

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS**  
**FACULDADE NACIONAL DE DIREITO**

**CARLOS HENRIQUE DE MIRANDA FERNANDES**

**Hipoteca reversa:**

**Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no Brasil**

**Rio de Janeiro**  
**2020**

**CARLOS HENRIQUE DE MIRANDA FERNANDES**

**Hipoteca reversa:**

**Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no Brasil**

Versão aprovada e corrigida

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Professor Doutor Lorenzo Martins Pompílio da Hora**

**Rio de Janeiro  
2020**

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

### CIP - Catalogação na Publicação

Ff363h	<p>fernandes, carlos henrique de miranda Hipoteca reversa: Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no Brasil / carlos henrique de miranda fernandes. -- Rio de Janeiro, 2020. 85 f.</p> <p>Orientador: Lorenzo Martins Pompílio da Hora. Trabalho de conclusão de curso (graduação) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2020.</p> <p>1. Hipoteca Reversa. 2. Hipoteca Inversa. 3. Reverse Mortgage. 4. Lifetime Mortgage. 5. Alienação Fiduciária em Garantia Reversa. I. Hora, Lorenzo Martins Pompílio da, orient. II. Título.</p>
--------	--

**CARLOS HENRIQUE DE MIRANDA FERNANDES**

**Hipoteca reversa: Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no  
Brasil**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob orientação do **Professor Doutor Lorenzo Martins Pompílio da Hora**

Data da aprovação: 10 de novembro de 2020

Banca Examinadora:

---

Prof. Dr. LORENZO MARTINS POMPÍLIO DA HORA  
Orientador

---

Profa. Dra. CINTIA MUNIZ DE SOUZA KONDER  
Membro da Banca

---

Profa. Dra. ANDREIA FERNANDES DE ALMEIDA RANGEL  
Membro da Banca

**Rio de Janeiro  
2020**

A todos os idosos, com a finalidade de contribuir para a redução de sua vulnerabilidade.

## **Agradecimentos**

Agradeço a todos os professores e demais servidores da Graduação da Faculdade Nacional de Direito, em especial ao meu orientador Professor Doutor Lorenzo Martins Pompílio da Hora, cuja preocupação com os problemas relacionados à moradia no Brasil acabou por despertar meu interesse pelo assunto desta monografia.

Agradeço também a minha filha Rebeca, pelas observações que me permitiram melhorar o texto.

*“É com sabedoria que se constrói a casa,*

*Pela prudência ela se consolida.”*

Bíblia Sagrada, (PROVÉRBIOS, 24:3)

## RESUMO

FERNANDES, Carlos Henrique de Miranda. **Hipoteca reversa**: Experiências em outros países e expectativa de regulamentação no Brasil. 2020. 85 f. Monografia (Graduação em 2020) Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020. Versão Original.

A hipoteca reversa consiste em um empréstimo em que o mutuário dispõe como garantia um imóvel, cujo valor será quitado após seu falecimento. Não existe previsão legal para este direito real de garantia no direito brasileiro. Há registros de projetos com iniciativa de lei. O presente trabalho consiste na pesquisa e análise documental e bibliográfica. Tem como objetivo geral apreciar a oportunidade da previsão legal da Hipoteca Reversa no Brasil e por objetivos específicos descrever as experiências com a Hipoteca Reversa em outros países, apontar o público-alvo da Hipoteca Reversa, examinar as implicações decorrentes dos contratos de Hipoteca Reversa e comparar as propostas de lei com a legislação já existente em outros países. A metodologia empregada foi a dedutiva, partindo da análise das experiências estrangeiras. Quanto ao método de procedimento será o comparativo, para se constatar as semelhanças e diferenças entre as experiências e as propostas de lei. Como resultado a Pesquisa pretende contribuir para se entender em que consiste a Hipoteca Reversa e seu funcionamento. A monografia tem como conclusão a oportunidade da regulamentação da Hipoteca Reversa no Brasil como mais uma alternativa para a complementação de renda por um segmento específico da população.

Palavras-chave: Hipoteca reversa. Hipoteca inversa. Reverse mortgage. Lifetime mortgage. Alienação fiduciária em garantia reversa.



