
2025

TERMO DE APROVAÇÃO

EDUARDO PIMENTEL PEREIRA

A TUTELA JURÍDICA DA HIPOTECA REVERSA: UMA ANÁLISE PONDERADA DOS PRESSUPOSTOS FUNDAMENTAIS E CRITÉRIOS PARA CONFIGURAÇÃO COMO DIREITO REAL

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de Especialista em Direito Notarial e Registral, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/2025.

A
Minha esposa e ao meu filho, pelo amor,
carinho, compreensão, incentivo e
motivação.

RESUMO

A denominada hipoteca reversa é um instituto criado e consolidado em alguns países, tendo como objetivo aumentar ou complementar a renda de pessoas idosas proprietárias de imóveis, e como regra geral, de forma vitalícia, servido o bem imóvel como garantia real de pagamento, a qual só poderá ser executada após o seu falecimento. No Brasil ainda não há regulamentação sobre o instituto, havendo apenas projetos de lei em tramitação, os quais foram abordados de forma pormenorizada no presente trabalho. No entanto, como se verificou na presente pesquisa, tais projetos tratam, em verdade, de alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel. Nessa pesquisa foi realizado o estudo dos direitos reais de garantia e a forma de sua constituição, dos institutos da hipoteca e alienação fiduciária em garantia de bem imóvel convencionais, trazendo as suas diferenças e semelhanças, de modo que não haja confusão quando da nomenclatura da modalidade reversa, a natureza jurídica da hipoteca reversa e a experiência internacional, buscando a análise de seus pressupostos básicos para a sua instituição e configuração como direito real. Chegou-se à conclusão de que, em nosso país, ambos os institutos de direito real podem ser criados, desde que por meio de lei, não podendo haver confusão entre eles, pois se tratam de institutos jurídico diversos. Ainda, na linha protetiva das pessoas idosas, cuja proteção tem sido alçada a direito constitucional, entende-se que, para que sejam atendidas as disposições constitucionais e a legislação de regência, a formalização da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, deve se dar por meio de instrumento público, junto ao Tabelionato de Notas, devendo tal exigência constar em lei.

Palavras-chave: hipoteca reversa; alienação fiduciária em garantia reversa; garantia real; idoso.

ABSTRACT

The aforementioned mortgage reversal is an institute created and consolidated in some countries, with the objective of increasing or supplementing the income of elderly people who own properties, and as a general rule, for life, providing the property as a real guarantee of payment, the which can only be carried out after your death. In Brazil there is still no regulation on the institute, with only bills in progress, which were covered in detail in this work. However, as verified in this research, such projects actually deal with fiduciary alienation in reverse guarantee of real estate. In this research, a study was carried out of the real guarantee rights and the form of their constitution, of the institutions of mortgage and fiduciary alienation in guarantee of conventional real estate, bringing their differences and similarities, so that there is no confusion when naming the reverse modality, the legal nature of reverse mortgages and international experience, seeking to analyze its basic assumptions for its institution and configuration as real law. It was concluded that, in our country, both institutes of real law can be created, as long as by means of law, and there cannot be confusion between them, as they are different legal institutes. Furthermore, in the protective line of elderly people, whose protection has been elevated to constitutional law, it is understood that, in order to comply with constitutional provisions and governing legislation, the formalization of reverse mortgage or fiduciary alienation in reverse guarantee of property, must be done through a public instrument, with the Notary's Office, and this requirement must be set out in law.

Keywords: reverse mortgage; fiduciary alienation in reverse guarantee; real guarantee; elderly.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	8
2 NOÇÕES GERAIS SOBRE DIREITOS REAIS	14
3 DA CONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS	20
4 DA HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL: CONCEITOS E DIFERENCIAÇÕES	24
4.1 DA HIPOTECA	24
4.2 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL	27
4.3 DA DISTINÇÃO CRUCIAL ENTRE OS INSTITUTOS DA HIPOTECA E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL	29
5 DA HIPOTECA REVERSA	31
5.1 DA EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL	32
5.1.1 Da hipoteca reversa nos EUA	33
5.1.2 Da hipoteca reversa no Reino Unido	35
5.1.3 Da hipoteca reversa no Canadá	36
5.1.4 Da hipoteca reversa na Espanha	36
5.1.5 Da hipoteca reversa na França	37
5.1.6 Da hipoteca reversa no Japão	38
5.1.7 Das considerações da hipoteca reversa em outros países	38
6 DO SURGIMENTO DA HIPOTECA REVERSA NO BRASIL VIA PROCESSO LEGISLATIVO	39
6.1 DO PROJETO DE LEI DO SENADO N. 52/2018	39
6.2 DO PROJETO DE LEI N. 3096/2019	43
6.3 DO PROJETO DE LEI N. 5587/2019	45
6.4 DO PROJETO DE LEI N. 369/2019	48
6.5 DAS FINALIDADES DOS PROJETOS DE LEI E DA SUA EVOLUÇÃO	51
7 DA NATUREZA JURÍDICA DA DENOMINADA HIPOTECA	

REVERSA E DOS REQUISITOS PARA A SUA CONSTITUIÇÃO COMO DIREITO REAL	54
8 DA PROTEÇÃO DA PESSOA IDOSA	58
9. DA FORMALIZAÇÃO DA HIPOTECA REVERSA POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA	61
10 CONCLUSÃO	64
REFERÊNCIAS	68

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho de pesquisa tem por objeto analisar a tutela jurídica do instituto denominado hipoteca reversa, a partir dos seus pressupostos fundamentais e dos critérios para a sua configuração como direito real.

Destaca-se, desde já, que se optou pela denominação “hipoteca reversa” em razão de o instituto ser amplamente divulgado e tratado com tal nomenclatura, facilitando, assim, a assimilação e compreensão da temática pelos interessados. No entanto, como será abordado no presente trabalho, nem sempre essa nomenclatura é tecnicamente a correta, causando, inclusive, confusões entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

Por se tratar de um instituto jurídico ainda sem regulamentação no Brasil, mas já previsto em diversos outros países, como, por exemplo, nos EUA, em que a hipoteca reversa é denominada de *reverse mortgage*, torna-se necessária a pesquisa sobre o tema com o intuito de identificar a finalidade e os objetivos de sua criação, os seus pressupostos fundamentais e a sua natureza jurídica.

Não obstante a falta de legislação específica sobre o tema no Brasil, desde 2018 projetos de lei vêm sendo apresentados no Congresso Nacional com o objetivo de instituir e regulamentar o instituto denominado de hipoteca reversa, o que demonstra a relevância da matéria e a iminência de sua regulamentação.

Talvez, em razão da falta de previsão legal, a matéria é ainda pouco explorada pela doutrina especializada. Não raras vezes, são localizados trabalhos acadêmicos da área da economia tratando da hipoteca reversa, sob o viés, evidentemente, econômico, em que pese nesses trabalhos haja a necessidade de conceituação do instituto.

Em 2022 o tema veio à tona, com ampla discussão no âmbito notarial e registral, após ter sido objeto de uma questão dissertativa na segunda fase do concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Embora a questão tenha sido anulada posteriormente, ela serviu para fomentar novas discussões e controvérsias acerca da natureza jurídica da hipoteca reversa e a possibilidade de sua constituição como direito real.

A denominada hipoteca reversa é um instituto criado em outros países para aumentar ou complementar a renda de pessoas idosas proprietárias de imóveis, e como regra geral, de forma vitalícia.

Não obstante as particularidades de cada país, a característica comum das hipotecas reversas é a de que se trata de empréstimo financeiro, com o pagamento garantido pelo bem imóvel do credor (idoso) por meio de hipoteca, o qual permanece com a posse direta e a propriedade do imóvel hipotecado. O pagamento do empréstimo somente ocorre após o falecimento do credor (idoso), oportunidade em que o imóvel é vendido para a quitação da dívida.

Trata-se, assim, de um produto oferecido pelo mercado financeiro, por particulares ou pelo Estado, em alguns casos, que busca transformar o ativo imobiliário de pessoas idosas em renda passiva, de modo a complementar a renda e proporcionar melhores condições de vida digna.

A hipoteca reversa é assim denominada pelo fato de que, ao contrário do que acontece com a hipoteca tradicional, em que o devedor hipotecante (proprietário do imóvel) contrai determinada dívida e vai amortizando por meio de pagamentos periódicos até a sua quitação, nela acontece exatamente ao contrário, pois é o devedor reverso, no caso, a instituição financeira, que realiza pagamentos periódicos ao credor reverso, no caso, o proprietário do imóvel, fazendo com que a dívida seja cada vez maior.

Já a semelhança se dá na forma de como é dada a garantia do pagamento da dívida, por meio do bem imóvel de propriedade da pessoa idosa.

É de conhecimento público que o envelhecimento da população brasileira, assim, com a população mundial, vem crescendo a um ritmo acelerado nos últimos anos, dado os constantes avanços da medicina e da expectativa de vida, e a opção da sociedade moderna em ter cada vez menos filhos, ou mesmo de não os ter.

Diante disso, não há dúvida de que é necessário planejar e estabelecer políticas públicas para essa crescente população, bem como proporcionar alternativas de aumento ou complemento de renda, de modo que possam desfrutar da vida com dignidade, maior conforto, e com segurança financeira para custear despesas próprias desta faixa de idade.

No entanto, por se tratar de pessoas idosas, há que se ter uma série de cuidados e proteções, haja vista a sua vulnerabilidade, a qual pode ser agravada de acordo com a sua condição econômica.

Cuidados e proteções esses amparados pela Constituição Federal (art. 230), que impõe a todos o dever de amparar as pessoas idosas, defendendo a sua dignidade e bem estar e garantindo o direito à vida, e pelo Estatuto do Idoso (Lei n. 10.741/2003).

Tratando-se de instituto que é destinado a população idosa, é inquestionável a sua relevância social.

Para além da lacuna legislativa, também resta evidenciada a relevância jurídica do tema nesse aspecto, haja vista que, para que os direitos das pessoas idosas possam ser observados, há que se ter a necessária regulamentação contendo os pressupostos e requisitos básicos para a sua realização.

Portanto, com o presente trabalho, buscou-se elucidar o instituto da hipoteca reversa, os seus pressupostos e a caracterização como direito real, analisando os requisitos e formas para a sua regulamentação no Brasil, sem desvirtuar a sua finalidade, preservando o direito das pessoas idosas e primando pela segurança jurídica.

Para tanto, foi utilizada a metodologia de pesquisa de trabalhos acadêmicos, doutrina especializada, periódicos e informações públicas relacionadas ao tema, bem como dos projetos de lei já apresentados no Senado Federal e na Câmara dos Deputados, dividindo-se o estudo em nove capítulos.

No primeiro capítulo, foi realizada uma abordagem geral sobre os direitos reais. O capítulo começa abordado o conceito de propriedade, introduzindo, assim, a origem dos direitos reais, passando, após, para a análise do conceito histórico e contemporâneo, a evolução da nomenclatura, e a natureza jurídica.

Também foram abordadas as características dos direitos reais, com a devida distinção dos direitos obrigacionais, dando especial atenção ao princípio da legalidade, tipicidade ou taxatividade, a sua classificação.

Já no segundo capítulo foi abordada a origem do registro de imóveis e a sua evolução legislativa com a alteração do sistema de registros, a sua finalidade de dar publicidade aos atos registrares imobiliários, garantido eficácia *erga omnes* e segurança jurídica nas transações imobiliárias, chegando-se a conclusão de que, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, somente se adquirem com o registro no competente Registro de Imóveis.

O terceiro capítulo trata dos conceitos e das diferenças entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, e foi dividido em três subcapítulos.

No primeiro subcapítulo foi enfrentado o conceito de hipoteca, que é um direito real de garantia, no qual um bem imóvel é dado em garantia por determinado período de tempo para assegurar o cumprimento de uma obrigação, não havendo o desdobramento da propriedade, isto é, o imóvel continua sendo de propriedade do devedor ou do terceiro garantidor, preservando, inclusive, a sua posse. Ainda, foi abordada a sua forma de constituição, que se dá com o registro no Registro de Imóveis, a sua eficácia *erga omnes* e os princípios da publicidade e especialidade.

Já no segundo subcapítulo foi analisado o conceito de alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel a partir do art. 22 da Lei n. 9.514/97, como sendo o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, havendo, portanto, o desdobramento da propriedade. Outrossim, foram trazidos aspectos históricos, a sua forma de constituição, que se dá com o registro no Registro de Imóveis.

Por sua vez, no terceiro subcapítulo foi analisada a diferença entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária, que basicamente recai na forma de garantia da do bem imóvel, já que, enquanto na hipoteca o bem dado em garantia permanece na propriedade do devedor, na alienação fiduciária a propriedade resolúvel é transferida ao credor.

A conceituação e diferenças entre os referidos institutos é de fundamental importância para se compreender quando se está tratando de hipoteca reversa ou de alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, evitando-se confusões e atecnia, bem como a incorreta apropriação de nomenclatura.

Já no quarto capítulo, se adentrou no tema da hipoteca reversa propriamente dito, iniciando com o motivo do tema ter voltado à tona em 2022 e suscitado uma série de dúvidas e questionamentos.

Em continuidade, se adentrou na experiência internacional da utilização da hipoteca reversa, sendo analisados nos seguintes países: EUA, em que o instituto, que é denominado de *reverse mortgage*, é o mais citados em discussões sobre o tema, e que envolve cobertura securitária; Reino Unido, que, pelas pesquisas realizadas, pode ter sido a origem da hipoteca reversa; Canadá, que possui limite de idade e crédito inferior ao quadro geral das hipotecas reversas; Espanha, que estende a hipoteca reversa a pessoas dependentes do credor reverso; França, que permite que o imóvel dado em garanti não seja o imóvel principal do credor; e Japão, como amostragem da hipoteca reversa em países asiáticos.

Nesse capítulo foi mencionado, ainda, um exemplo curioso de hipoteca reversa mal sucedida para o devedor reverso, que envolve a pessoas mais velha do mundo já registrada.

A finalização desse capítulo se dá com as considerações da hipoteca reversa nos países pesquisados, apurando haver, apesar de apresentarem particularidades, uma característica comum entre eles, qual seja, é uma espécie de empréstimo com garantia real imobiliária hipotecária destinada normalmente a pessoas idosas, as quais permanece com a posse direta e a propriedade do imóvel hipotecado, cujo pagamento do empréstimo somente ocorre após o falecimento do credor, oportunidade em que o imóvel é vendido para a quitação da dívida.

No capítulo cinco, foi realizada a pesquisa do surgimento do instituto da hipoteca reversa no Brasil via processo legislativo, como a análise do Projeto de Lei do Senado n. 52/2018, do Projeto de Lei n. 3096/2019, do Projeto de Lei n. 5587/2019 e do Projeto de Lei n. 369/2022.

Nas análises dos projetos de lei foram destacadas as justificativas de apresentação e o texto legal proposto para que se lançasse luz sobre os objetivos e finalidade de sua instituição no Brasil, bem como para analisar e comparar os conceitos, os requisitos e as eventuais evoluções nos projetos de lei.

Com a análise realizada, se percebeu que todos os projetos de lei mencionados possuem a mesma finalidade, qual seja, complementar a renda de idosos que possuem bem imóvel por meio de pagamentos mensais vitalícios, cujo bem imóvel servirá como garantia de pagamento da dívida após o seu falecimento.

Com exceção do Projeto de Lei n. 3069/2019, que trata a matéria de forma singela e genérica, foi possível constatar que, em que pese a nomenclatura “hipoteca reversa” utilizada especialmente no Projeto de Lei do Senado, todos os projetos de lei buscam regulamentar uma espécie de alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, introduzindo alterações na Lei 9.514/97.

Muito embora a similaridade dos projetos de lei, constatou-se que o último projeto de lei apresentado, o Projeto de Lei n. 369/2022, é que melhor regulamenta o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, pois abarca o maior número de situações envolvidas nesse tipo de negócio, trazendo maior segurança jurídica, e, principalmente, por que estabelece que a contratação se dá por meio de instrumento público, ou seja, por meio de escritura pública, com a constituição da garantia mediante o seu registro no competente Registro de Imóveis.

No capítulo seis foi analisada a natureza jurídica da denominada hipoteca reversa e dos requisitos para a sua constituição como direito real, concluindo tratar de uma modalidade de direito real de garantia de bem imóvel. Foi trazido à baila, ainda, a questão da nomenclatura do instituto, a possibilidade de serem criadas tanto a hipoteca reversa quanto a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, desde que por meio de legislação própria.

Sob o aspecto dos requisitos para constituição com direito real, foram abordados os panoramas legais e doutrinários do sistema convencional, para se chegar a conclusão de que a matéria ainda necessita ser instituída e regulamentada por meio de lei para ser enquadrada como direito real.

O sétimo capítulo, por sua vez, traz diretrizes importantes acerca a proteção das pessoas idosas, que envolve direitos fundamentais e rede de proteção social e estatal, previstos em âmbito constitucional e infra constitucional, os quais jamais podem ser desconsiderados quando da discussão da instituição da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, tendo em vista que esses institutos tem como público alvo justamente pessoas idosas.

No oitavo capítulo foi tratado o tema da necessidade de escritura pública para a formalização da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, de modo que a proteção as pessoas idosas seja efetiva, assegurando a proteção a tais pessoas na forma prevista na Constituição Federal e na legislação de regência.

Ainda, foi analisada a função do tabelião de notas de orientador, assessor e conselheiro do usuário do serviço, bem como de sua relevante atuação na prevenção de litígios, e, consequentemente, de pacificador social.

Nesse capítulo, restou evidenciado que o melhor caminho para a efetivação da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, além da previsão legal, é a formalização por meio de escritura pública.

Por fim, no nono capítulo foram realizadas as conclusões das pesquisa realizadas, que inicia com a origem e finalidade do instituto, passando pela nomenclatura, pelos conceitos, pelos projetos de lei em tramitação da Câmara dos Deputados, requisitos para a sua instituição e constituição como direito real, chegando-se a conclusão que tanto a hipoteca reversa quanto a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel podem ser instituídas no Brasil, dependendo, no entanto, de criação e regulamentação por meio de lei.

2 NOÇÕES GERAIS SOBRE DIREITOS REAIS

O legislador constituinte trata o direito à propriedade como direito fundamental (art. 5º, caput e inciso XXII, da CF), e a propriedade privada como princípio da ordem econômica (art. 170, inciso II, da CF), dada a sua importância social. Ela integra, portanto, a base da arquitetura social capitalista, sendo considerada a “espinha dorsal do direito real”. (Diniz, 2010, p. 37)

Para Christiano Cassettari e Marcos Costa Salomão (2024, p. 115), “propriedade é o direito real por excelência, que dá ao proprietário a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, além do direito de reavê-la de quem injustamente a possui ou detenha.” E, ainda, acrescentam:

Ela não se confunde com domínio, já que ele recai somente sobre coisas corpóreas, ou seja, é mais restrito que propriedade (o termo domínio era usado pelo Código Civil de 1916 como sinônimo de propriedade). Já a propriedade recai sobre coisas corpóreas ou incorpóreas (propriedade intelectual (artística, literária), marcas, patentes, software). Propriedade é o termo usado pelo Código Civil vigente.

Cristiano Chaves de farias e Nelson Rosenvald (2014, p. 226), por sua vez, analisam a propriedade da seguinte forma:

A propriedade não é o retrato material do imóvel com as características físicas, mas a feição econômica e jurídica que a representa formalmente, dotando o proprietário de uma situação ativa que lhe permita o trânsito jurídico de titularidade e a proteção plena do aparo jurisdicional. O título representativo da propriedade é apenas a parte visível de um bem intangível que resume um conjunto integrado e controlável de informações que circulam entre cartórios, registros, instituições financeiras e Estado, promovendo segurança e confiança intersubjetiva.

Podemos assim conceituar a propriedade como *uma relação jurídica complexa formada entre o titular do bem e a coletividade*.

Se a propriedade é observada pela lógica da relação jurídica nela edificada, a seu turno o domínio repousa na situação material de submissão direta e imediata da coisa ao poder de seu titular, mediante senhorio, pelo exercício das faculdades de uso, gozo e disposição. Esta vasta gama de poderes é aquilo que o direito alemão convencionou como *gewere*. Quanto à natureza de seu conteúdo, o domínio é um direito real que se exerce através da posse. O proprietário exerce ingerência sobre coisas (domínio) e pede a colaboração de pessoas (propriedade). Somente na propriedade plena é possível observar que o direito de propriedade e todos os poderes do domínio se concentram em uma só pessoa.

Nessa linha, a propriedade é considerada como o direito real mais amplo, pois incide sobre o bem móvel ou imóvel próprio, tendo o seu titular o poder de usar, gozar e dispor (art. 1.228, do Código Civil), sem a interferência de outrem, ressalvadas as limitações legais, naturais e voluntárias. (Diniz, 2010, p. 38)

Sob essa ótica, os direitos e os poderes do sujeito sobre o bem (móvel ou imóvel), são estudados dentro do sistema do Direito Civil denominado de Direitos Reais.

Esclarece-se, desde já, que, considerando o objeto da presente monografia de conclusão de curso de pós-graduação, a análise sobre direitos reais recairá apenas sobre os direitos reais sobre bens imóveis.

O termo “Direitos Reais”, atualmente utilizado pela doutrina e pela legislação pátria, nem sempre foi manejado com essa denominação. Antigamente, o termo utilizado era “Direito das Coisas”. Em que pese a alteração da denominação, o conceito outrora usado guarda bastante familiaridade com a denominação atual, como se pode verificar do seguinte conceito elaborado pelo jurista Clóvis Beviláqua (2003, p. 9):

Direito das coisas, terminologia do Direito Civil, é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas susceptíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que nos é possível exercer poder de domínio. Todavia há coisas espirituais, que também entram na esfera do direito patrimonial, como é o direito dos autores sobre as produções literárias, artísticas ou científicas.

Segundo Arnaldo Rizzardo, “desde os primórdios do aparecimento do direito, convencionou-se do direito das coisas como aquele que regula a propriedade, ou que trata das relações jurídicas entre o homem e as coisas suscetíveis de apropriação pelo ser humano.” (Rizzardo, 2007, p. 1)

Atualmente, Direitos Reais é nomenclatura utilizada para denominar o ramo do Direito Civil que regula a relação jurídica real, consistindo “em um conjunto de princípios e normas que disciplinam a relação jurídica referente às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, segundo uma finalidade social”. (Gagliano; Pamplona Filho, 2021, p. 973)

Na mesma linha de pensamento, Flávio Tartuce (2017, p. 5) conceitua Direitos Reais da seguinte forma:

A partir das lições dos doutrinadores clássicos e contemporâneos aqui utilizados como referência, pode-se conceituar os Direitos Reais como sendo as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas ou determináveis, tendo como fundamento principal o conceito de propriedade, seja ela plena ou restrita. A diferença substancial em relação ao Direito das Coisas é que este constitui um ramo do Direito Civil, um campo metodológico. Já os Direitos Reais constituem as relações jurídicas em si, em cunho subjetivo.

Aliás, esse é o termo utilizado pelo Código Civil vigente (Lei n. 10.406/2002).

A natureza da relação jurídica real, por sua vez, pode ser caracterizada, de um modo geral, como o poder jurídico direto e imediato de um sujeito sobre determinada coisa, no caso, de um bem imóvel, oponível a terceiros.

Pois bem, partindo-se de uma análise contemporânea, pode-se dizer que “Real é o direito que traduz o poder jurídico direto de uma pessoa sobre uma coisa submetendo-a em

todos (propriedade) ou em alguns de seus aspectos (usufruto, servidão, superfície etc.). Para o seu exercício, portanto, prescinde-se de outro sujeito.” (Gagliano; Pamplona Filho, 2021, p. 973)

Opuseram-se a esse conceito advindo da corrente clássica ou realista, os adeptos da corrente personalista, a qual defende que toda relação jurídica depende da existência de, no mínimo, duas pessoas, de modo que “até mesmo para os direitos reais haveria que corresponder uma obrigação passiva universal imposta a todas as pessoas e se absterem de qualquer ato lesivo ao titular do direito.” (Gagliano; Pamplona Filho, 2021, pg. 973)

A corrente personalista, que advoga a ideia de uma obrigação passiva universal, não prevalece sobre a corrente realista, tendo em vista que o exercício das faculdades relacionadas ao direito de propriedade sobre o imóvel independe de interferência de terceiros. Esse dever geral de abstenção é observado em todas as relações jurídicas, real ou pessoal, de modo que ele se mostra insuficiente para caracterizar a relação jurídica de direito real.

Não obstante a prevalência da corrente clássica ou realista, Flávio Tartuce chama a atenção para a tendência da contratualização do Direito Privado, nos seguintes termos (Tartuce, 2017, p. 6):

Mesmo com a adesão momentânea à *teoria realista*, é preciso apontar que há forte tendência de *contratualização do Direito Privado*, ou seja, o contrato vem ganhando campos que antes não eram de sua abrangência. Por isso, ousa-se afirmar que todos os institutos negociais de Direito Civil seriam contratos, pela forte influência exercida pelo princípio da autonomia privada.

(...)

A contemporaneidade demonstra que o futuro é de uma *contratualização de todo o direito*, um *neocontratualismo*, tese defendida há tempos por Norberto Bobbio, Giuliano Pontara e Salvatore Veca (crise..., 1984).

Como já mencionado, o poder jurídico subjacente à relação se dá diretamente sobre a coisa, independentemente da participação de um sujeito passivo, em que pese a eficácia *erga omnes* dos direitos reais. Somente surge a figura do sujeito passivo e eventual obrigação quando ocorre violação ou ameaça concreta de lesão.

Superada essa questão, é de bom tom que se faça a correta distinção entre os direitos reais e os direitos de natureza pessoal, a fim de evitar qualquer confusão sob esse aspecto.

A doutrina tem apontado as principais características dos direitos reais, as quais, baseada nos ensinamentos de Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2021, p. 974/975), podemos citar as seguintes:

- a) legalidade ou tipicidade: a existência dos direitos reais depende de previsão legal;
- b) taxatividade: a tipificação dos direitos reais é taxativa, não se admitindo a sua ampliação pela vontade das partes;

c) publicidade: essencialmente para os bens imóveis, os direitos reais devem se submeter ao registro no Registro de Imóveis competente;

d) eficácia *erga omnes*: os direitos reais são oponíveis a todos;

e) inerência ou aderência: os direitos reais aderem à coisa e permanecem durante todas as suas alterações e transformações; e

f) sequela: é o poder que o titular de um direito real tem de perseguir e buscar a coisa onde ela se encontre e em posse de quem quer que seja.

Flávio Tartuce (2017, p. 17), por sua vez, destaca cinco diferenças entre os direitos reais e os direitos pessoais patrimoniais, são eles:

a) enquanto nos direitos reais o conteúdo da relação jurídica é estabelecido entre pessoas e coisas, sendo o objeto a coisa em si, nos direitos pessoais de natureza patrimonial o conteúdo das relações jurídicas é estabelecido entre duas ou mais pessoas, sendo o objeto imediato à prestação;

b) enquanto os direitos reais se submetem ao princípio da publicidade, os direitos pessoais de cunho patrimonial são orientados pelo princípio da autonomia privada, advindo daí contratos e obrigações nas relações intersubjetivas;

c) direitos reais têm eficácia *erga omnes*, contra todos; já os direitos pessoais de natureza patrimonial têm efeitos *inter partes*;

d) direitos reais são orientados pelo princípio da taxatividade, enquanto os direitos pessoais previstos em lei são entendidos como mero rol exemplificativo;

e) nos direitos reais impera o direito de sequela, respondendo a coisa, onde quer que se encontre; já nos direitos pessoais os bens do devedor é que respondem pelo inadimplemento contratual; e

f) enquanto os direitos reais possuem caráter permanente, os direitos pessoais possuem caráter transitório.

Seguindo as características de legalidade ou tipicidade e taxatividade, destaca-se que, atualmente, o Código Civil Brasileiro (Lei n. 10.406/2002) traz o seguinte rol de direitos reais:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei nº 11.481, de 2007)

XII - a concessão de direito real de uso; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

XIII - a laje; (Redação dada pela Lei nº 14.620, de 2023)

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão. (Incluído pela Lei nº 14.620, de 2023)

Importante destacar, sob a ótica da legalidade ou tipicidade e taxatividade, que o rol dos direitos reais não se esgota no rol previsto acima, pois outros direitos reais são previstos em leis esparsas e outros podem surgir em legislações especiais, como é o caso da alienação fiduciária em garantia, por exemplo, que é previsto na Lei n. 9.514/97. O que é imprescindível é que o direito real esteja expressamente previsto em lei.

Acerca da taxatividade, destacam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2014, p. 36):

Determinando-se a operar contra toda a coletividade, não pode qualquer direito real ser reconhecido juridicamente se não houver prévia norma que sobre ele faça previsão. Portanto, inseridos em regime de ordem pública, os direitos reais são *numerus clausus*, de enumeração taxativa, localizados no rol pormenorizado do art. 1.225 do Código Civil e em leis especiais diversas (v.g., Lei nº 9.514/97 – alienação fiduciária de imóveis)

(...)

Em razão de sua eficácia absoluta, a criação de novos direitos reais depende de reserva legislativa. A taxatividade importa considerar que fora do catálogo legal exclui-se a possibilidade de autonomia privada conceber direitos reais que produzam consequências *erga omnes*. A vontade humana não pode livremente criar modelos jurídicos que sejam capazes de impor insegurança ao comércio jurídico, prejudicando a regularidade das relações jurídicas exercitadas em comunidade. O princípio do *numerus clausus* tem ainda o mérito de facilitar a operacionalização do registro público, tornando-se conhecidas todas as limitações a afetar qualquer direito real.

Diante da existência do direito de propriedade e de seus desdobramentos, os direitos reais são classificados como direito real de coisa própria (*jus in re propria*), e direito real de coisa alheia (*jus in re aliena*), também conhecido como direitos reais limitados (Rizzardo, 2007, p. 6).

O direito real de coisa própria (*jus in re propria*) diz respeito tão somente a propriedade, “que é o poder real por excelência, e constitui a síntese de todos os direitos reais, manifestando-se no domínio, ou poder de submissão de uma coisa à vontade da pessoa.” (Rizzardo, 2007, p. 6).

Já o direito real de coisa alheia (*jus in re aliena*), abrange os direitos de gozo ou fruição (superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para moradia, concessão de direito real de uso, laje), direitos de garantia (penhor, anticrese,

hipoteca e alienação fiduciária em garantia) e direito à coisa (promessa de compra e venda). (Gagliano; Pamplona Filho, 2021, p. 976/977)

Sobre a posição da propriedade nessa classificatória, ressalva Maria Helena Diniz:

Logo, a propriedade, dentro do sistema dos direitos reais (Liegenschaftrecht), encontra-se em posição privilegiada, por ser a relação fundamental do direito das coisas, abrangendo todas as categorias dos direitos reais, girando em seu torno todos os direitos reais sobre coisas alheias, seja os limitados de gozo ou fruição, seja os de garantia ou o de aquisição.” (Diniz, 2010, p. 38)

Dado o objeto de pesquisa do presente trabalho de conclusão, o centro das atenções se voltará para a classificação dos direitos reais de garantia, que envolvem a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel.

No entanto, necessária, após a apresentação das noções gerais sobre os direitos reais, a análise sobre a constituição dos direitos reais, o que será abordado no capítulo abaixo.

3 DA CONSTITUIÇÃO DOS DIREITOS REAIS

Consoante destaca a doutrina especializada, o registro de imóveis nasceu com a finalidade de garantir a publicidade das hipotecas. Previsto inicialmente e de forma tímida no art. 35 da Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentado pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846, posteriormente, em 1864, o legislador foi mais afundo instituindo o registro geral para a transcrição dos títulos de transmissão de imóveis sujeitos a hipoteca e a inscrição de hipotecas, com a criação da Lei n. 1.237 e seu Regulamento n. 3.453, de 1865. Com base nessa legislação, somente teriam efeitos em relação a terceiros as instituições de ônus reais e as transmissões entre vivos de bens suscetíveis de hipoteca com a transcrição no registro público. (Loureiro, 2023, p. 610)

A legislação posterior deu continuidade a esse sistema de registro, qual seja, de que o título ou contrato sem a devida transcrição no registro de imóveis teria efeito apenas de natureza obrigacional, entres as partes. Para que houvesse a constituição e a transmissão de direitos reais, com eficácia *erga omnes*, deveria haver a inscrição do título no competente Registro de Imóveis.

A limitação do sistema de registros apenas para instituições de ônus reais e transmissões entre vivos de bens suscetíveis de hipoteca foi ampliada sobremaneira com o Código Civil de 1916, que, em seus arts. 531 a 534, e 856, previu hipóteses de transcrição para além das hipotecas, como, por exemplo, a transcrição de títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias, a transcrição dos títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos, a transcrição de títulos judiciais e advindos de arrematação e adjudicações em hastas públicas.

Além do Código Civil de 1916, outras legislações esparsas trouxeram previsões de registros reafirmando o sistema de transcrições. Esse sistema focava as suas atenções no proprietário do imóvel, ou seja, os registros ou transcrições sobre imóveis eram realizados no nome do proprietário do imóvel. Isso significa que a pesquisa sobre a situação jurídica de imóveis se dava por meio de transcrições realizadas em nome do proprietário, no livro correspondente a pessoa física.

Sobre esse sistema, elucida Luiz Guilherme Loureiro (2023, p. 611):

Ou seja, o sistema de transcrição tinha por base o proprietário do imóvel. Cada Registro ou transcrição o livro n. 2 era aberto no nome do proprietário do imóvel e nele eram inscritos (e averbados) os atos que outorgava como tal, inclusive a transmissão da propriedade ao adquirente. Quando este novo proprietário outorgava um direito real sobre seu imóvel ou transferia a propriedade ou, ainda, era

feita então a transcrição de seu título de propriedade para que o registro ou averbações de atos que afetavam seu domínio pudessem ser ali lavrados.

Essa sistemática perdurou até o advento da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1939, que instituiu um novo sistema de registro imobiliário, qual seja, o sistema matricial. Segundo esse sistema, cada imóvel corresponde a uma matrícula e cada matrícula corresponde a um imóvel, procedimento, esse, elevado a status de princípio pela doutrina, denominado de Princípio da Unitariedade ou unicidade matricial. (Cassettari; Salomão, 2024. p. 37)

Nesse novo sistema, que impera até os dias atuais, os atos de registro e de averbação sobre imóveis são feitos na matrícula do imóvel, e não mais no livro destinados aos proprietários dos imóveis.

Luiz Guilherme Loureiro (2023, p. 612), evidencia com precisão a vantagem desse novo sistema de registros imobiliários:

Com efeito, no sistema registral anterior, as inscrições dos direitos reais não eram feitas de maneira concentrada, por imóvel, e sim de forma esparsa: cada transação (título de aquisição ou constituição de direito real imobiliário, dentre outros, era objeto de uma transcrição, de modo que o conhecimento do histórico dos títulos de propriedade do imóvel, ou dos titulares de imóveis e direitos reais, demandava pesquisa em vários livros de registro (com ajuda de indicadores reais e pessoais). Atualmente, cada imóvel possui uma matrícula e todos os títulos que lhe concernem são registrados nesta inscrição original. Dessa forma, basta o exame desta matrícula para conhecer toda a filiação dominial e a realidade jurídica do imóvel concernente.

O ponto de convergência entre os dois sistemas é que ambos foram instituídos com a finalidade de dar publicidade aos atos registrais imobiliários. Enquanto no sistema de transcrição o objeto da publicidade era a hipoteca, no sistema matricial o objeto é dar publicidade aos direitos reais e a situação jurídica do imóvel, garantindo, com isso, a validade e eficácia desses direitos.

Essa ideia de ampla publicidade também tem por finalidade assegurar a segurança jurídica nas transações imobiliárias, cada vez mais reforçada pela legislação de regência, como se percebe, por exemplo, da atual redação do art. 54 da Lei n. 13.097, de 19 de janeiro de 2015, principalmente após as alterações introduzidas pela Lei 14.382, de 2022.

Não foi por outra razão que a Lei n. 8.935, de 18 de novembro de 1994, ao regulamentar o art. 236 da Constituição Federal, dispoendo sobre serviços notariais e de registro, estabeleceu em seu art. 1º, expressamente, que os serviços notariais e registrais são destinados “a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.”

A publicidade dos atos registrais, dada a sua importância para o direito notarial e registral, é tratada como princípio pela legislação e pela doutrina, como se percebe abaixo:

A publicidade em si é um princípio amplo que passeia por vários ramos do Direito e está previsto na CF/88 como um requisito de eficácia e moralidade administrativa. A publicidade exige a mais ampla divulgação dos atos praticados pela Administração Pública, salvo as hipóteses de sigilo previstas em lei. Apesar de ser um véu que cobre diversos ramos do Direito, aqui nos interessa a sua aplicação no registro imobiliário e os efeitos decorrentes dele.