## ABSTRACT

FERNANDES, Carlos Henrique de Miranda. **Reverse mortgage**: experiences in others countries and expectations of regulations in Brazil. 2020. 85 f. Monograph (Graduation in 2020) Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020. Original version.

The reverse mortgage consists of a loan in which the borrower collateralizes a property, the value of which will be paid off after his death. There is no legal provision for this security interest in Brazilian law. There are records of projects with a law initiative. The present work consists of documentary and bibliographic research and analysis. Its general objective is to appreciate the opportunity of the legal forecast of Reverse Mortgage in Brazil and for specific objectives describe the experiences with Reverse Mortgage in other countries, point out the target audience of Reverse Mortgage, examine the implications arising from Reverse Mortgage contracts and compare law proposals with existing legislation in other countries. The methodology used was deductive, based on the analysis of foreign experiences. As for the method of procedure, it will be comparative, in order to verify the similarities and differences between the experiences and the law proposals. As a result, the Research intends to contribute to understand what the Reverse Mortgage consists of and how it works. The monograph concludes with the opportunity to regulate Reverse Mortgage in Brazil as another alternative for supplementing income by a specific segment of the population.

Keywords: Hipoteca reversa. Hipoteca inversa. Reverse mortgage. Lifetime mortgage. Alienação fiduciária em garantia reversa.

## LISTA DE ABREVIATURAS

BCP	(Benefício de Prestação Continuada)
CCJ	(Comissão de Constituição e Justiça)
CCJC	(Comissão de Constituição de Justiça e de Cidadania)
CIDOSO	(Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa)
CFT	(Comissão de Finanças e Tributação)
FHA	(Federal House Administration)
HECM	(Home Equity Conversion Mortgage)
HUD	(U.S. Department of Housing and Urban Development)
INSS	(Instituto Nacional do Seguro Social)
PL	(Projeto de Lei)
PLS	(Projeto de Lei do Senado)
PUCP	(Pontificia Universidad Católica del Perú)
SFI	(Sistema de Financiamento Imobiliário)

## LISTA DE TRADUÇÕES

Empréstimo vitalício	Hipoteca reversa
Hipoteca inversa	Hipoteca reversa
Hipoteca pensión	Hipoteca reversa
Hipoteca reversible	Hipoteca reversa
Hipoteca revertida	Hipoteca reversa
Hipoteca vitalicia	Hipoteca reversa
Lifetime mortgage	Hipoteca reversa
Pensión hipotecaria	Hipoteca reversa
Prêt viager hypothécaire	Hipoteca reversa
Renta vivienta	Hipoteca reversa

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>HIPOTECA REVERSA.....</b>	<b>12</b>
<b>2.1</b>	<b>Conceito .....</b>	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>ENVELHECIMENTO DA POPULAÇÃO BRASILEIRA .....</b>	<b>18</b>
<b>4</b>	<b>EXPERIÊNCIAS EM OUTROS PAÍSES.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>AMÉRICA DO NORTE.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1.1</b>	<b>Estados Unidos.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1.2</b>	<b>Canadá.....</b>	<b>25</b>
<b>4.1.3</b>	<b>México.....</b>	<b>25</b>
<b>4.2</b>	<b>EUROPA.....</b>	<b>26</b>
<b>4.2.1</b>	<b>Reino Unido.....</b>	<b>26</b>
<b>4.2.2</b>	<b>Espanha.....</b>	<b>28</b>
<b>4.2.3</b>	<b>França.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2.4</b>	<b>Portugal.....</b>	<b>31</b>
<b>4.3</b>	<b>ÁSIA.....</b>	<b>32</b>
<b>4.3.1</b>	<b>China.....</b>	<b>32</b>
<b>4.3.2</b>	<b>Coréia do Sul.....</b>	<b>33</b>
<b>4.3.3</b>	<b>Hong Kong.....</b>	<b>33</b>
<b>4.3.4</b>	<b>Japão.....</b>	<b>33</b>