Leonardo Brandelli explica que a publicidade imobiliária é a atividade destinada a dar conhecimento de certa situação para alguém e, ao mesmo tempo, tornar acessíveis a toda coletividade certas informações. A isso denomina-se cognoscibilidade, ou seja, a possibilidade de todos terem acesso às informações que estão públicas no registro de imóveis e, portanto, são oponíveis *erga omnes*. O fim último da cognoscibilidade é a segurança jurídica do direito que está inscrito (segurança estática) e a segurança jurídica do tráfego imobiliário (segurança dinâmica). Portanto, a publicidade é o oposto da clandestinidade e sempre que uma situação jurídica tiver a potencialidade de afetar terceiros que não integram a relação, haverá necessidade de publicizar essa situação, para que esses terceiros tomem conhecimento e, assim, recebam os efeitos dela decorrentes. (Cassettari; Salomão, 2024, p. 33)

A interpretação que se extrai das disposições acima, é que no registro de imóveis não são registrados e averbados meros atos constantes em contratos e títulos translativos, mas sim direitos a serem protegidos pela ordem jurídica.

Pois bem, segundo estabelece o art. 1.227 do Código Civil, os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, somente se adquirem com o registro no competente Registro de Imóveis.

O Código Civil brasileiro também disciplina, em seu art. 1.245, que somente se transfere a propriedade com o registro do título translativo no Registro de Imóveis, confirmando o jargão popular de quem “só é dono quem registra”.

A Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), por sua vez, deixa claro na dicção do seu art. 172 que para a constituição, transferência, extinção, validade em relação a terceiros e disponibilidade de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, seja por ato *inter vivos* ou *mortis causa*, eles devem ser registrados ou averbados no Registro de Imóveis.

Sobre os referidos diplomas normativos, destaca Martha El Debs:

No caso dos bens imóveis, a aquisição só ocorre após o registro. O Código Civil arrola no art. 1.225 os direitos reais, quais sejam, a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e laje. Prevalece que este rol não é taxativo, não exaurindo assim a existência de outros direitos, desde que positivados, como por exemplo, a alienação fiduciária.

Nos atos *inter vivos*, a constituição, transferência, modificação ou extinção da propriedade, ou outro direito real relativo a imóvel, apenas se constitui com o registro do título respectivo.

Nessa direção, o art. 172 ora em comento e o Código Civil, em seu art. 1.245, estabelece que “transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis”, consagrando assim, o **princípio da inscrição**, vale dizer, enquanto não se proceder ao registro, o alienante continua a ser considerado como dono do imóvel.

Sobre o princípio da inscrição, consagrado neste art. 172, entende-se que a transmissão de direito real por ato inter vivos somente se opera mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.²

Restando incontroverso, assim, que os direitos reais devem estar previstos em lei e que somente se constituem, declaram, transferem ou extinguem com o registro no registro de imóveis, momento em que é publicizado tal direito, passando a ter eficácia *erga omnes*, parece não haver dúvida de que direitos outros que não guardam essas características e requisitos se enquadram no campo dos direitos pessoais de cunho patrimonial.

² El Debs, Martha. Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada Artigo por Artigo. 6ª ed., rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Juspodvim, 2023. Pg. 997

4 HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL: CONCEITOS E DIFERENCIAÇÕES

4.1 DA HIPOTECA

Consoante exposto no capítulo 1, os direitos reais são classificados como direito real de coisa própria (*jus in re propria*), e direito real de coisa alheia (*jus in re aliena*), também conhecido como direitos reais limitados.

O direito real de coisa própria diz respeito tão somente a propriedade, enquanto o direito real de coisa alheia, abrange os direitos de gozo ou fruição (superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para moradia, concessão de direito real de uso, laje), direitos de garantia (penhor, anticrese, hipoteca e alienação fiduciária em garantia) e direito à coisa (promessa de compra e venda).

Dada a limitação do objeto do presente estudo, a análise que será realizada nesse capítulo ficará restrita à hipoteca e a alienação fiduciária em garantia, ambos sobre bens imóveis, que são direitos de garantia pertencentes a classificação do direito real de coisa alheia.

Hipoteca, segundo a definição clássica, é um direito real de garantia, no qual um bem imóvel é dado em garantia por determinado período de tempo para assegurar o cumprimento de uma obrigação. Na hipoteca não há o desdobramento da propriedade, isto é, o imóvel continua sendo de propriedade do devedor ou do terceiro garantidor, preservando, inclusive, a sua posse.

Na definição de Luiz Guilherme Loureiro, hipoteca pode ser conceituada como:

Em outras palavras, trata-se de um direito real de garantia e que recai sobre coisa determinada, em princípio um imóvel por natureza (mas podendo recair ainda sobre navios e aeronaves), em virtude do qual o bem garante imediata e preferencialmente o pagamento de uma obrigação ou a efetividade de uma responsabilidade de valor determinado.

De forma geral, o patrimônio do devedor responde por suas obrigações. Com o instituto da hipoteca, um bem imóvel certo e determinado (ou ainda um navio ou uma aeronave) é separado deste patrimônio e passa a garantir a obrigação. Uma vez registrado o título da hipoteca no Registro de Imóveis, o credor passa a ser detentor de um direito real sobre a coisa, tendo sobre ela o poder de sequência. Nas palavras de Washington de Barros Monteiro, a hipoteca “adere a coisa como a sombra ao corpo (*adhaeret ossibus rei, ut lepra cuti*). (Loureiro, 2023, p. 834)

Acrescenta-se, ainda, que na hipoteca convencional os valores que vão sendo pagos pelo devedor vão sendo abatidos do saldo da dívida principal até a sua liquidação completa, momento em que deve ser levantada a restrição.

O Código Civil trata a hipoteca a partir de seu art. 1.473, trazendo expressamente a previsão de que os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles podem ser objeto dessa garantia real, dentre outras hipóteses.

Dispõe o Código Civil, ainda, que a hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel (art. 1.474); que o dono do imóvel pode constituir mais de uma hipoteca sobre o bem hipotecado, desde que por meio de novo título (art. 1.476), ou estender a garantia para novas obrigações (art. 1487-A); que o prazo da hipoteca pode ser prorrogado até 30 (trinta) anos da data do contrato, e que, perfazendo esse prazo (perempção), o contrato de hipoteca somente subsistirá se reconstituído por novo título e novo registro (art. 1.485); e que a hipoteca pode ser constituída para garantir dívida futura ou condicionada, no entanto, desde que seja determinado o valor máximo do crédito a ser garantido (art. 1.487).

Para que seja constituída como direito real e possuir eficácia *erga omnes*, a hipoteca necessita ser registrada no Registro de Imóveis em que matriculado o imóvel objeto da garantia, como exige o art. 1.492 do Código Civil e o art. 167, I, 2), da Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73).

Portanto, a hipoteca caracteriza-se como direito real de garantia mediante registro no registro de imóveis, acessório, pois segue a sorte da obrigação principal, e indivisível, vez que “subsiste sobre a totalidade do bem gravado e sobre cada uma de suas frações”. (Loureiro, 2023, p. 837)

Ainda, a hipoteca se sujeita aos princípios da publicidade e da especialidade. Pelo princípio da publicidade, a hipoteca deve ser registrada no registro de imóveis para que possa irradiar efeitos *erga omnes* e para que seja constituída a garantia real. Isso significa que a hipoteca não é constituída pela vontade das partes, mas sim pelo registro imobiliário.

Sobre a publicidade, acrescenta Maria Helena Diniz:

a) Publicidade, conferida pelo Estado por meio de seu órgão competente, das mutações da propriedade imobiliária e da instituição de ônus reais sobre o bem de raiz, dando segurança às operações realizadas com o imóvel. Essa publicidade tem por fim tornar conhecido o direito de propriedade imobiliária, pois, como escreve Lafayette Rodrigues Pereira, a deslocação do domínio de uma pessoa para outra carece de uma manifestação visível, de um sinal exterior, que ateste e afirme aquele ato diante da sociedade. Se o domínio obriga a todos, pode ser oposto a todos, importando assim, que todos conheçam suas evoluções, a fim de prevenir fraudes que a má-fé de uns, protegida pela clandestinidade, pode prepararem prejuízo da boa-fé de outros. (Diniz, 2010, p. 63/64)

Já pelo princípio da especialidade, o bem agravado deve constar no rol previsto em lei, o qual deve estar perfeitamente individualizado e caracterizado, e o montante da dívida, incluindo juros, correção monetária, valor e número das prestações e outros ônus contratuais também devem estar previamente determinados. (Loureiro, 2023, p. 837)

Sobre o princípio da especialidade, é taxativa a Lei de Registros públicos:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [\(Renumerado do art. 173 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975\).](#)

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...)

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

(...)

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Marcos Costa Salomão trata esse princípio da seguinte forma:

O princípio da especialidade prevê a obrigatoriedade da descrição detalhada dos elementos do imóvel, das pessoas que titulam direitos, bem como do negócio jurídico que foi inscrito. Segundo Marcelo Augusto Santana de Melo, este princípio foi emprestado dos direitos reais de garantia, quando se referia à especialidade da hipoteca e está ligado à clareza que todos os atos devem ter para receber a publicidade registral. O vocábulo especialidade refere-se a algo especial (oposto do geral), sendo algo próprio, exclusivo, distinto. Nesse sentido, algo é especial quando se distingue dos outros da mesma espécie, possuindo característica própria, individualizada. O princípio da especialidade registral é basicamente o mesmo princípio da especialidade do direito real, ou seja, na necessidade de recair sobre coisa certa e determinada, diferenciando-se, assim, do direito das obrigações. (Cassettari; Salomão, 2024, p. 59)

No caso do art. 1.487 do Código Civil, que prevê a constituição de hipoteca para pagamento de dívida futura ou condicionada, embora a especialidade não possa ser perfeitamente descrita, exige-se que seja determinado o valor máximo do crédito a ser garantido.

Quanto aos tipos de hipoteca, identifica-se pela legislação atinente a matéria que são três: convencional, legal e judiciária. Segundo Luiz Guilherme Loureiro, a hipoteca censual seria um “subtipo de hipoteca convencional tratada em lei especial” (Loureiro, 2023. p. 839), no entanto, ela não será objeto de estudo no presente trabalho.

Considerando o recorte da pesquisa ora apresentada, interessa para o estudo do objeto da presente monografia tão somente a hipoteca convencional sobre bens imóveis, ou seja, aquela em que é livremente ajustada pelas partes, e que exige, para a validade do negócio jurídico, agente capaz, objeto lícito, possível e determinado (art. 104 do Código Civil).

Para que os demais tipos de hipoteca não fiquem sem o mínimo de consideração, pode-se afirmar que a hipoteca legal é aquela que deriva da própria lei, enquanto que a hipoteca judiciária é aquela que decorre de sentença.

Realizada a abordagem acerca dos principais pontos conceituais e classificatórios sobre o instituto da hipoteca, passa-se a análise no próximo tópico da alienação fiduciária de coisa imóvel.

4.2 DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE COISA IMÓVEL

O contrato de fidúcia, expressão que significa confiança, que deu origem à alienação fiduciária em garantia, advém do Direito Romano, que previa duas espécies: 1) *fidúcia cum amico*: contrato de confiança, em que ocorrida a alienação do bem até o acontecimento de determinado fato; e 2) *fidúcia cum creditore*: contrato de garantia, que ocorria quando o devedor alienava um determinado bem para recuperação futura. (Cassettari; Salomão, 2024, p. 209)

No Brasil, a legislação pátria trata de dois tipos de alienação fiduciária em garantia, sendo um sobre bens móveis, prevista na Lei n. 4.728/65, com as modificações do Decreto-Lei n. 911/69 e da Lei nº 6.071/74, e o outro sobre bens imóveis, previsto na Lei n. 9.514/97, mais precisamente em seus arts. 22 a 33.

Os dois casos se sujeitam as regras da propriedade fiduciária previstas no Código Civil, em seus arts. 1.361 a 1.368-B.

Considerando o foco do presente trabalho, a análise ficará restrita a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, a qual, segundo a dicção do art. 22 da Lei n. 9.514/97, pode ser conceituada como:

Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Como direito real que é, a propriedade fiduciária, espécie de propriedade resolúvel, estando adstrita, portanto, a perda da sua eficácia por uma condição futura, está prevista tanto no rol de direitos reais previsto no art. 1.225 (inciso I), quanto no art. 1.368-B, ambos do no Código Civil, e tem por objeto garantir o adimplemento de uma dívida, pressupondo, pois, a existência de um credor fiduciário e de um devedor fiduciante (Sanches, 2023, p. 236).

Trata-se, portanto, de um negócio jurídico em que o devedor fiduciante, buscando garantir obrigação própria ou de terceiro, normalmente aplicado ao financiamento imobiliário, transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel.

Com o adimplemento da obrigação, resolve-se a propriedade fiduciária do imóvel (art. 25 da Lei n. 9.514/97), retornando ao devedor fiduciante a propriedade plena do imóvel. Por outro lado, vencida e não paga a dívida, após o devedor fiduciante ser constituído em mora, a propriedade será consolidada em nome do credor fiduciário, e, posteriormente, obedecidos os

procedimentos legais, levada a leilão por meio de procedimento extrajudicial junto ao Registro de Imóveis em que matriculado o imóvel.

Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

Como negócio jurídico bilateral, perfaz-se a alienação fiduciária quando o *credor fiduciário* adquire a propriedade resolúvel e a posse indireta de bem móvel (excepcionalmente de imóvel), em garantia de financiamento efetuado pelo devedor alienante – que se mantém na posse direta da coisa – resolvendo-se o direito do credor fiduciário com o posterior adimplemento da dívida garantida. (Farias; Rosenvald, 2014, p. 469)

Flávio Tartuce, por sua vez, conceitua o instituto da seguinte forma:

Conceituando, a alienação fiduciária em garantia constitui um negócio jurídico que traz como conteúdo um direito real de garantia sobre coisa própria. Isso porque o devedor fiduciante aliena o bem adquirido a um terceiro, o credor fiduciário, que paga o preço ao alienante originário. Constata-se que o credor fiduciário é o proprietário da coisa, tendo, ainda, um direito real sobre a coisa que lhe é própria. Como pagamento de todos os valores devidos, o devedor fiduciante adquire a propriedade, o que traz a conclusão de que a propriedade do credor fiduciária é resolúvel. (Tartuce, 2017, p. 690)

Em pese seja um negócio jurídico uno, é constituído de duas relações jurídicas, sendo a primeira obrigacional, por meio da obrigação contraída, e a segunda de direito real, por meio da garantia dada, representada pela alienação temporária ou transitória do bem, tendo em vista que o credor fiduciário fica com o bem imóvel sem a intenção de tê-lo como próprio, mas com a finalidade de devolvê-lo após o adimplemento da obrigação (Diniz, 2010, p. 229).

A sua constituição se dá mediante o registro do contrato que lhe serve de título no competente Registro de Imóveis (art. 23 da Lei n. 9.514/97 e art. 167, I, 35, da Lei n. 6.015/73), momento em que há o desdobramento da posse, tornando o credor fiduciário em possuidor indireto e o devedor fiduciante em possuidor direto (§1º do art. 23 da Lei n. 9.514/97).

Esse desdobramento da posse decorre diretamente da transferência da propriedade fiduciária ao credor. Apesar de o devedor fiduciante ficar despido de sua propriedade plena, ele conserva o poder imediato sobre a coisa, podendo usar, gozar e fruir de acordo com a sua destinação, ficando o credor fiduciário com poderes limitados sobre a propriedade.

Ainda, o art. 24 da Lei n. 9.514/97, estabelece que o contrato que serve de título ao negócio fiduciário deve conter os seguintes requisitos:

Art. 24. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá:
 I - o valor da dívida, sua estimação ou seu valor máximo; (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)
 II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário;
 III - a taxa de juros e os encargos incidentes;
 IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição;

V - a cláusula que assegure ao fiduciante a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária, exceto a hipótese de inadimplência; (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;

VII - a cláusula que disponha sobre os procedimentos de que tratam os arts. 26-A, 27 e 27-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023)

Vê-se, assim, que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel é bastante facilitada pela legislação brasileira e contribuiu e contribui para fomentar principalmente o sistema financeiro de habitação, haja vista a segurança jurídica da garantia dada e a celeridade de sua constituição e execução em caso de inadimplência, cujos procedimentos ocorrem na esfera extrajudicial.

4.3 DISTINÇÃO CRUCIAL ENTRE OS INSTITUTOS DA HIPOTECA E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

Como visto nos tópicos acima, os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, apesar de serem direitos reais de garantia, guardam uma importante diferença, que é justamente a forma de como é dada essa garantia.

Não obstante a Lei n. 14.711/2023 tenha aprimorado as regras de garantia e previsto a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca no intuito de fomentar essa forma de garantia que ficou de certa forma abandonada após o advento da alienação fiduciária, dada a falta de segurança jurídica e a morosidade de sua execução junto ao Poder Judiciário (a execução se dava apenas na via judicial até o advento da referida lei), o fato é que a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel ainda é a forma mais utilizada pelo sistema financeiro de habitação, justamente pela segurança jurídica e agilidade de sua execução pela via extrajudicial.

Enquanto na hipoteca o bem dado em garantia permanece na propriedade do devedor, na alienação fiduciária a propriedade resolúvel é transferida ao credor. No caso de inadimplemento, embora ambos institutos permitam, atualmente, a execução extrajudicial, o fato é que a hipoteca ainda está sujeita a litígios judiciais morosos, já que o devedor detém a propriedade do imóvel dado em garantia e poderá levar ao judiciário todas as questões relacionadas à obrigação contraída.

Na alienação fiduciária, por sua vez, os riscos são consideravelmente menores, tendo em vista que a propriedade já foi transferida para o credor fiduciário, bastando, portanto, a

consolidação da propriedade e a venda do bem imóvel via leilão, procedimentos céleres e extrajudiciais que garantem a rápida recuperação do crédito.

Mesmo que não se possa eliminar a possibilidade de litígio judicial, o fato de a propriedade resolúvel estar registrada em nome do credor fiduciária praticamente elimina as chances de reversão judicial, o que acaba desestimulando o litígio, notadamente após o julgamento do Supremo Tribunal Federal, que acabou reconhecendo a constitucionalidade da execução extrajudicial em contratos de alienação fiduciária prevista na Lei n. 9.514/1997.³

Como restará demonstrado abaixo, a diferença entre esses dois institutos é de suma importância para o estudo da hipoteca reversa, influenciando na nomenclatura, na natureza jurídica e nos requisitos legais necessários para possibilitar ou não a sua constituição como direito real.

³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 860631. Recorrente: José Carlos Santana Filho. Recorrido: Caixa Econômica Federal. Relator Min. Luiz Fux. Brasília, DJE 14 fev. 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 10 jan. 2025.

5 DA HIPOTECA REVERSA

O estudo da hipoteca reversa tem sido pouco explorado pelos estudiosos do Direito Notarial e Registral, sendo um desafio encontrá-lo na doutrina especializada. Talvez, a razão da falta de aprofundamento sobre o tema decorra da inexistência de legislação expressa sobre o instituto e da falta de demanda de usuários dos serviços notariais e registrais.

No ano de 2022, o tema voltou a ser discutido no âmbito notarial e registral após ter sido objeto de uma questão dissertativa na segunda fase do concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina⁴.

Nessa prova dissertativa, era questionado em que consistia a hipoteca reversa, a sua qualificação jurídica, as possíveis repercussões no ordenamento civil-constitucional brasileiro, sob a perspectiva protecionista dos vulneráveis.

Quando da divulgação do espelho de correção da prova dissertativa, alguns pontos chamaram a atenção, como, por exemplo, a menção aos projetos de lei sobre o tema e a *reverse mortgage* do direito norte-americano, e as controvérsias sobre o tema sob o ponto de vista do direito do consumidor e dos direitos dos idosos. No entanto, um ponto chamou especial atenção: segundo a banca examinadora, a resposta correta deveria considerar o instituto como propriedade fiduciária, e não como hipoteca⁵.

Ocorre que, após ter sido objeto de inúmeros recursos, o Presidente da Comissão do concurso público decidiu anular a referida questão, concedendo a pontuação a todos os candidatos, de modo que não foi possível confirmar a manutenção do espelho de resposta⁶.

A partir dessa cobrança em concurso público, o tema voltou a pauta, sendo rediscutido pelos estudiosos do direito notarial e registral, havendo muitas controvérsias sobre a natureza jurídica e a possibilidade de sua constituição como direito real.

De modo a contribuir para a reflexão sobre o tema, serve o presente trabalho de conclusão de curso de pós-graduação.

⁴ TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/tjsc_ingresso_por_provimento_e_ingresso_por_remocao_o_prova-dis_tipo_1_291221.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

⁵ TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/tjsc2021_espelho.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

⁶ TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/edital_n._23-2022_-_notarial_resultado_recursos_prova_escrita_e_pratica_0.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

Entretanto, para que possamos analisar corretamente o instituto da hipoteca reversa, necessária a análise de sua origem, de modo que possamos extrair a finalidade de sua criação.

5.1 A EXPERIÊNCIA INTERNACIONAL

O presente trabalho de conclusão de curso de pós-graduação não tem por finalidade a análise dos institutos de hipotecas reversas existentes em todos os países do mundo, apontando suas semelhanças e diferenças. No entanto, se buscará nas experiências internacionais elementos que contribuam para o desenvolvimento da matéria, no sentido de elucidar o instituto da hipoteca reversa, convergindo, assim, com o objeto desse trabalho.

Embora a hipoteca reversa seja uma realidade em diversos países, como, por exemplo, EUA, Reino Unido, Canadá, Espanha, França e Japão, não se tem uma origem bem definida do instituto. (Fernandes, 2020, p. 22)

Há pesquisas que apontam para o surgimento de negócios semelhantes na década de trinta no Reino Unido, denominados de *home-equity reversion*, cuja consolidação na versão contemporânea teria se consolidado nos anos sessenta, época em que também teria surgido nos EUA. (Fernandes, 2020, p. 22)

Um fato curioso que envolve a origem de negócios jurídicos semelhantes à hipoteca reversa, está relacionado à francesa Jeanne Louise Calment, a pessoa mais velha do mundo já registrada, que faleceu com 122 anos e 164 dias, no dia 4 de agosto de 1997, segundo o Guinness Word Records⁷.

Em texto publicado no jornal The New York Times⁸, em 5 de agosto de 1997, o jornalista Craig R. Whitney, ao contar a história dessa mulher, relata que, quando ela tinha 90 (noventa) anos de idade, e já sem herdeiros, o advogado Andre Francois Raffray, de 32 (trinta e dois) anos à época, comprou o apartamento em que ela morava em um contrato de contingência, da seguinte forma: ele pagaria a ela um determinado valor mensal até que ela morresse, quando, então, adquiriria o apartamento; enquanto isso ela ficaria na posse direta do imóvel.

O advogado acabou falecendo antes dela, em 1996, com 77 (setenta e sete) anos de idade, quando Jeanne Louise Calment já tinha 121 (cento e vinte e um) anos de idade. Na

⁷ Guinness Word Records. Oldest woman ever. Disponível em: [https://www.guinnessworldrecords.com.br/world-records/oldest-person-\(female\)](https://www.guinnessworldrecords.com.br/world-records/oldest-person-(female)). Acesso em: 28 dez. 2024.

⁸ Whitney, Craig R. The New York Times. Jeanne Calment, Word's Elder, Dies at 122. Disponível em: <https://www.nytimes.com/1997/08/05/world/jeanne-calment-world-s-elder-dies-at-122.html>. Acesso em: 28 dez. 2024.

época do óbito, o advogado já tinha pagado a Jeanne mais do que o dobro do valor do imóvel, sendo que, após a morte, a família do advogado continuou a honrar os pagamentos mensais.

É evidente que, nesse caso, o advogado, ao constatar que Jeanne era uma senhora de 90 (noventa) anos de idade, sem herdeiros, e proprietária de um imóvel que lhe interessava, vislumbrou uma oportunidade de negócio com retorno financeiro a curto/médio prazo, pois imaginava que em seguida aquela idosa viria a óbito. No entanto, para a sua infelicidade, não foi isso que aconteceu.

A partir dessa inusitada história, pode-se extrair que a hipoteca reversa, tradução de *reverse mortgage*, produto financeiro do mercado europeu e norte-americano, que seria a inversão da hipoteca tradicional, tem por objetivo alcançar ao proprietário idoso de um determinado imóvel uma nova renda passiva periódica até a sua morte, servindo o bem imóvel como garantia de pagamento. (Fernandes, 2020, p. 13)

Chama-se de hipoteca reversa pelo fato de que na hipoteca tradicional, o devedor hipotecante (proprietário do imóvel) contrai determinada dívida e vai amortizando por meio de pagamentos periódicos até a sua quitação; nessa nova modalidade acontece exatamente ao contrário, é o devedor reverso, no caso, a instituição financeira, que realiza pagamentos periódicos ao credor reverso, no caso, o proprietário do imóvel, fazendo com que a dívida seja cada vez maior. A semelhança é a forma de como é dada a garantia do pagamento da dívida, por meio do imóvel.

Note-se que há, inclusive, uma inversão nos polos do negócio jurídico. Na hipoteca reversa o proprietário do imóvel dado em garantia é tratado como credor, haja vista que deverá receber determinada quantia, já a outra parte é tratada como devedora, pois cabe a ela efetuar os pagamentos ao proprietário do imóvel.

Em que pese a expressão “hipoteca reversa” possa ser criticada sob a análise da legislação brasileira, pois o instituto de aproximaria mais da alienação fiduciária em garantia, como se verá na sequência do presente trabalho, para fins didáticos, a expressão serve para bem diferenciar do instituto da hipoteca tradicional.

Como não há no Brasil previsão legal expressa sobre o instituto, passa-se a verificar o instituto em alguns países em que é utilizada hipoteca reversa: EUA, Reino Unido, Canadá, Espanha, Japão, França e Suécia.

5.1.1 Da hipoteca reversa nos EUA

Nos EUA, segundo a Associação Americana de Pessoas Aposentadas (AARP) e o Departamento de Estado de Instituições Financeiras de Whashington,^{9 10} a hipoteca reversa, denominada *reverse mortgage*, é uma espécie de empréstimo imobiliário destinados a pessoas idosas proprietárias de bens imóveis, com 62 anos ou mais, ou seja, é um empréstimo garantido pelo imóvel do proprietário devedor, para complementação de renda, cuja dívida somente será paga após a sua morte com a venda do bem pelo credor.

Esclarecem as referidas entidades que o valor do empréstimo poder ser pago ao proprietário devedor pela instituição financeira de uma só vez, em parcelas, como uma renda mensal, em datas e valores que desejar o devedor (linha de crédito), ou a combinação dessas hipóteses.

Como o devedor permanece como proprietário do imóvel, informam essas entidades, que é requisito para a hipoteca reversa que o proprietário devedor pague os impostos do imóvel, o seguro residencial e mantenha conservada a propriedade, sob pena de o empréstimo ser utilizado para isso pelo credor ou ainda de ter de pagar o empréstimo de forma antecipada. Ainda, é necessário que o proprietário more no imóvel a maior parte do ano.

Há três espécies de hipoteca reversa nos EUA: as seguradas pelo governo federal, denominada de *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM), as de propósito único e as totalmente privadas. (Caetano; Mata, 2009, p. 19)

A hipoteca reversa *Home Equity Conversion Mortgage* (HECM) é a única com seguro do governo federal, administrado pela *Federal Housing Administration* (FHA). Além dos requisitos da idade e de utilizar o bem imóvel como residência principal, é exigido que o proprietário do imóvel receba, mediante pagamento, é claro, aconselhamento de um conselheiro de hipoteca reversa certificado pelo Departamento de Desenvolvimento Urbano (HUD) dos EUA, que explicará o funcionamento da hipoteca reversa e analisará os riscos e formas de pagamento, de modo a auxiliar na toma de decisão¹¹.

⁹ AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). Home Made Money: What Is a Reverse Mortgage, 2024. Disponível em: <https://www.aarp.org/money/budgeting-saving/info-2024/reverse-mortgage-guide.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹⁰ WHASHINGTON STATE DEPARTMENT OF FINANCIAL INSTITUTIONS. Home. Mortgage Assistance. How Reverse Mortgage Work. What Is A Reverse Mortgage? Disponível em: <https://dfi.wa.gov/homeownership/reverse-mortgages#:~:text=What%20Is%20A%20Reverse%20Mortgage,permanently%20move%20away%2C%20or%20die>. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹¹ AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). Home Made Money: What Is a Reverse Mortgage, 2024. Disponível em: <https://www.aarp.org/money/budgeting-saving/info-2024/reverse-mortgage-guide.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

A hipoteca reversa HECM com seguro do governo federal é a mais utilizada pelos americanos¹², embora seja limitado o valor máximo de aquisição. O papel do governo federal é apenas conceder o seguro, pois ela é oferecida por empresas privadas. O seguro, nessa modalidade, garante que o mutuário ou herdeiro, no caso de desvalorização do imóvel ou outro motivo em que o imóvel não seja suficiente para pagar a dívida, não pague nada além do valor obtido com a venda do imóvel, bem como garante que, em caso de falência do credor, o devedor continuará recebendo os recursos contratados. (Caetano; Mata, 2009, p. 20)

As hipotecas de propósito único, por sua vez, oferecidas por estados ou governos locais, servem, normalmente, para o pagamento de impostos sobre a propriedade ou para cobrir reparos domésticos.¹³

Já as hipotecas reversas totalmente privadas são destinadas às residências de maior valor, sendo que o valor do empréstimo não está limitado ao preço mediano da propriedade, como ocorre com o HECM. Por outro lado, os custos são mais elevados e não há garantia de seguro para o caso de descompasso entre o valor do imóvel e o empréstimo obtido e para o caso de falência do credor. (Caetano; Mata, 2009, p. 20)

5.1.2 Da hipoteca reversa no Reino Unido

No Reino Unido, a hipoteca reversa é denominada de *home equity reversion*, e teria surgido na década de trinta e se consolidado nos anos sessenta, sendo o registro mais antigo encontrado nas pesquisas realizadas. (Fernandes, 2020, p. 26)

Caracterizada por possuir marco regulatório consolidado, com “normatização e fiscalização realizadas pela Financial Services Authority (FSA), algo como a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Brasil” (CAETANO; Mata, 2009, p. 22), é ofertada para pessoas acima de 50 (cinquenta) anos somente pelo setor privado, e não possuem seguro público, como ocorre nos EUA. (CAETANO; Mata, 2009, p. 22)

Comparando a experiência britânica com outros países que adotam a hipoteca reversa, destacam Marcelo Abi-Ramia Caetano e Daniel da Mata:

O caso britânico situa-se, portanto, numa linha intermediária entre, de um lado, as experiências da Austrália e da Espanha, e, de outro, o exemplo dos Estados

¹² AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). Home Made Money: What Is a Reverse Mortgage, 2024. Disponível em: <https://www.aarp.org/money/budgeting-saving/info-2024/reverse-mortgage-guide.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

¹³ AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). Home Made Money: What Is a Reverse Mortgage, 2024. Disponível em: <https://www.aarp.org/money/budgeting-saving/info-2024/reverse-mortgage-guide.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

Unidos. Naqueles os produtos são oferecidos pelo setor privado, mas com grandes lacunas de regulação e fiscalização. Nos Estados Unidos, apesar de não haver estatização das hipotecas reversas, a interferência do setor público é significativa, seja pelas hipotecas reversas de propósito único disponibilizadas por governos estaduais e locais, seja pelo HECM que, embora ofertado pelo setor privado, recebe seguro estatal. No Reino Unido, os negócios são totalmente privados e o papel do Estado se limita à definição de marco regulatório e fiscalização. (Caetano; Mata, 2009, p. 22)

Tal como ocorre nos EUA, a hipoteca reversa britânica admite o recebimento do crédito em parcela única ou em pagamentos periódicos, havendo, ainda, a possibilidade de o devedor já ir amortizando os juros logo após o empréstimo, ficando o pagamento do principal para o caso de óbito do devedor ou com a venda da casa, e a possibilidade de pagamento fixo para o caso de falecimento do devedor como forma de quitação do empréstimo (Caetano; Mata, 2009, p. 23).

5.1.3. Da hipoteca reversa no Canadá

No Canadá, a hipoteca reversa existe desde 1986, sendo oferecida por instituições privadas para cidadãos maiores de 55 (cinquenta e cinco) anos de idade, e há possibilidade de o credor solicitar aconselhamento jurídico. (Fernandes, 2020, p. 25)

Como requisitos exigidos, está a de o mutuário residir no imóvel por, pelo menos, seis meses durante o ano, de o crédito ser limitado a 50% (cinquenta por cento) do valor do imóvel, o qual não está sujeito a impostos, e valores mínimos para pagamento único e para os subsequentes. Essa forma de contratação não afeta os benefícios sociais. (Fernandes, 2020, p. 25)

5.1.4 Da hipoteca reversa na Espanha

Na Espanha a hipoteca reversa, embora existente no mercado desde 2005, somente em 2007 ocorreu o marco legal, com a regulamentação da matéria por meio da Lei 41, de 7 de dezembro de 2007. Trata-se de crédito ou empréstimo garantido por hipoteca oferecido por instituições financeiras e entidades seguradoras a proprietários de imóveis maiores de 65 (sessenta e cinco) anos de idade, ou a pessoas dependentes (traço singular da hipoteca espanhola), desde que o bem constitua residência habitual do requerente (Magalhães, 2023, p. 77).

A dependência acima referida não tem relação com incapacidade civil, mas sim, com dificuldades com a realização de atividades básicas, como bem explica Eduardo Pedroto de Almeida Magalhães:

Do lado passivo (art. 1º, “a”), inicialmente era destinada a pessoas maiores de sessenta e cinco anos de idade ou a pessoas dependentes. Essa dependência, que não se confunde com a incapacidade civil, desdobra-se em duas categorias: (i) dependência severa, quando a pessoa necessita de ajuda para realizar atividades cotidianas básicas, sem necessitar da presença permanente de um cuidador; (ii) grave dependência (*gran dependencia*), quando a pessoa necessita de ajuda para realizar atividades cotidianas básicas e, diante da perda total de autonomia mental ou física, necessita da presença permanente de um cuidador.

Posteriormente, foi ampliado o rol, a fim de incluir “pessoas a quem tenha sido reconhecido um grau de deficiência (*discapacidad*) igual ou superior a 33 por cento”, com modificação na alínea “a” do art. 1º veiculada pelo art. 5º da Lei 1/2013, de 14 de maio. (Magalhães, 2023, p. 77)

Quanto ao crédito, há duas possibilidades de hipoteca reversa. A primeira é a hipoteca reversa temporal, cujo crédito é limitado ao percentual máximo de avaliação do imóvel, cessando o pagamento quando alcançado esse limite. Já a segunda é a hipoteca reversa vitalícia, em que o mutuário contrata um seguro de renda vitalício, assegurando o pagamento vitalício, mesmo que o valor ultrapasse o valor do bem dado em garantia. Em ambas as hipóteses é obrigatória a avaliação do bem e a contratação de seguro contra danos (Magalhães, 2023, p. 78).

Com o falecimento do mutuário e a extinção do empréstimo, os herdeiros poderão quitar a dívida para recuperar o imóvel. Não o fazendo, após a venda do imóvel, a receita superior ao saldo devedor será levantado pelos herdeiros, sendo inferior, o credor hipotecário somente poderá reaver eventuais valores excedentes nos limites da herança (Fernandes, 2020, p. 29).

Depreende-se daí que não apenas o imóvel dado como garantia responde pelo débito, mas sim todos os bens e valores deixados pelo mutuário falecido.

5.1.5 Da hipoteca reversa na França

Na França, a hipoteca reversa foi instituída em 2006, passando, desde então por algumas alterações. Atualmente, ela pode ser contratada por pessoas com 64 (sessenta e quatro) anos ou mais, e não fica vinculada a residência principal do mutuário, podendo ser dado em garantia o imóvel secundário ou mesmo aquele utilizado para aluguel (Fernandes, 2020, p. 30/31).

Quanto ao crédito, é oferecido por instituição financeira ou de crédito, sob forma de capital ou pagamentos periódicos (Fernandes, 2020, p. 30).

5.1.6 Da hipoteca reversa no Japão

No continente asiático, por sua vez, a hipoteca reversa também vem sendo utilizada, como é o caso do Japão, país conhecido mundialmente pela longevidade de cidadãos.

Lá, desde 1896, no Código Civil, já era previsto um instituto semelhante a hipoteca reversa. A sua versão moderna surgiu na década de oitenta, oferecida por agências administrativas de governos locais, e, a partir do início dos anos dois mil, pelo Ministério de Saúde e Bem Estar, sendo destinada a pessoas com mais de sessenta e cinco anos, com ativo imobiliário, mas com baixa renda. A hipoteca reversa também é oferecida por instituições financeiras (Magalhães, 2023, p. 85).