<b>4.4</b>	<b>AMÉRICA DO SUL.....</b>	<b>34</b>
<b>4.4.1</b>	<b>Peru.....</b>	<b>35</b>
<b>4.4.2</b>	<b>Colômbia.....</b>	<b>36</b>
<b>4.4.3</b>	<b>Argentina.....</b>	<b>36</b>
<b>4.4.4</b>	<b>Chile.....</b>	<b>37</b>
<b>4.4.5</b>	<b>Costa Rica.....</b>	<b>39</b>
<b>4.4.6</b>	<b>Uruguai.....</b>	<b>40</b>
<b>4.5</b>	<b>AUSTRÁLIA.....</b>	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>ÓBICES E RISCOS DA OPERAÇÃO.....</b>	<b>43</b>
<b>5.1</b>	<b>Cancelamento da hipoteca.....</b>	<b>43</b>
<b>5.2</b>	<b>Comprometimento da herança.....</b>	<b>44</b>
<b>5.3</b>	<b>Custos, ceticismo e vulnerabilidade dos idosos.....</b>	<b>45</b>
<b>5.4</b>	<b>Desestímulo a poupança.....</b>	<b>47</b>
<b>5.5</b>	<b>Regulamentação inconsistente.....</b>	<b>47</b>
<b>5.6</b>	<b>Defasagem entre a dívida e o valor do imóvel.....</b>	<b>47</b>
<b>5.7</b>	<b>Política monetária e flutuação da taxa de juros.....</b>	<b>48</b>
<b>5.8</b>	<b>Falência da instituição financeira.....</b>	<b>48</b>
<b>5.9</b>	<b>Flutuações do Mercado imobiliário.....</b>	<b>49</b>
<b>5.10</b>	<b>Depreciação do imóvel.....</b>	<b>49</b>
<b>5.11</b>	<b>Longevidade do mutuário e aumento da dívida.....</b>	<b>50</b>

5.12	Tributação e custos legais.....	50
5.13	Risco do cancelamento dos benefícios assistenciais.....	50
5.14	Renovação e preferência de créditos na execução.....	51
6	INICIATIVAS LEGISLATIVAS BRASILEIRAS.....	53
6.1	O primeiro Projeto de Lei.....	53
6.2	O Projeto de Lei do Senado.....	54
6.3	Os Projetos de Lei da Câmara dos Deputados.....	57
6.3.1	O Substitutivo dos Projetos de Lei da Câmara.....	60
7	CONCLUSÃO.....	64
	REFERÊNCIAS.....	68

## INTRODUÇÃO

A Hipoteca Reversa ainda não é praticada no Brasil por carecer de previsão legal.

Em uma hipoteca convencional se realizam pagamentos a um agente financeiro. Na Hipoteca Reversa se espera receber pagamentos do agente financeiro.

Uma vez regulamentada, poderá se tornar em uma alternativa à venda do imóvel para aqueles idosos ou pessoas afetadas por dependência, grave ou severa, que não desejarem deixar o imóvel recebido como herança ou adquirido ao longo da vida.

Nesta monografia vamos: apresentar os conceitos referentes à Hipoteca Reversa; relacionar o fenômeno do aumento no número de idosos com o aumento dos custos com a manutenção da saúde; discorrer sobre o comprometimento do sistema previdenciário e de saúde; apresentar a Hipoteca Reversa como alternativa complementar de receita, justamente quando mais se precisa e quando menos se pode gerá-la; apresentar iniciativas e experiências relacionadas à Hipoteca Reversa em alguns outros países; analisar óbices e riscos ao desenvolvimento dessa operação de crédito, tais como, a cultura, as expectativas familiares quanto a herança, os custos da operação, o desconhecimento pela novidade do produto, a vulnerabilidade do idoso, a importantíssima necessidade de regulação, a instabilidade político-econômica que afeta os mercados, a tributação e a concorrência com receitas assistenciais; também analisaremos as iniciativas legislativas brasileiras. Por fim, faremos algumas considerações sobre aquilo que achamos ressaltar.

Essa monografia pretende contribuir para entender em que consiste a Hipoteca Reversa e seu funcionamento, apresentar experiências em outros países e principalmente contribuir para se avaliar se é oportuna sua regulamentação no Brasil.