5.1.7 Das considerações da hipoteca reversa em outros países

Não obstante as particularidades de cada país, a característica comum das hipotecas reversas é a de que se trata de empréstimo financeiro, destinado normalmente a pessoas idosas, com o pagamento garantido pelo bem imóvel do credor por meio de hipoteca, o qual permanece com a posse direta e a propriedade do imóvel hipotecado. O pagamento do empréstimo somente ocorre após o falecimento do credor, oportunidade em que o imóvel é vendido para a quitação da dívida.

Trata-se, assim, de um produto oferecido pelo mercado financeiro, que busca transformar o ativo imobiliário de pessoas idosas em renda passiva, de modo a complementar a renda e proporcionar melhores condições de vida digna.

Por outro lado, o mercado financeiro lucrará com a venda da propriedade após o óbito do devedor hipotecário, o que pode suscitar dúvidas quanto à moralidade de tal modalidade de negócio, sob o pondo de vista da vulnerabilidade das pessoas idosas, agravada pela falta de recursos, pontos esses que serão abordados abaixo.

6 DO SURGIMENTO DA HIPOTECA REVERSA NO BRASIL VIA PROCESSO LEGISLATIVO

Atualmente, o instituto da denominada hipoteca reversa não é previsto na legislação brasileira. No entanto, em pesquisas realizadas, foi possível verificar que, desde 2018, pelo menos, o Poder Legislativo vem tratando do tema por meio de projetos de lei.

Em se tratando de direito positivo, essas discussões realizadas no âmbito do Poder Legislativo como embrião de uma norma que está a nascer pode ser considerada com fonte do direito, consoante ensina Paulo de Barros Carvalho:

O conceito de “fonte beira os limites do sistema jurídico, destacando o processo enunciativo do direito. Por *fontes do direito* havemos de compreender os focos ejetores de regras jurídicas, isto é, os órgãos habilitados pelo sistema para produzirem normas, numa organização escalonada, bem como a própria atividade desenvolvida por essas entidades, tendo em vista a criação de normas. O significado da expressão *fontes do direito* implica em refletirmos sobre circunstância de que regra jurídica alguma ingressa no sistema do direito positivo sem que seja introduzida por outra norma, que chamaremos, daqui avante, de “veículo introdutor de normas”. Isso já nos autoriza a falar em “normas introduzidas” e “normas introdutoras” ou, em outras palavras, afirmar que “as normas vêm sempre aos pares”. (Carvalho, 2008, p. 392/393)

Dada a importância do estudo sobre esses projetos de lei, passa-se a análise de cada um deles.

6.1 DO PROJETO DE LEI DO SENADO N. 52/2018

O primeiro projeto de lei a tratar da hipoteca reversa no âmbito legislativo surgiu no Senado federal.

Em 20 de fevereiro de 2018, o Senador Paulo Bauer (PSB/SC), encaminhou junto ao Senado Federal o Projeto de Lei do Senado n. 52, acrescentando o Capítulo II-B a Lei n. 9.514/97, disciplinando a hipoteca reversa de coisa imóvel.¹⁴

Segundo as justificativas apresentadas, o projeto teria como objetivo aumentar a renda de pessoas idosas (acima de 60 anos), que se encontrariam em classes mais carentes da população, também em razão do diminuto valor das aposentadorias e pensões.

O projeto teria, assim, a finalidade de regulamentar o contrato de hipoteca reversa entre o proprietário do imóvel e uma instituição financeira, em que o proprietário receberia

¹⁴ BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132282#:~:text=Projeto%20de%20Lei%20do%20Senado%20n%C2%B0%2052%2C%20de%202018&text=Explica%C3%A7%C3%A3o%20da%20Ementa%3A%20Altera%20a,com%2060%20anos%20ou%20mais.> Acesso em: 18 de nov. 2024.

um valor mensal vitalício, cuja base de cálculo levaria em consideração o valor do imóvel e a expectativa de vida do proprietário.¹⁵

O projeto restou justificado da seguinte maneira:

A precária situação dos aposentados no Brasil vai melhorar, se for aprovado este projeto de lei, que propõe a criação da hipoteca reversa de coisa imóvel para aumentar suas paupérrimas aposentadorias e pensões, na maioria em mãos do INSS e que são, em média, de um salário mínimo mensal. Esse projeto tenta, justamente, aumentar a renda das pessoas das classes mais carentes da nossa população, por meio de um contrato firmado entre o maior de sessenta anos, que seja proprietário de um bem imóvel, e uma instituição financeira, que ficará obrigada a pagar uma quantia vitalícia, sob a condição de se tornar, no futuro, proprietária do imóvel hipotecado reversamente.

Se aprovado este projeto, o contrato de hipoteca reversa estabelecerá um acordo vitalício entre o dono da casa e uma instituição financeira. Com base no valor da propriedade e no cálculo da expectativa de vida do proprietário seriam fixados o período de pagamento e o valor mensal até o final de sua vida. O aposentado continuará morando em sua casa até morrer, e quando isso vier a ocorrer a instituição financeira se torna proprietária do imóvel, devendo levá-lo a venda em leilão para se ressarcir da quantia entregue ao beneficiário.

Nos moldes em que fixamos essa iniciativa, tanto o maior de sessenta anos quanto a instituição financeira saem ganhando. O maior de sessenta anos ganha com o novo rendimento mensal que passa a receber. A instituição financeira também ganha com a expectativa de se tornar, no futuro, proprietária de um imóvel por um valor abaixo do valor de mercado. A implementação dessa iniciativa reduz a carga psicológica sobre os idosos, que se submetem a viver seus últimos anos com uma pensão precária e cheios de dívidas com médicos, remédios e hospitais.

Por tais razões, esperamos contar com o necessário apoio dos nossos Pares para a aprovação da matéria.

Apesar da nomenclatura “hipoteca reversa”, verifica-se que o Projeto de Lei do Senado, ao pretender acrescentar o Capítulo II-B na Lei n. 9.514/97, que, dentre outros temas, regulamenta a alienação fiduciária de coisa imóvel, tinha por finalidade instituir uma nova espécie de alienação fiduciária, que poderia ser nominada de alienação fiduciária de bem imóvel reversa ou algo semelhante, de modo a evitar confusão entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia.

No texto legal proposto, fica clara essa modalidade de garantia:

Art. 1º A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescida do seguinte Capítulo II-B:

“CAPÍTULO II-B

Da Hipoteca Reversa de Coisa Imóvel

Art. 33-G. A hipoteca reversa regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o credor hipotecário reverso, com o escopo de garantia, contrata a transferência ao devedor hipotecário reverso da propriedade resolúvel de coisa imóvel.

§ 1º A hipoteca reversa poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto, além da propriedade plena:

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

¹⁵ BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7635226&ts=1630427338914&disposition=inline>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

- II - o direito de uso especial para fins de moradia do credor hipotecário 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 hipoteca reversa de coisa imóvel mediante registro, no competente Cartório de Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

§ 1º Com a constituição da hipoteca reversa, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o credor hipotecário reverso possuidor direto e o devedor hipotecário reverso possuidor indireto da coisa imóvel.

§ 2º O imóvel objeto de hipoteca reversa não poderá ser objeto de negócio jurídico sem autorização expressa do devedor hipotecário reverso.

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

- I – o credor hipotecário reverso;
- II – o devedor hipotecário reverso;
- III - o valor do imóvel dado em garantia para a hipoteca reversa;
- IV - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa;
- V – o valor do pagamento mensal em benefício do credor hipotecário reverso, a taxa de juros e demais encargos incidentes;
- VI - a cláusula de constituição da propriedade hipotecária reversa, com a descrição do imóvel objeto da hipoteca reversa e a indicação do título e modo de aquisição;
- VII - a cláusula assegurando ao credor hipotecário reverso a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da hipoteca reversa;
- VIII - a cláusula de carência da hipoteca reversa assegurando aos herdeiros do imóvel hipotecado em reverso o direito de adquirir o imóvel por herança em caso de falecimento do credor hipotecário nos termos do § 4º deste artigo;
- IX - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão;
- X - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 33-L.

§ 1º Para a constituição da hipoteca reversa, o credor hipotecário reverso deve ser pessoa com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos.

§ 2º O valor do principal da dívida não poderá ser superior ao valor do imóvel dado para a constituição da hipoteca reversa.

§ 3º O prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa terá por termo final o falecimento do credor hipotecário reverso, cuja prova é realizada pela apresentação da certidão de óbito.

§ 4º Se no prazo de cinco anos após a constituição da hipoteca reversa o credor hipotecário vier a falecer, o imóvel dado em garantia reversa será entregue aos herdeiros do falecido, descontados em todo caso em benefício do devedor hipotecário as condições de reposição do empréstimo ou do crédito da hipoteca reversa, acrescida 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 hipotecário reverso, resolve-se, com a quitação da dívida, nos termos deste artigo, a propriedade hipotecária reversa do imóvel o domínio útil se consolida, em nome do devedor hipotecário reverso.

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

§ 2º O inventariante e os herdeiros do credor hipotecário reverso falecido terão prazo de trinta 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 hipotecário reverso, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis efetuará o registro do bem imóvel em nome do devedor hipotecário reverso.

Art. 33-K. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a dívida e constituído em mora o devedor da hipoteca reversa, consolidar-se-á, nos termos deste artigo, a propriedade do imóvel em nome do credor hipotecário reverso.

§ 1º Para os fins do disposto neste artigo, o devedor hipotecário reverso, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, será intimado, a requerimento do credor hipotecário reverso, pelo oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, além das despesas de cobrança e de intimação.

§ 2º O contrato definirá o prazo de carência após o qual será expedida a intimação.

§ 3º A intimação far-se-á pessoalmente ao devedor hipotecário reverso, ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído, podendo ser promovida, por solicitação do oficial do Cartório de Registro de Imóveis, por oficial do Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou pelo correio, com aviso de recebimento.

§ 4º Quando o devedor hipotecário reverso, ou seu cessionário, ou seu representante legal ou procurador encontrar-se em local ignorado, incerto ou inacessível, o fato será certificado pelo serventuário encarregado da diligência e informado ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis, que, à vista da certidão, promoverá a intimação por edital publicado durante 3 (três) dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação local ou noutra de comarca de fácil acesso, se no local não houver imprensa diária, contado o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital.

§ 5º Purgada a mora no Cartório de Registro de Imóveis, convalescerá o contrato de hipoteca reversa.

§ 6º O oficial do Cartório de Registro de Imóveis, nos três dias seguintes à purgação da mora, entregará ao credor hipotecário reverso as importâncias recebidas, deduzidas as despesas de cobrança e de intimação.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º deste artigo sem a purgação da mora, o oficial do competente Cartório de Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do credor hipotecário reverso, à vista da prova do pagamento por este, do imposto de transmissão *inter vivos* e, se for o caso, do laudêmio.

§ 8º O devedor hipotecário reverso pode, com a anuência do credor hipotecário reverso, dar seu direito eventual ao imóvel em pagamento da dívida, dispensados os procedimentos previstos no art. 33-L.

Art. 33-L. O imóvel dado como garantia ao contrato de hipoteca reversa não poderá ser objeto de locação ou sublocação pelo credor hipotecário reverso.

Parágrafo único. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do devedor hipotecário reverso, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no nome do devedor hipotecário reverso, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

Art. 33-M. Responde o credor hipotecário reverso pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse direta fica mantida em benefício do credor hipotecário reverso, nos termos deste artigo, até a data em que o devedor hipotecário reverso vier a ser imitado na posse.

Art. 33-N. A cessão do crédito objeto da hipoteca reversa implicará a transferência, ao cessionário, de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade dada em garantia de hipoteca reversa.

Art. 33-O. O devedor hipotecário reverso, com anuência expressa do credor hipotecário reverso, poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel objeto da hipoteca reversa, assumindo o adquirente as respectivas obrigações.

Art. 33-P. É assegurado ao devedor hipotecário reverso, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que trata o art. 33-L, 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 em seu nome.

Art. 33-Q. Na hipótese de insolvência do devedor hipotecário reverso, fica assegurada ao credor hipotecário reverso a restituição do imóvel hipotecado, na forma da legislação pertinente.”¹⁶

Os dispositivos acima destacados basicamente espelham o instituto da alienação fiduciária de coisa imóvel, como algumas especificações, como, por exemplo, a exigência de idade mínima de 60 (sessenta) anos, a previsão no contrato do valor do pagamento mensal, o direito de os herdeiros adquirirem o imóvel no caso de falecimento, e a previsão de que o valor principal da dívida não poderá ser superior ao valor do imóvel dado em garantia.¹⁷

Destaca-se que esse projeto prevê a contratação da hipoteca reversa por pessoas físicas ou jurídicas, não ficando restritas as entidades que operam no SFI (Sistema Financeiro Imobiliário) e não permite que o imóvel seja objeto de locação pelo credor.

Quanto à constituição, ela se dá com o registro do contrato no competente Registro de Imóveis.

Em relação ao direito de os herdeiros adquirirem o imóvel no caso de falecimento, é interessante apontar que o projeto prevê prazo de carência, previsto em contrato, de 5 (cinco) anos, ou seja, se o credor falecer no prazo de cinco anos após a constituição da hipoteca reversa, os herdeiros poderão exercer tal direito.

Esse Projeto de Lei do Senado acabou não sendo levado a votação em plenário, em razão de ter sido arquivado pelo fim da legislatura.¹⁸

6.2 DO PROJETO DE LEI N. 3096/2019

Em 22 de maio de 2019, o Deputado Federal Vinicius Farah (MDB/RJ), apresentou o Projeto de Lei n. 3096/2019, instituindo o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código Civil.¹⁹

¹⁶ BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7635226&ts=1630427338914&disposition=inline>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

¹⁷ BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7635226&ts=1630427338914&disposition=inline>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

¹⁸ BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132282>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

¹⁹ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

Esse projeto de lei também tem por objetivo complementar a renda, de forma vitalícia, de pessoas idosas que possuem um imóvel, o qual servirá de garantia de pagamento, segundo as justificativas apresentadas:

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 mesma 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.²⁰

Ao contrário do projeto de lei do Senado acima tratado, neste a instituição da hipoteca reversa se dá de forma extremamente genérica e singela, contendo apenas quatro artigos, mas somente três tratando do instituto, deixando em dúvida, inclusive, sobre a forma de instituição e formalização e a sua natureza jurídica, como se percebe abaixo:

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.²¹

Vê-se que o projeto apenas fala em venda do imóvel, com reserva do direito de habitação, para constituição de renda mensal, não havendo definição se se trata de hipoteca ou alienação fiduciária de bem imóvel, o que é insuficiente para regulamentar um instituto de garantia de direito real tão complexo.

Esse projeto de lei segue em tramitação na casa legislativa em conjunto com o Projeto de Lei n. 5587/2019, que será abordado abaixo.

²⁰ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1751536&filename=PL%203096/2019.

Acesso em: 18 de nov. 2024

²¹ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1751536&filename=PL%203096/2019.

Acesso em: 18 de nov. 2024

6.3 DO PROJETO DE LEI N. 5587/2019

Em 22 de outubro de 2019, a Deputada Federal Angela Amin (PP/SC), apresentou o Projeto de Lei n. 5587/2019²², acrescentando o Capítulo II-B à Lei n. 9.514/97, para instituir a alienação fiduciária em garantia reversa de imóvel.

As justificativas são similares aos projetos anteriores, pois visa proporcionar aos idosos que possuem um único imóvel e que passam por problemas financeiros condições mais dignas, por meio de uma complementação de renda vitalícia, dando seu imóvel como garantia de pagamento à instituição bancária. Com isso, também se busca evitar que o idoso tenha que vender ou alugar o seu imóvel, e, assim, ter de sair de sua residência.²³

É o que consta nas justificativas:

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, amedidar 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.

Esse projeto espelha quase que integralmente o Projeto de Lei do Senado. No entanto, para além de outras alterações, esse projeto contempla corretamente a nomenclatura do

²² BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao/?idProposicao=2226121>. Acesso em: 18 de nov. 2024

²³ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em:

<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao/?idProposicao=2226121>. Acesso em: 18 de nov. 2024

instituto, fazendo constar como alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, como se depreende dos dispositivos abaixo:

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 garantem 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.²⁴

Tal como o Projeto de Lei do Senado, nesse Projeto de Lei também há exigência de idade mínima de 60 (sessenta) anos, há a previsão de que no contrato deve constar o valor do pagamento mensal e há o direito de os herdeiros adquirirem o imóvel no caso de falecimento do credor, mas sem haver previsão de prazo de carência.

No entanto, nesse projeto há limitação de contratação apenas pelas entidades que operam no SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário), o valor principal da dívida não poderá ser superior a 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação do imóvel dado em garantia, e o imóvel não poderá ser objeto de locação pelo credor.

A constituição da alienação se dá mediante registro do contrato no competente Registro de Imóveis.

²⁴ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao/?idProposicao=2226121>. Acesso em: 18 de nov. 2024

Percebe-se que ao pretender introduzir alteração na Lei n. 9.514/97, esse projeto tratou adequadamente o tema como alienação fiduciária em garantia reversa, ao invés de hipoteca reversa, regulamentando a matéria de forma adequada.

Esse Projeto de Lei segue em tramitação na Câmara dos Deputados e foi apensado ao Projeto de Lei n. 3096/2019.

6.4 DO PROJETO DE LEI N. 369/2022

Mais recentemente, em 23 de fevereiro de 2022, o Deputado Federal Coronel Armando (PSL/SC), encaminhou o Projeto de Lei n. 369/2022, acrescentando, igualmente, o Capítulo II-B na Lei n. 9.514/97, criando o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de imóvel.²⁵

A justificativa apresentada é similar os demais projetos que tratam da matéria, como se extraí abaixo:

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.²⁶

O texto legal foi apresentado da seguinte forma:

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”

²⁵ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2315093>. Acesso em: 18 de nov. 2024

²⁶ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2137971&filename=PL%20369/2022. Acesso em: 18 de nov. 2024

Art. 2º A 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 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.

Quanto a regulamentação, esse Projeto de Lei traz relevantes novidades em relação aos demais projetos. Um deles é o reajuste anual das prestações mensais de acordo com o índice de inflação pactuado entre as partes contratantes, de modo a evitar a diminuição dos valores ao longo dos anos, mantendo a renda de acordo com a inflação do período.

Outro é a assegurar que a renda do credor casado ou convivente em união estável é devida até a data do falecimento do cônjuge, do companheiro ou do próprio credor, o que ocorrer por último. No caso de falecimento do credor antes de seu cônjuge ou companheiro/a, os pagamentos funcionariam como uma espécie de pensão, garantindo, assim, a subsistência digna familiar.

Nessa linha, o projeto também prevê que no contrato deve constar cláusula que assegure ao cônjuge ou ao/a companheiro/a o direito de utilização em vida do imóvel objeto da alienação fiduciária em garantia reversa, criando, assim, uma espécie de direito real de habitação.

Outro ponto que chama a atenção é a possibilidade de o devedor reverso poder exigir do credor reverso a contratação de seguro residencial, com intuito de prevenir sinistros sobre o imóvel dado em garantia.

Ainda, o projeto de lei permite que o credor reverso alugue o imóvel dado em garantia, independentemente do consentimento do devedor reverso. Essa é uma importante novidade, pois permite que o credor reverso tenha uma dupla renda sobre o seu imóvel, aquele advindo do pagamento dos aluguéis e aquele advindo do pagamento da alienação fiduciária reversa.

Essa novidade vai ao encontro da criação do instituto, que é justamente, propiciar melhor condições de vida ao credor reverso por meio do aumento da sua renda.

A exclusão da possibilidade de os herdeiros adquirirem o imóvel após o óbito do proprietário, por sua vez, é um ponto negativo nesse projeto, pois, a depender da data do falecimento, a diferença entre o valor recebido pelo credor e o valor do imóvel dado em garantia seja desproporcional.

Nessa hipótese, os herdeiros poderiam quitar os valores devidos para que o imóvel pudesse ser partilhado entre eles.

Outra hipótese que poderia ser contemplada no projeto seria a faculdade de os herdeiros ficarem com o bem, independentemente do valor, desde que pagando integralmente a dívida, pois eles podem ter o maior interesse que o bem dado em garantia permaneça com a família. Com isso, poderia ser evitado os custos com os procedimentos do leilão e a venda em valores reduzidos, bem como assegurar o pagamento integral da dívida.

Outro ponto que pode ser considerado negativo, foi a restrição de oferta de alienação fiduciária em garantia reversa somente pelas entidades que operam no SFI, o que pode gerar a diminuição da oferta e a custos mais elevados na contratação.

Por outro lado, há uma relevantíssima novidade, talvez a mais importante, que é a contratação por meio de instrumento público, ou seja, por meio de escritura pública. Note-se que a previsão contida no art. 33-H, retrata que a constituição se dá “mediante registro do instrumento público que lhe serve de título”, não havendo qualquer previsão de instrumento particular com força de escritura pública.

Com isso, se concretiza os preceitos constitucionais de proteção a pessoa idosa, conferindo maior segurança jurídica a esse tipo de negócio.

Como se sabe, os serviços notariais e de registro, segundo a Lei 8.935/1994, são de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º), sendo o notário ou tabelião, e o oficial de registro são profissionais do direito (art. 3º), competindo a eles, dentre outras atribuições, intervir nos atos e negócios jurídicos (art. 6º), aconselhando as partes de forma imparcial, no sentido de que tenham ciência dos atos e dos efeitos jurídicos daí decorrentes.

Deste modo, com a formalização junto aos Tabelionatos de Notas, os credores, pessoas idosas, poderão obter todas as informações e ter ciência de todos os efeitos jurídicos do negócio jurídico, de modo que possam decidir com maior segurança acerca da contratualização.

Por essa razão, é saudada a inserção desse dispositivo no projeto de lei.

Esse projeto encontra-se em tramitação na Casa Legislativa, e foi apensado ao Projeto de Lei n. 5587/2019.²⁷

6.5 DAS FINALIDADES DOS PROJETOS DE LEI E SUA EVOLUÇÃO

Percebe-se, dessa feita, que todos os projetos de lei acima mencionados possuem a mesma finalidade, qual seja, complementar a renda de idosos que possuem bem imóvel por meio de pagamentos mensais vitalícios, cujo bem imóvel servirá como garantia de pagamento da dívida após o seu falecimento.

²⁷ BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2315093>. Acesso em: 18 de nov. 2024

Com exceção do Projeto de Lei n. 3069/2019, que trata a matéria de forma singela e genérica, é possível constatar que, em que pese a nomenclatura “hipoteca reversa” utilizada especialmente no Projeto de Lei do Senado, todos os projetos de lei buscam regulamentar uma espécie de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel reversa, introduzindo alterações na Lei 9.514/97.

Por essa razão, a nomenclatura correta seria a utilizada nos últimos projetos de lei, qual seja, alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

No entanto, nada impede que o instituto da hipoteca reversa seja adequadamente criado no Brasil, desde as alterações e inclusões legislativas sejam realizadas no campo normativo adequado, qual seja, aquele que trata das hipotecas convencionais.

O termo “reverso” se justifica pelo fato de que, ao contrário do que acontece com a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel comum ou mesmo com a hipoteca, em que devedor fiduciante/hipotecário (proprietário do bem imóvel) adquire uma dívida e vai amortizando o saldo por meio de pagamentos mensais, com a diminuição do saldo devedor ao longo do tempo, na modalidade reversa é a instituição financeira (devedora reversa) que realiza pagamentos mensais ao proprietário do bem imóvel (credor reverso), cuja dívida vai aumentando ao longo do tempo, tema esse, que será tratado com maior rigor no próximo item.

Em que pese a similaridade da finalidade e dos objetivos, percebe-se que o último projeto de lei apresentado, o Projeto de Lei n. 369/2022, é que melhor regulamenta o instituto da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Isso por que, como mencionado acima, ele abarca o maior número de situações envolvidas nesse tipo de negócio, trazendo maior segurança jurídica.

Para além da correta nomenclatura, o Projeto de Lei n. 369/2022 prevê:

- a) reajuste anual das prestações mensais de acordo com o índice de inflação pactuado;
- b) direito do cônjuge ou companheiro/a do credor de continuar recebendo as prestações mensais após o óbito do credor reverso;
- c) direito do cônjuge ou companheiro/a do credor de continuar utilizando o imóvel após o falecimento do credor reverso;
- d) direito de o devedor reverso poder exigir do credor reverso a contratação de seguro residencial;
- e) direito de o credor reverso alugar o imóvel dado em garantia, independentemente do consentimento do devedor reverso; e
- f) concretização do negócio por meio de escritura pública e constituição da garantia mediante registro no competente Registro de Imóveis.

Esse último ponto, sem dúvida, pode ser considerado o maior acerto da proposta legislativa.

Como avanço negativo, pode-se citar a não regulamentação da aquisição do imóvel pelos herdeiros do credor reverso, principalmente para o caso de falecimento precoce, e a limitação de contratação somente pelas entidades que operam no SFI.

Não obstante, tais elementos poderão ser discutidos no parlamento brasileiro, e, sendo o caso, ser objeto de emendas parlamentares, a fim de perfectibilizar o instituto a ser criado e regulamentado.

7 DA NATUREZA JURÍDICA DA DENOMINADA HIPOTECA REVERSA E DOS REQUISITOS PARA A SUA CONSTITUIÇÃO COMO DIREITO REAL

Conforme visto nos tópicos acima, a hipoteca reversa tem por finalidade aumentar ou complementar a renda de pessoas idosas proprietárias de imóveis, em razão dos baixos valores de aposentadoria ou pensões percebidos por essas pessoas em contrapartida ao aumento de custos nessa fase da vida, especialmente aqueles relacionados com a qualidade de vida.

Nessa modalidade de negócio jurídico, o idoso receberia um valor mensal vitalício, um montante único ou um crédito junto a instituição financeira ou pessoa física, servindo o bem imóvel como garantia de pagamento, o que só ocorreria, como regra geral, em caso de óbito. Com isso, transforma-se o ativo imobiliário imobilizado em renda passiva.

Consoante mencionado no capítulo anterior, o termo “reverso” se justifica pelo fato de que, ao contrário do que acontece com a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel comum ou mesmo com a hipoteca, em que devedor fiduciante/hipotecante (proprietário do bem imóvel) adquire uma dívida e vai amortizando o saldo por meio de pagamentos mensais, com a diminuição do saldo devedor ao longo do tempo, na modalidade reversa é a instituição financeira (devedora reversa) que realiza pagamentos mensais ao proprietário do bem imóvel (credor fiduciário), cuja dívida vai aumentando ao longo do tempo.

Sobre o tema, elucidam com precisão Marcelo Abi-Ramia Caetano e Daniel da Mata:

A comparação entre a hipoteca convencional e a reversa permite melhor compreensão das características dessa nova modalidade de produto. Em relação à convencional, o propósito do empréstimo é a compra de um imóvel ou seu refinanciamento. No momento da efetivação do contrato, o devedor detém pouco ou nenhum ativo em relação ao seu imóvel. Com o passar do tempo, os pagamentos se efetuam, a dívida diminui e o ativo imobiliário líquido aumenta. Ao final da hipoteca, a dívida termina e passa a deter um ativo imobiliário substancial. Em suma, trata-se de um programa de empréstimo em que a dívida cai e o patrimônio líquido aumenta ao longo do tempo.

Por sua vez, a hipoteca reversa apresenta características opostas. O objetivo do empréstimo é dar liquidez aos ativos imobilizados de pessoas idosas de modo que possam complementar sua renda mediante o uso da hipoteca reversa. No momento de efetivação do contrato, o devedor tem riqueza acumulada na forma de imóvel, o qual é dado como garantia do empréstimo. Com o passar do tempo, o devedor passa a receber pagamentos do credor; portanto, sua dívida aumenta, e o valor do ativo líquido acumulado em imóvel se reduz, dado que do valor bruto do imóvel se deve deduzir o total acumulado em juros, principal e despesas administrativas. Nesse sentido, ao final da hipoteca reversa, o valor líquido acumulado em imóvel tende a ficar substancialmente reduzido ou até mesmo a se anular. Em conclusão, a hipoteca reversa, ao contrário da convencional, é um programa de empréstimo em que a dívida cresce e o ativo diminui. (Caetano; Mata, 2009, p. 9)

Supera essa questão da nomenclatura, pode-se afirmar que o instituto é uma espécie de contrato de mútuo, previsto no art. 586 e seguintes do Código Civil brasileiro, ou seja, de empréstimo de coisa fungível (dinheiro) com constituição de garantia real para o pagamento da dívida, com a especificidade de instituição de renda vitalícia para pessoas idosas, cujo pagamento se dará após o óbito.

Martha El Debs faz as seguintes ponderações sobre o instituto:

Nos ensinamentos de Fernando Mady, a hipoteca reversa ou inversa é um instituto que está sendo discutido no interior do Congresso Nacional, projeto de autoria do Senador Paulo Bauer. Por meio deste, o mutuário forneceria como garantia um imóvel, recebendo em contraprestação recursos pecuniários, seja montante o integral e único ou renda mensal, sem perder a propriedade. O negócio jurídico principal seria o empréstimo, voltado a idosos, em geral, com mais de 65 anos, que têm patrimônio constituído, embora sem liquidez. Distingue da tradicional por nesta o proprietário realizar pagamentos regulares visando quitar a dívida contraída, enquanto, na primeira, o pagamento do empréstimo, que aumenta à medida que o proprietário recebe recursos de instituições financeiras, ocorre normalmente com o óbito do mutuário, quando a dívida, se não quitada ou sucedida pelos herdeiros, é executada com imóvel sendo levado à hasta pública. Diferentemente da positividade, a invertida a dívida majora com o tempo, enquanto o capital se reduz. A determinação do montante a ser pago ao dominus-hipotecante dependerá de avaliação do imóvel, a expectativa de vida do proprietário e a taxa de juros. É uma realidade em países como Estados Unidos, Canadá, Reino Unido, Austrália, Espanha e Peru. Para autor peruano, em específico, pode-se definir hipoteca inversa um crédito outorgado por uma instituição financeira com garantia de hipoteca constituída sobre imóvel do beneficiário, sendo o pagamento exigível após o falecimento deste, ou então, o que se obterá com a venda do imóvel (EL DEBS, Marta. FERRO, Izaías. Registro de Imóveis. Temas Aprofundado. Salvador: Juspodvim, 2022) (El Debs, 2023, p. 599)

Nessa mesma linha, destacam Marcelo Abi-Ramia Caetano e Daniel da Mata:

A hipoteca reversa é uma modalidade de empréstimo em que o devedor fornece como garantia o imóvel do qual é proprietário. A depender do programa, o recurso recebido pode ter uso tanto condicionado a uma finalidade específica quanto para o que melhor convier ao hipotecado.

Há quatro maneiras de se receber o recurso do empréstimo. Na primeira, o devedor pode obtê-lo em montante único, tal como um pecúlio. Na segunda, há pagamentos mensais regulares que funcionariam como um modo de complementação de renda e aposentadoria. Na terceira, abre-se uma linha de crédito para o proprietário do imóvel. Tal como um cheque especial ou um cartão de crédito, o beneficiário o usa se e quando quiser. Por fim, é possível estabelecer uma combinação das modalidades anteriores. (Caetano; Mata, 2009, p. 8)

Marco Aurélio Bezerra de Melo, por sua vez, vai direto ao ponto, tratando a hipoteca reversa como uma modalidade de direito real de garantia, como se observa abaixo:

A *hipoteca reversa* é uma modalidade de direito real de garantia pelo qual uma pessoa, idosa, grava seu imóvel em favor do credor com escopo de receber determinada importância em dinheiro, entregues pelo mutuante de uma só vez ou em parcelas periódicas, valor que somente deverá ser quitado após o falecimento ou alienação do imóvel por parte do mutuário. (Melo, 2020, p. 90)

Em que pese a denominada hipoteca reversa tenha origem em contrato de mútuo, não se pode olvidar de que tal empréstimo está condicionado a garantia real. Em sendo assim,

parece acertada a posição acima, de que a hipoteca reversa é uma modalidade de direito real de garantia de bem imóvel.

Mesmo havendo impropriedade na utilização do termo “hipoteca reversa”, como é o caso do Projeto de Lei do Senado n. 52/2018, em que a alteração legislativa se refere claramente a alienação fiduciária, tanto na forma (alteração da Lei n. 9.514/97) quanto no mérito, o que foi tratado adequadamente nos Projetos de Lei ns. 5587/2019 e 369/2022, como alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, parece não haver dúvida de que essa modalidade de direito real de garantia, pode ser constituída tanto como hipoteca quanto como alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, ambas reversas, dependendo, em ambos os casos, de legislação específica sobre o tema, ainda inexistentes no direito brasileiro.

Como explanado nos tópicos anteriores, há substancial diferença entre os institutos da hipoteca e da alienação fiduciária em garantia de bem imóvel. Enquanto na hipoteca o bem imóvel permanece na propriedade do devedor, na alienação fiduciária há transferência da propriedade resolúvel do bem imóvel para o credor fiduciário.

Em artigo publicado no portal Migalhas, Bruno Fernando Garuti e Augusto Reink Jacinto fazem a seguinte consideração:

Ao que parece, no Brasil, dada as peculiaridades da legislação civil, que prevê expressamente o instituto da hipoteca no Código Civil e da alienação fiduciária de bem imóvel em lei específica (Lei 9.514/97), ambos como modalidades de garantia real, a boa técnica implica dizer que ou se está diante de um instituto ou de outro. Vale dizer: a hipoteca e a alienação fiduciária não se compatibilizam em terminologia e prática. (Garuti; Jacinto, 2020)

Isso significa que tanto a hipoteca reversa quanto a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel podem ser instituídas no Brasil, no entanto, dependem de regulamentação por meio de lei.

Atualmente, pelos projetos de lei que ainda tramitam na Câmara dos Deputados, se está muito mais próximo da regulamentação da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel do que da hipoteca reversa. O que não se admite, é que ambas sejam tratadas como sinônimos.

Apesar disso, os projetos de lei ainda apresentam muitas lacunas, não havendo regulamentação, por exemplo, para os casos de valorização ou desvalorização do bem, necessidade de completo financeiro, possibilidade de contratação de seguro ou outra mobilidade para assegurar que os pagamentos não cessem se as quantias ultrapassarem o valor do imóvel, utilização do valor do bem para constituição de mais de uma hipoteca reversa ou

alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, tal como permitido na legislação atual, em especial o Marco Legal das Garantias (Lei n. 14.711/23).

Nesse contexto, é possível afirmar que, sendo um direito real de garantia, é necessário que assim seja reconhecido por meio de lei, em respeito ao princípio da tipicidade dos direitos reais, assim como seja regulamentada as suas especificidades de modo que possa ser registrado no competente registro de imóveis.

Se partirmos da premissa de que esses institutos são espécies de hipoteca e alienação fiduciária em garantia, poder-se-ia afirmar que já há previsão legal quanto a tipicidade, vez que tanto a hipoteca quanto a propriedade fiduciária são considerados direitos reais pelo art. 1.225, incisos I e IX, do Código Civil, bem como de sua constituição como tal mediante registro junto ao registro de imóveis (1.227 do Código Civil, art. 23 da Lei n. 9.514/97 e art. 167, I, 2) e 35) da Lei n. 6.015/73).

No entanto, tratando-se de instituto específico, com alteração substancial da matéria, necessária a previsão legal para a sua instituição e estabelecimento de todos os seus critérios e condições, como, por exemplo, se a garantia real se dará por meio de hipoteca reversa ou alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel; a partir de que idade é possível fazer a contratação; se há limite de idade e de crédito; quais os critérios para a avaliação do bem e do crédito a ser concedido; se o crédito será apenas disponibilizado em parcelas mensais; como se resolve o contrato em caso de falecimento precoce; se há limitação a título sucessório; quais são as pessoas que podem ofertar esse tipo de contratação: pessoas físicas e jurídicas? somente instituições financeiras? Somente instituições financeiras que operam no SFI?

O fato é que o instituto ainda não está legalmente constituído e regulamentado, o que impede a sua constituição como direito real, notadamente pelo fato de tal espécie contratual envolver pessoas vulneráveis, tanto pela idade quanto pela situação financeira, e institucionalmente protegidas, como se verá adiante.

Sendo assim, sem a edição de lei, o negócio jurídico até pode ser realizado e denominado de hipoteca reversa com fulcro nos princípios da autonomia privada e da liberdade contratual, e da possibilidade de constituição de contratos atípicos (art. 425 do Código Civil), desde que preenchidos os requisitos legais previstos no art. 104 do Código Civil (agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei), mas ele não terá eficácia de direito real, com efeito *erga omnes*, não ingressando na matrícula do imóvel, ou seja, terá caráter meramente obrigacional, com efeito restrito entre as partes.