*“Para tudo há um tempo, para cada coisa há um momento debaixo do céu:  
tempo de nascer e tempo de morrer; tempo de plantar e tempo de arrancar o que se  
plantou.”*

Bíblia Sagrada, (ECLESIASTES, 3:1-2)



## HIPOTECA REVERSA

### Conceito

A Hipoteca está positivada no Direito Brasileiro pelo Código Civil, Lei 10.406, de 18 de janeiro de 2002, em seus artigos. 1.225, IX, 1.419 a 1.430 e 1.473 a 1.505. Também se encontra positivada pelo Código de Processo Civil, Lei 13.105, de 16 de março de 2015, em seus artigos 495, 742, IV b), 784, V, 792, III, 799, I, 804, caput, 877, §§ 3 e 4º, 889, V, 895, § 1º e 902. Seus aspectos procedimentais constam da Lei de Registros Públicos, Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

No artigo 1.225, IX, do Código Civil, é definida como um direito real.

Caio Mário a define sinteticamente: “a hipoteca é o direito real de garantia de natureza civil, incidente em coisa imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse ao credor.” (PEREIRA, 2014, p. 421).

Uma definição didática:

É o direito real de garantia de natureza civil que grava coisa imóvel ou bem a que a lei entende por hipotecável, que pertence ao devedor ou a terceiro sem transmissão de posse ao credor, conferindo a este o direito de promover a sua venda judicial, pagando-se preferentemente, se inadimplente o devedor. A hipoteca é, talvez, um dos direitos reais de garantia mais utilizados na prática. Basta ver os contratos de empréstimos realizados diariamente pelos adquirentes de casa própria, em que o devedor oferece o próprio imóvel adquirido como garantia do financiamento. O agente financeiro do SFH empresta a importância necessária para o adquirente pagar o vendedor do imóvel e, concomitantemente, na mesma escritura, por instrumento particular, que tem força de escritura pública, é feita a hipoteca. Vê-se logo que é um instrumento criado em favor do credor hipotecário, e não pode existir isoladamente sem o contrato de compra e venda; é um instrumento de expansão de crédito que possibilita a criação de riquezas. Enormes são, pois, suas vantagens, devido ao seu poder de estimular o desenvolvimento econômico do país, à medida que permite a realização de numerosos negócios em que se dá o bem em garantia, conservando-o em seu poder, podendo até perceber-lhe os frutos. (REIS, REIS, 2006, p. 229)

O entendimento de que os negócios hipotecários consistem em “notável estímulo de crescimento econômico” e “impulso ao empreendedorismo” são ratificados por Farias e Rosenvald (2017, p. 887); segundo Hora (2015, p. 236) visam “estimular a circulação

econômica gerando novos negócios” sendo “mais uma garantia de adimplemento da dívida não paga pelo devedor”, e “com maior repercussão prática” como direito real de garantia segundo Tartuce (2020, p. 1672) que ainda coloca como partes da hipoteca: “a) Devedor hipotecante – aquele que dá a coisa em garantia, podendo ser o próprio devedor ou terceiro. b) Credor hipotecário – tem o benefício do crédito e do direito real”. Nascimento (2004, p. 127) condiciona a formação do direito real hipotecário aos seguintes elementos estruturais: “a) o bem hipotecado; b) a dívida garantida; c) o vínculo real; d) a efetiva garantia; e) as partes contratantes, que são o devedor hipotecário que, pessoalmente assume a dívida, e o credor hipotecário, que garante seu crédito com o bem dado em garantia.”.

Já a Hipoteca Reversa não se encontra prevista no Direito Brasileiro, sendo ainda objeto de três projetos de Lei, um de iniciativa do Senado e outros dois da Câmara dos Deputados.<sup>1, 2, 3</sup>

O termo consiste na tradução da expressão *reverse-mortgage*, inverso da hipoteca convencional, produto financeiro dos mercados europeu e norte-americano.

Conceitualmente, a Hipoteca Reversa consiste em um empréstimo, voltado para pessoas idosas ou ainda afetadas por dependência grave ou severa, sobre o valor de um imóvel residencial. Em contrapartida ao recebimento da importância em dinheiro, o empréstimo será quitado após o falecimento do mutuário, com a apropriação ou negociação do imóvel pela entidade financeira.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/diarios/ver/21245?sequencia=194>. Acesso em: 17 ago. 2020. p. 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200 e 201.

<sup>2</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 3096/2019** de iniciativa do Deputado Federal Vinicius Medeiros Farah. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD0020190629001090000.PDF#page=42>. Acesso em: 17 ago. 2020. p. 42.

<sup>3</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 5587/2019** de iniciativa da Deputada Federal Angela Amin. Para dispor sobre a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD0020191101001970000.PDF#page=171>. p. 171, 172, 173 e 174.