8 DA PROTEÇÃO DA PESSOA IDOSA

O envelhecimento da população brasileira, assim, com a população mundial, vem crescendo muito nos últimos anos. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, no Censo Demográfico 2022 foi possível constatar que o número de pessoas com de 65 anos ou mais de idade cresceu 57,4% em 12 anos, chegando ao total de 10,9% da população. Em sentido contrário, o total de crianças com até 14 anos de idade teve uma redução de 12,6%, se comparado aos dados de 2010.²⁸

Em 2010, o índice de envelhecimento considerando a população com 60 anos ou mais de idade correspondia a 44,8, ou seja, para a cada 100 crianças havia 44,8 idosos. Em 2022 esse número saltou para 80,0, ou seja, para a cada 100 crianças há 80 idosos. Nos estados do Rio Grande do Sul e do Rio de Janeiro, o número de idosos com 60 anos ou mais de idade já é maior do que o número de crianças entre 0 a 14 anos.²⁹

Dado esse relevante aumento da população com 60 anos ou mais de idade, com indicativos de aumentar ainda mais ao longo dos próximos anos, dado os constantes avanços da medicina e da expectativa de vida, não há dúvida de que é necessário planejar e estabelecer políticas públicas para essa crescente população, bem como proporcionar alternativas de aumento ou complemento de renda, de modo que possam desfrutar da vida com dignidade e com segurança financeira.

Há, ainda, diversos dilemas enfrentados pelas pessoas nessa faixa etária, como bem apontado por Ana Luiza Oliveira Champloni:

No período da aposentadoria, os idosos proprietários de imóveis podem se deparar com o seguinte dilema: permanecer em suas residências, com proventos de aposentadoria, muitas vezes insuficientes para suas necessidades, e deixar a casa como herança, ou vender o imóvel – nem sempre uma opção desejada – e mudar-se para uma residência alugada, utilizando parte do valor da venda da casa para aumentar seus rendimentos. No entanto, caso vivam mais do que o esperado, o montante adquirido com a venda da casa pode não ser suficiente para financiar seus gastos durante todo o período. Para tais situações, a hipoteca reversa parece ser uma opção interessante (BARTEL, DALY and WRAGE, 1980) (Champolin, 2010, p.8)

Nesse aspecto, se mostra importante a instituição da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel no Brasil, de modo que pessoas idosas possam

²⁸ IBGE. Censo 2022: número de pessoas com 65 anos ou mais de idade cresceu 57,4% em 12 anos . Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38186-censo-2022-numero-de-pessoas-com-65-anos-ou-mais-de-idade-cresceu-57-4-em-12-anos>. Acesso em: 10 nov. 2024.

²⁹ IBGE. Nota Complementar – Pessoas idosas com 60 anos ou mais de idade – Censo 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-detalle-de-midia.html?view=mediaibge&catid=2101&id=6744>. Acesso em: 10 nov. 2024.

utilizá-la para complementar a renda, proporcionando uma velhice com dignidade, maior conforto, segurança financeira e auxílio nas despesas próprias desta faixa de idade.

No entanto, tratando-se de pessoas idosas, há que se ter uma série de cuidados e proteções, haja vista a sua vulnerabilidade, a qual pode ser agravada de acordo com a sua condição econômica.

Segundo a Constituição Federal (art. 230), é dever da família, da sociedade e do Estado amparar as pessoas idosas, assegurando a sua participação na sociedade, defendendo a sua dignidade e bem-estar e garantindo o direito à vida.

Maria Celina Bodin de Moraes e Ana Carolina Brochado Teixeira, fazem os seguintes comentários a norma constitucional:

O art. 230 configura-se como outra grande inovação do constituinte de 1988, reveladora de sua atenção para com a dignidade humana, em especial a dignidade das pessoas mais vulneráveis.

(...)

De maneira semelhante à criança e ao adolescente, também a pessoa idosa foi alvo de tratamento constitucional especial. O art. 230, *caput*, tem cunho fortemente protetor ao considerar com dever de todos – família, sociedade e Estado – agir em defesa da dignidade e do bem-estar das pessoas idosas e garantir a sua participação na vida comunitária. Trata-se do reconhecimento de uma fragilidade que necessita, demanda, merece o amparo da coletividade, estabelecendo-se a propiciação de um envelhecimento digno às pessoas humanas com um compromisso de caráter constitucional. (Moraes; Teixeira, 2018, p. 2248)

Nessa linha protetiva, em 2003, foi editado o Estatuto do Idoso (Lei n. 10.741), prevendo uma série de direitos, os quais destaca-se aqueles previstos nos arts. 2º e 3º:

Art. 2º A pessoa idosa goza de todos os direitos fundamentais inerentes à pessoa humana, sem prejuízo da proteção integral de que trata esta Lei, assegurando-se-lhe, por lei ou por outros meios, todas as oportunidades e facilidades, para preservação de sua saúde física e mental e seu aperfeiçoamento moral, intelectual, espiritual e social, em condições de liberdade e dignidade. (Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022)

Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do poder público assegurar à pessoa idosa, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária. (Redação dada pela Lei nº 14.423, de 2022)

A concretização dos direitos fundamentais previstos na Constituição Federal e no Estatuto se dá com o envelhecimento com dignidade, sendo, pelo menos, um deles consubstanciado nas “condições materiais aptas a proporcionar uma velhice digna, conhecida a dificuldade de manutenção do poder aquisitivo das aposentadorias. (Moraes; Teixeira, 2018, p. 2249)

Sob o aspecto de envelhecer com dignidade, importa uma pequena nota sobre o princípio da dignidade da pessoa humana, fundamento do Estado Democrático de Direito (art.

1º, III, da CF), pois também se apresenta como um importante balizador para a análise dos efeitos advindos da concretização dos negócios jurídicos denominados de hipoteca reversa ou alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel:

Ao consagrar a dignidade da pessoa humana como um dos fundamentos do Estado Democrático (e social) de Direito (art. 1º, III), a CF de 1988, além de ter tomado uma decisão fundamental a respeito do sentido, da finalidade e da justificação do próprio Estado e do exercício do poder estatal, reconheceu categoricamente que o Estado existe em função da pessoa humana, e não o contrário. Da mesma forma, não foi por acidente que a dignidade não constou do rol dos direitos e garantias fundamentais, tendo sido consagrada em primeira linha como princípio (e valor) fundamental, que, como tal, deve servir de norte ao intérprete, ao qual incumbe a missão de assegurar-lhe a necessária força normativa.

Em termos gerais, a doutrina constitucional parte do pressuposto de que a dignidade da pessoa humana assenta-se em fundamentos ético-filosóficos, sendo ínsita à condição humana, representando um “princípio supremo no trono da hierarquia das normas”. Com efeito, a qualificação normativa da dignidade da pessoa humana como princípio fundamental traduz a certeza de que o art. 1º, III, da Constituição não contém apenas (embora também) uma declaração de conteúdo ético, na medida em que representa uma norma jurídico-positiva dotada, em sua plenitude, de *status* constitucional formal e material. Como tal, afigura-se inequivocadamente carregada de eficácia, alcançando, portanto, a condição de valor jurídico fundamental da comunidade. Importa considerar, neste contexto, que a dignidade da pessoa humana desempenha o papel de valor-guia não apenas dos direitos fundamentais, mas de toda a ordem jurídica (constitucional e infraconstitucional), razão pela qual, para muitos, se justifica a caracterização da dignidade como princípio da dignidade da pessoa humana como princípio constitucional de maior hierarquia axiológica. (Sarlet, Ingo Wolfgang, 2018, p. 126)

Ainda nessa linha protetiva, não se pode deixar de lado o Direito do Consumidor, alçado pela Constituição Federal de 1988 à categoria de direito fundamental (art. 5º, XXXII) e a princípio da ordem econômica (art. 170, V), e regulamentado por meio do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990), que, em seu art. 1º, deixa claro que as normas de proteção e defesa do consumidor são de ordem pública e interesse social. (Lenza, 2023, p. 1204/1205)

Vê-se, portanto, que para além da correta regulamentação do tema, se faz necessária a observância de preceitos fundamentais de proteção a pessoa idosa e também consumidora, de modo que a hipoteca reversa e/ou alienação fiduciária em garantia reversa possam ser efetivadas em nosso país, sem qualquer vício de constitucionalidade ou de ilegalidade.

9 DA FORMALIZAÇÃO DA HIPOTECA REVERSA POR MEIO DE ESCRITURA PÚBLICA

Consonante já destacado, a hipoteca reversa e a alienação fiduciária em garantia reversa de coisa imóvel, são negócios jurídicos destinados a pessoas idosas que buscam o aumento ou complemento de suas rendas, servindo o imóvel de sua propriedade como garantia de pagamento após o falecimento.

Portanto, quando da sua instituição, o legislador deve observar os direitos fundamentais das pessoas idosas e também consumidoras, bem como toda a legislação de regência que reforçam e regulamentam tais direitos.

Isso se deve não somente pela vulnerabilidade em razão da idade, o que já seria suficiente, mas também pela sua ampliação decorrente da vulnerabilidade financeira.

Para que esse leque de proteção seja efetivo, concretizando os preceitos constitucionais, é recomendável que essa espécie de negócio jurídico seja formalizada por meio de escritura pública, franqueando maior segurança jurídica as pessoas idosas.

Como se sabe, os serviços notariais e de registro, segundo a Lei 8.935/1994, são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º), sendo o notário ou tabelião, e o oficial de registro profissionais do direito (art. 3º), competindo a eles, dentre outras atribuições, intervir nos atos e negócios jurídicos (art. 6º), aconselhando as partes de forma imparcial, no sentido de que tenham ciência dos atos e dos efeitos jurídicos daí decorrentes.

Nessa senda, e para o que importa para o presente trabalho, o papel no tabelião de notas ganha especial relevância.

A função do tabelião de notas, profissional do direito dotado de fé pública, que exerce suas atividades por meio de uma delegação do Estado, não é meramente de instrumentalizar e autenticar documentos. Ele também exerce a relevante função de orientador, assessor e conselheiro do usuário do serviço, desempenhando, ainda, um fundamental papel de relevância social que é o de extrair a real vontade dos usuários do serviço e redigir o documento de acordo com o ordenamento jurídico (El Debs, 2023, p. 1534).

Acerca da significância da função notarial, destaca Martha El Debs:

A significância da função notarial se observa em todos os ramos do direito, e notadamente na **prevenção de litígios** realizando, desse modo, um nobre papel de **pacificador social**.

Assim, o tabelião de notas, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios.

Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras, pela prudência e pelo acautelamento. (El Debs, 2023, p. 1534)

O papel de assessor jurídico e consultor das partes, por sua vez, serve para prestar todas as informações e esclarecimentos sobre o ato, fato ou negócio jurídico que se pretende realizar, bem como os efeitos jurídicos daí advindos, como bem destaca Martha El Debs:

A consultoria e o assessoramento jurídicos devem ser prestados por meio de informações e de esclarecimentos objetivos, particularmente sobre o melhor meio jurídico de alcançar os fins desejados pelas partes, os efeitos e consequências dos fatos, atos e negócios jurídicos a serem documentados, e visar à tutela da autonomia privada e ao equilíbrio substancial da relação jurídica, de modo a minimizar as desigualdades materiais e a proteger os hipossuficientes e os vulneráveis, tais como as crianças e os adolescentes, os idosos, os consumidores, os portadores de necessidades especiais e as futuras gerações. (El Debs, 2023, p. 1534)

Nessa linha, Luiz Guilherme Loureiro pontua que:

Como profissional jurídico imparcial, o notário não interfere na vontade das partes, mas apenas capta a vontade exteriorizada em sua presença, dando-lhe forma jurídica, isto é, garantindo a observância dos requisitos legais e, conseqüentemente, a validade e eficácia do ato ou negócio jurídico que a consubstancia.

Embora não possa interferir na vontade das partes, ele tem o dever de aconselhar, de emprestar seu conhecimento jurídico para tornar efetiva e válida a finalidade visada pelos contratantes, agindo, portanto, também como consultor e não como mero redator de instrumentos e documentos. (Loureiro, 2023, p. 1192)

Como se observa nas precisas observações acima, a função do tabelião de notas também tem o condão de minimizar as desigualdades materiais e proteger os hipossuficientes e vulneráveis, como é o caso de pessoas idosas e consumidoras, justamente o público alvo da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Ainda, o tabelião de notas tem o dever de atestar a capacidade das partes, evitando que fatos, atos ou negócios jurídicos sejam realizados por pessoas sem capacidade para tanto, ou sem o discernimento adequado, o que se revela importante quando da contratualização dos institutos da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Ou seja, quando da realização da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel é de extrema relevância que a pessoa idosa tenha todas as informações sobre o negócio jurídico, assim como de todos os efeitos jurídicos decorrentes do negócio jurídico, de modo que possa decidir com a clareza necessária sobre a contratação.

Tais mecanismos de proteção evitam litígios futuros, que é justamente uma das funções do tabelião de notas, como se percebe abaixo:

O notário possui dentre suas atribuições legais, a de **consultor jurídico**, posto que ele tem o dever legal de orientar e concretizar a vontade delas na formulação do instrumento jurídico adequado à situação jurídica apresentada.

Tal conduta tem ligação direta na **prevenção de conflitos**. O notário tem o compromisso de captar a pretensão das partes e buscar no ordenamento jurídico a

solução mais adequada ao caso em questão. Deve analisar a capacidade das partes, a possibilidade do objeto, atender aos requisitos formais previstos em lei, conhecer e obedecer as normas jurídicas acerca da validade e eficácia dos atos que formaliza e orientar as partes sobre como melhor alcançar suas vontades.

No dizer de Carlos Luiz Alvarenga “o **caráter consultivo** do notário está diretamente relacionado a uma diminuição de conflitos oriundos dos negócios jurídicos privados nos quais intervêm. Na atuação do notário, existe uma **atividade de prevenção de lides**, posto que antes da formalização do ato pretendido pelas partes, há uma adequação de suas vontades ao ordenamento, bem como um esclarecimento a cada um dos interessados sobre a extensão e os limites do direito a que cada um fará jus após a celebração do ato. Desta maneira, o tabelião promove verdadeira **conciliação prévia ao conflito**, estabelecendo às partes os possíveis litígios que podem surgir daquele negócio jurídico, para que elas concordem em uma solução jurídica para evitá-los, e depois elabora cláusula prevendo esta situação fática conflituosa, adequando-a ao ordenamento e declarando o conhecimento das partes e a concordância das mesmas em solucionar previamente a lide naquele mesmo ato” (ALVARENGA, Carlo Luiz. A Instituição Notarial e a Prevenção de Litígios. Disponível em <<http://jus.com.br/revist/texto/9659>>). Sobre o **caráter consultivo e redutor de litígios da atividade notarial**, Leonardo Brandelli faz uma importante constatação: “A atuação notarial faz aumentar o número de negócios, que se tornam mais seguros, porém reduz proporcionalmente a litigiosidade” (Teoria Geral do Direito Notarial, 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2007) (El Debs, 2023, p.)

Luiz Guilherme Loureiro alçou essa função do tabelião de notas de garantir a paz social, por meio da prevenção de litígios, a condição de princípio, denominando-o como Princípio da Justiça Preventiva:

4. PRINCÍPIO DA JUSTIÇA PREVENTIVA

Este princípio, observado na maior parte dos ordenamentos jurídicos, apresenta-se como essencial para a garantia da paz social, mediante a prevenção de litígios, um dos objetivos fundamentais do Estado.

Com a finalidade de prevenir conflitos, o notário favorece a conclusão de acordos claros e equilibrados, assegurando-lhes às partes a manifestação de seu consentimento esclarecido e, em nosso país, a assistência de advogados em vários casos. (Loureiro, 2023, p. 1207)

Note-se que aqui não se está a duvidar da boa-fé das partes envolvidas em eventual instrumentalização de documento particular, mas tão somente dar maior segurança jurídica ao negócio jurídico entabulado, evitando litígios futuros, e dando as pessoas idosas a segurança e cuidado exigidos pela Carta Magna.

Dessa feita, resta evidenciado que o melhor caminho para a efetivação da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, além da previsão legal, é a formalização por meio de escritura pública.

10 CONCLUSÃO

O instituto da hipoteca reversa, nomenclatura amplamente divulgada quando se trata do tema, nem sempre representa o instituto que se quer apresentar. Via de regra, se utiliza o termo para explicar o instituto advindo de outros países para aumentar ou complementar a renda de pessoas idosas proprietárias de imóveis, e como regra geral, de forma vitalícia.

A hipoteca reversa seria, portanto, uma espécie de empréstimo financeiro, em que o idoso passa a receber uma quantia mensal vitalícia, ou um montante único, ou, ainda, uma linha de crédito, cujo pagamento é garantido pelo bem imóvel do credor (idoso) por meio de hipoteca, o qual permanece com a posse direta e a propriedade do imóvel hipotecado. O pagamento desse empréstimo somente ocorre após o falecimento do credor (idoso), oportunidade em que o imóvel é vendido para a quitação da dívida.

Trata-se de um produto oferecido pelo mercado financeiro, por particulares ou pelo Estado, em alguns casos, que busca transformar o ativo imobiliário de pessoas idosas em renda passiva, de modo a complementar a renda e proporcionar melhores condições de vida digna.

Ocorre que, no Brasil, o termo “hipoteca reversa” não pode ser utilizado de forma ampla e geral para significar o empréstimo financeiro para pessoas idosas, que servirá como fonte de renda mensal e vitalícia, como regra geral, cujo pagamento da dívida é garantido por meio do imóvel de sua propriedade, que será levado a leilão após o óbito do credor reverso.

Isso por que, existe na legislação brasileira dois institutos similares que tratam da modalidade de empréstimo com garantia de bem imóvel, a hipoteca, prevista no Código Civil, e a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, prevista na Lei n. 9.514/97.

A hipoteca é conceituada como sendo um direito real de garantia, no qual um bem imóvel é dado em garantia por determinado período de tempo para assegurar o cumprimento de uma obrigação, não havendo o desdobramento da propriedade, isto é, o imóvel continua sendo de propriedade do devedor ou do terceiro garantidor, preservando, inclusive, a sua posse.

Já a alienação fiduciária em garantia de coisa imóvel é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel, havendo, portanto, o desdobramento da propriedade.

Note-se, assim, que há uma grande diferença entre os institutos, já que, enquanto na hipoteca o bem dado em garantia permanece na propriedade do devedor, na alienação fiduciária a propriedade resolúvel é transferida ao credor.

Embora nenhum destes institutos seja destinado somente a pessoas idosas, e só haja previsão convencional de constituição de dívida pelo proprietário do bem imóvel, o qual servirá de garantia, e pagamento do devedor (proprietário do imóvel) ao credor para amortização do saldo devedor, eles servem de base para a instituição da sua forma reversa.

O termo reverso é assim denominado pelo fato de que, ao contrário do que acontece com a hipoteca tradicional, em que o devedor hipotecante (proprietário do imóvel) contrai determinada dívida e vai amortizando por meio de pagamentos periódicos até a sua quitação, nela acontece exatamente ao contrário, pois é o devedor reverso, no caso, a instituição financeira, que realiza pagamentos periódicos ao credor reverso, no caso, o proprietário do imóvel, fazendo com que a dívida seja cada vez maior.

A semelhança está na garantia do pagamento da dívida, por meio de um bem imóvel de propriedade da pessoa idosa.

Por isso, a forma em que se dá a garantia do bem imóvel é de especial importância para a correta definição do instituto. Na modalidade reversa, se o bem imóvel objeto da garantia permanecer de propriedade do credor ou do terceiro garantidor, preservando, inclusive, a sua posse, pode-se afirmar que se está diante de uma hipoteca reversa. Agora, se a propriedade resolúvel for transferida para o devedor, havendo o desdobramento da propriedade, pode-se dizer que se está diante de uma alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Apesar da importação do instituto da hipoteca reversa, que nos países estudados, apesar de apresentarem particularidades, têm uma característica comum entre eles, qual seja, é uma espécie de empréstimo com garantia real imobiliária hipotecária destinada normalmente a pessoas idosas, as quais permanece com a posse direta e a propriedade do imóvel hipotecado, cujo pagamento do empréstimo somente ocorre após o falecimento do credor, oportunidade em que o imóvel é vendido para a quitação da dívida, pela análise dos projetos de lei apresentado no Senado Federal e na Câmara dos Deputados, é possível afirmar que estamos mais próximos da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel do que da hipoteca reversa, que sequer se tem conhecimento de projeto de lei em tramitação.

Atualmente, há três projetos de lei tramitando na Câmara dos Deputados: o Projeto de Lei n. 3096/2019, o Projeto de Lei n. 5587/2019 e o Projeto de Lei n. 369/2022. O Projeto de Lei do Senado n. 52/2018 foi arquivado sem votação ao final da legislatura.

Com exceção do Projeto de Lei n. 3069/2019, que trata a matéria de forma singela e genérica, foi possível constatar que, em que pese a nomenclatura “hipoteca reversa” utilizada especialmente no Projeto de Lei do Senado, todos os projetos de lei buscam regulamentar uma espécie de alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, introduzindo alterações na Lei 9.514/97.

Não obstante a tramitação de tais projetos de lei, nada impede que também seja instituída a hipoteca reversa no Brasil, desde que por lei, com inclusão e alteração legislativa tratando da garantia na forma da hipoteca convencional, ou seja, sem desdobramento da propriedade.

Restando incontroverso que os direitos reais devem estar previstos em lei, em atenção ao princípio da legalidade, tipicidade ou taxatividade, e que somente se constituem, declaram, transferem ou extinguem com o registro no registro de imóveis, momento em que é publicizado tal direito, passando a ter eficácia *erga omnes*, é pressuposto fundamental a instituição por lei da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, para que eles possam ser utilizados como direito real de garantia.

Outro ponto de relevância se dá em relação aos destinatários da criação desses institutos reversos. Tratando-se de pessoas idosas, não há dúvida de que em razão de sua vulnerabilidade, a qual pode ser agravada pela condição financeira, há que se ter uma série de cuidados e proteções quando de sua regulamentação, tal como previsto na Constituição Federal (art. 230) e no Estatuto do Idoso (Lei n. 10.741/2003).

Ainda nessa linha protetiva, não se pode deixar de lado o Direito do Consumidor, alçado pela Constituição Federal de 1988 à categoria de direito fundamental (art. 5º, XXXII) e a princípio da ordem econômica (art. 170, V), e regulamentado por meio do Código de Defesa do Consumidor (Lei n. 8.078/1990).

Para que esse leque de proteção seja efetivo, concretizando os preceitos constitucionais, é recomendável que essa espécie de negócio jurídico seja formalizada por meio de escritura pública, franqueando maior segurança jurídica as pessoas idosas.

Como se sabe, os serviços notariais e de registro, segundo a Lei 8.935/1994, são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos (art. 1º), sendo o notário ou tabelião, e o oficial de registro profissionais do direito (art. 3º), competindo a eles, dentre outras atribuições, intervir nos atos e negócios jurídicos (art. 6º), aconselhando as partes de forma imparcial, no sentido de que tenham ciência dos atos e dos efeitos jurídicos daí decorrentes.

Dentre as suas atribuições de intervir nos negócios jurídicos está a relevante função de orientador, assessor e conselheiro do usuário do serviço, extraíndo a real vontade dos usuários do serviço e redigindo o documento de acordo com o ordenamento jurídico.

O papel de assessor jurídico e consultor das partes, por sua vez, serve para prestar todas as informações e esclarecimentos sobre o ato, fato ou negócio jurídico que se pretende realizar, bem como os efeitos jurídicos daí advindos, atuando na prevenção de litígio, no papel de pacificador social.

Nessa linha, a função do tabelião de notas também tem o condão de minimizar as desigualdades materiais e proteger os hipossuficientes e vulneráveis, como é o caso de pessoas idosas e consumidoras, justamente o público alvo da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Ainda, o tabelião de notas tem o dever de atestar a capacidade das partes, evitando que fatos, atos ou negócios jurídicos sejam realizados por pessoas sem capacidade para tanto, ou sem o discernimento adequado, o que se revela importante quando da contratualização dos institutos da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel.

Portanto, quando da realização da hipoteca reversa e/ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel é de extrema relevância que a pessoa idosa tenha todas as informações sobre o negócio jurídico, assim como de todos os efeitos jurídicos decorrentes do negócio jurídico, de modo que possa decidir com a clareza necessária sobre a contratação, evitando-se litígios futuros.

Conclui-se, assim, que o meio que melhor garante a segurança jurídica para a efetivação da hipoteca reversa ou da alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel, é a formalização por meio de escritura pública, cuja exigência deve constar em lei, tal como previsto no Projeto de Lei n. 369/2022.

REFERÊNCIAS

AMERICAN ASSOCIATION OF RETIRED PERSONS (AARP). Home Made Money: What Is a Reverse Mortgage, 2024. Disponível em: <https://www.aarp.org/money/budgeting-saving/info-2024/reverse-mortgage-guide.html>. Acesso em: 30 dez. 2024.

BEVILÁQUA, Clóvis. Direito das Coisas. 2 v. (História do direito brasileiro. Direito Civil). Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>. Acesso em 15 nov. 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao/?idProposicao=2226121>. Acesso em: 18 de nov. 2024

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2315093>. Acesso em: 18 de nov. 2024

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1751536&filename=PL%203096/2019. Acesso em: 18 de nov. 2024

BRASIL. Câmara dos Deputados. Disponível em: https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2137971&filename=PL%20369/2022. Acesso em: 18 de nov. 2024

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 27 dez. 2024.

BRASIL. Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em 19 nov. 2024.

BRASIL. Lei 4.728, de 14 de julho de 1965. Disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14728.htm. Acesso em 19 nov. 2024.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Acesso em 11 nov. 2024.

BRASIL. Lei 8.078, de 11 de setembro de 1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18078compilado.htm. Acesso em 11 nov. 2024.

BRASIL. Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 13 nov. 2024.

BRASIL. Lei 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. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em 19 dez. 2024.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 11 nov.

BRASIL. Lei 10.741, de 01 de outubro de 2003. Dispõe sobre o Estatuto da Pessoa Idosa e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/110.741.htm. Acesso em 19 nov. 2024.

BRASIL. Lei 13.097, de 19 de janeiro de 2015. Reduz a zero as alíquotas da Contribuição para o PIS/PASEP, da COFINS, da Contribuição para o PIS/Pasep-Importação e da Cofins-Importação incidentes sobre a receita de vendas e na importação de partes utilizadas em aerogeradores; prorroga os benefícios previstos nas Leis n.º 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.440, de 14 de março de 1997, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.196, de 21 de novembro de 2005, 12.024, de 27 de agosto de 2009, e 12.375, de 30 de dezembro de 2010; altera o art. 46 da Lei n.º 12.715, de 17 de setembro de 2012, que dispõe sobre a devolução ao exterior ou a destruição de mercadoria estrangeira cuja importação não seja autorizada; altera as Leis n.º 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.546, de 14 de dezembro de 2011, 12.973, de 13 de maio de 2014, 9.826, de 23 de agosto de 1999, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004, 11.051, de 29 de dezembro de 2004, 11.774, de 17 de setembro de 2008, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 12.249, de 11 de junho de 2010, 10.522, de 19 de julho de 2002, 12.865, de 9 de outubro de 2013, 10.820, de 17 de dezembro de 2003, 6.634, de 2 de maio de 1979, 7.433, de 18 de dezembro de 1985, 11.977, de 7 de julho de 2009, 10.931, de 2 de agosto de 2004, 11.076, de 30 de dezembro de 2004, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 9.427, de 26 de dezembro de 1996, 9.074, de 7 de julho de 1995, 12.783, de 11 de janeiro de 2013, 11.943, de 28 de maio de 2009, 10.848, de 15 de março de 2004, 7.565, de 19 de dezembro de 1986, 12.462, de 4 de agosto de 2011, 9.503, de 23 de setembro de 1997, 11.442, de 5 de janeiro de 2007, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 5.991, de 17 de dezembro de 1973, 12.850, de 2 de agosto de 2013, 5.070, de 7 de julho de 1966, 9.472, de 16 de julho de 1997, 10.480, de 2 de julho de 2002, 8.112, de 11 de dezembro de 1990, 6.530, de 12 de maio de 1978, 5.764, de 16 de dezembro de 1971, 8.080, de 19 de setembro de 1990, 11.079, de 30 de dezembro de 2004, 13.043, de 13 de novembro de 2014, 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, 10.925, de 23 de julho de 2004, 12.096, de 24 de novembro de 2009, 11.482, de 31 de maio de 2007, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, a Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, o Decreto-Lei n.º 745, de 7 de agosto de 1969, e o Decreto n.º 70.235, de 6 de março de 1972; revoga dispositivos das Leis n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.360, de 23 de setembro de 1976, 7.789, de 23 de novembro de 1989, 8.666, de 21 de junho de 1993, 9.782, de 26 de janeiro de 1999, 10.150, de 21 de dezembro de 2000, 9.430, de 27 de dezembro de 1996, 12.973, de 13 de maio de 2014, 8.177, de 1.º de março de 1991, 10.637, de 30 de dezembro de 2002, 10.833, de 29 de dezembro de 2003, 10.865, de 30 de abril de 2004,

11.051, de 29 de dezembro de 2004 e 9.514, de 20 de novembro de 1997, e do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941; e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113097.htm. Acesso em 19 nov. 2024.

BRASIL. Lei 14.711, de 30 de outubro de 2023. Dispõe sobre o aprimoramento das regras de garantia, a execução extrajudicial de créditos garantidos por hipoteca, a execução extrajudicial de garantia imobiliária em concurso de credores, o procedimento de busca e apreensão extrajudicial de bens móveis em caso de inadimplemento de contrato de alienação fiduciária, o resgate antecipado de Letra Financeira, a alíquota de imposto de renda sobre rendimentos no caso de fundos de investimento em participações qualificados que envolvam titulares de cotas com residência ou domicílio no exterior e o procedimento de emissão de debêntures; altera as Leis nºs 9.514, de 20 de novembro de 1997, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.476, de 28 de agosto de 2017, 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos), 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 9.492, de 10 de setembro de 1997, 8.935, de 18 de novembro de 1994, 12.249, de 11 de junho de 2010, 14.113, de 25 de dezembro de 2020, 11.312, de 27 de junho de 2006, 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e 14.382, de 27 de junho de 2022, e o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969; e revoga dispositivos dos Decretos-Lei nºs 70, de 21 de novembro de 1966, e 73, de 21 de novembro de 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19514.htm. Acesso em 19 dez. 2024.

BRASIL. Senado Federal. Disponível em:

<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/132282#:~:text=Projeto%20de%20Lei%20do%20Senado%20n%C2%B0%2052%2C%20de%202018&text=Explica%C3%A7%C3%A3o%20da%20Ementa%3A%20Altera%20a,com%2060%20anos%20ou%20mais>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

BRASIL. Senado Federal. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7635226&ts=1630427338914&disposition=inline>. Acesso em: 18 de nov. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário n. 860631. Recorrente: José Carlos Santana Filho. Recorrido: Caixa Econômica Federal. Relator Min. Luiz Fux. Brasília, DJE 14 fev. 2024. Disponível em: <https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4694303>. Acesso em: 10 jan. 2025.

CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; Mata, Daniel da. Texto para Discussão nº 1380: Hipoteca reversa. Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA): Rio de Janeiro, 2009. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1552/1/TD_1380.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.

CARVALHO, Paulo de Barros. Direito Tributário, linguagem e método. 2ª ed. São Paulo: Editora Noeses, 2008.

CASSETTARI, Christiano; SALOMÃO, Marcos Costa. Registro de Imóveis. Coordenação: Christiano Cassettari. 3º ed. Editora Foco: Indaiatuba, 2024.

CHAMPLONI, Ana Luiza O. Despouando o passado: o caso das hipotecas reversas. Dissertação. 2010. (Mestrado em Economia) – Universidade Católica de Brasília, Brasília. Orientador: Prof. Dr. Jaime José Orrillo Carhuajulca. Disponível em:

<https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/429/1/ana%20luiza%20oliveira.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2024.

DINIZ, Maria Helena. Sistemas de registros de imóveis. 9ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

EL DEBS, Martha. Legislação Notarial e de Registros Públicos comentada Artigo por Artigo. 6ª ed., rev. atual. e ampl. São Paulo: Editora Juspodvim, 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Rosenvald, Nelson. Curso de Direito Civil. Direitos Reais. Volume 5. 10ª ed. rev. ampl. e atual. Bahia: Editora Juspodvim, 2014.

FERNANDES, Carlos Henrique de Miranda. Hipoteca Reversa: Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no Brasil. Monografia. 2020. (Graduação em Direito) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas, Faculdade Nacional de Direito. Orientador: Prof. Dr. Lorenzo Martins Pompílio da Hora. Disponível em: <https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/13816/1/CHMFernandes.pdf>. Acesso em: 18 nov. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze; Pamplona Filho, Rodolfo. Manual de Direito Civil. 5 ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Saraiva, 2021.

Guinness Word Records. Oldest woman ever. Disponível em: [https://www.guinnessworldrecords.com.br/world-records/oldest-person-\(female\)](https://www.guinnessworldrecords.com.br/world-records/oldest-person-(female)). Acesso em: 28 dez. 2024.

GARUTI, Bruno Fernando. JACINTO, Augusto Reink. Uma breve análise da hipoteca reversa e os projetos de lei sobre a matéria no Brasil. Migalhas, 2020. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/322659/uma-breve-analise-da-hipoteca-reversa-e-os-projetos-de-lei-sobre-a-materia-no-brasil>. Acesso em: 15 nov. 2024.

IBGE. Censo 2022: número de pessoas com 65 anos ou mais de idade cresceu 57,4% em 12 anos. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38186-censo-2022-numero-de-pessoas-com-65-anos-ou-mais-de-idade-cresceu-57-4-em-12-anos>. Acesso em: 10 nov. 2024.

IBGE. Nota Complementar – Pessoas idosas com 60 anos ou mais de idade – Censo 2022. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-detalle-de-midia.html?view=mediaibge&catid=2101&id=6744>. Acesso em: 10 nov. 2024.

LENZA, Pedro. Direito Constitucional. Coleção Esquematizado. 27ª ed. São Paulo: SaraivaJur, 2023.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. Registros Públicos – Teoria e Prática. 12. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora JusPodivm, 2023.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. A hipoteca reversa e a proteção da autonomia financeira da pessoa idosa. Revista Entre Aspas. 7ª ed. Bahia: UNICORP, 2020. Disponível em: <http://unicorp.tjba.jus.br/unicorp/revistas/revista-entre-aspas-volume-7/>. Consulta em: 18 nov. 2023.

MORAES, Maria Celina Bodin de; TEIXEIRA, Ana Carolina Brochado. Art. 230. In: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lênio Luiz (Coord. Científica). LEONCY, Léo Ferreira (Coord. Executiva). Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

Sanches, Júlio Cesar. Direito Imobiliário de A a Z: teoria e prática. 4ª ed. Editora Mizuno: São Paulo, 2023.

RIZZARDO, Arnaldo. Direito das Coisas: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 3ª ed. Rio de Janeiro: Forence, 2007.

SARLET, Ingo Wolfgang. Art. 1º, III. In: CANOTILHO, J.J. Gomes; MENDES, Gilmar Ferreira; SARLET, Ingo Wolfgang; STRECK, Lênio Luiz (Coord. Científica). LEONCY, Léo Ferreira (Coord. Executiva). Comentários à Constituição do Brasil. 2ª ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil, v. 4: Direito das Coisas. 10 ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forence, 2017.

TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: <https://conhecimento.fgv.br/concursos/tjsc20>. Acesso em: 27 dez. 2024.

TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/tjsc_ingresso_por_provimento_e_ingresso_por_remocao_prova-dis_tipo_1_291221.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/tjsc2021_espelho.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

TJSC. Concurso público para ingresso, por provimento e/ou remoção, na atividade notarial e de registro do Estado de Santa Catarina. Edital 5/2020. Disponível em: https://conhecimento.fgv.br/sites/default/files/concursos/edital_n_23-2022_-_notarial_resulado_recursos_prova_escrita_e_pratica_0.pdf. Acesso 27 dez. 2024.

WASHINGTON STATE DEPARTMENT OF FINANCIAL INSTITUTIONS. Home. Mortgage Assistance. How Reverse Mortgage Work. What Is A Reverse Mortgage? Disponível em: <https://dfi.wa.gov/homeownership/reverse-mortgages#:~:text=What%20Is%20A%20Reverse%20Mortgage,permanently%20move%20away%2C%20or%20die..> Acesso em: 30 dez. 2024.

Whitney, Craig R. The New York Times. Jeanne Calment, Word's Elder, Dies at 122. Disponível em: <https://www.nytimes.com/1997/08/05/world/jeanne-calment-world-s-elder-dies-at-122.html>. Acesso em: 28 dez. 2024.