<sup>4</sup> JIMÉNEZ, Prof. Dra. Da. M<sup>a</sup> Nieves Pacheco. **LA HIPOTECA INVERSA**: ventajas e inconvenientes para los consumidores. VENTAJAS E INCONVENIENTES PARA LOS CONSUMIDORES. 2009. Universidad de Castilla-La Mancha CESCO. Disponível em: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION\\_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf). Acesso em: 11 mai. 2020. p. 01.

Um conceito bastante reduzido de Hipoteca Reversa é que se trata de um empréstimo hipotecário não amortizável.<sup>5</sup>

Outro conceito, mais explicativo: “uma modalidade de empréstimo, destinado à população idosa, no qual o mutuário fornece como garantia imóvel em que resida ou ao menos do qual seja proprietário, podendo receber os recursos provenientes de diversas formas distintas.”, (ALVES, 2012).

#### Complementando:

Hipoteca reversa é um tipo de empréstimo, somente disponível para idosos, que permite resgatar o ativo imobiliário acumulado pelas pessoas durante a vida, na forma de um pagamento único (lump sum), pagamentos múltiplos ou linha de crédito. Aqueles idosos que forem elegíveis para esse empréstimo receberão, em alguma das modalidades disponíveis, uma parte de seu ativo imobiliário enquanto residirem no imóvel a ser dado como garantia. O empréstimo apenas será pago quando o idoso falecer ou deixar de viver na casa., (CHAMPLONI, 2010, p. 08).

#### Uma explicação acessível do que é uma Hipoteca Reversa pode ser:

É popularmente chamado de "hipoteca reversa", um negócio comumente explicado como uma operação contrária ao que geralmente é entendido por “hipoteca”. Em outras palavras, se uma hipoteca é popularmente entendida como uma “compra em parcelas” de uma casa, essa operação seria explicada como “o recebimento parcelado do dinheiro que seria obtido com a venda da casa "podendo continuar vivendo nele até a morte, momento em que a instituição financeira permanece com o mesmo. Realmente, uma "hipoteca reversa" é um crédito com garantia imobiliária, ou seja, um negócio para o qual uma pessoa que possui uma propriedade recebe uma renda a cada mês, determinada por vários fatores e com a morte do proprietário os herdeiros enfrentarão o pagamento do empréstimo ou a entidade procederá à execução da garantia (que pode se traduzir na venda da propriedade para satisfazer a dívida e entregá-la aos herdeiros do valor restante da venda, se houver). (GONZÁLEZ, 2006, p. 03, tradução nossa).

#### Pela marco legal espanhol, em seu Preâmbulo VIII, a Hipoteca Reversa é assim definida:

A hipoteca reversa regulada nesta Lei é definida como o empréstimo hipotecário ou crédito do qual o proprietário recebe prestações, normalmente periódicas, embora o

---

<sup>5</sup> BOVET, Claude. EL SISTEMA DE HIPOTECA REVERTIDA: generalidades y experiencias en el mundo. In: JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida**: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1. p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020. p. 18.

adiantamento possa ser único, até um montante máximo determinado por uma percentagem do valor de avaliação no momento da celebração. Quando esse percentual é atingido, o idoso ou dependente não tem mais a renda e a dívida continua rendendo juros. A recuperação pela instituição de crédito fornecida acrescida de juros ocorre normalmente uma vez, por ocasião da morte do proprietário, através da anulação da dívida pelos herdeiros ou da execução da garantia hipotecária pela instituição de crédito.<sup>6</sup> (tradução nossa).

A partir dos conceitos, definições e explicações acima, podemos depreender sobre a Hipoteca Reversa: O mutuário, proprietário-hipotecante ou ainda, devedor-hipotecante, continua no uso do imóvel.<sup>7</sup>

A contrapartida pode se dar em uma única vez, em parcelas ou sob a forma de linha de crédito, ou ainda, sob uma dessas formas combinadas; nessa modalidade, o mutuário não realiza amortizações: os juros resultantes da operação são somados ao saldo devedor; significa dizer que o patrimônio do mutuário diminui enquanto sua dívida aumenta.<sup>8</sup>

Não ocorre quitação da dívida antes que: o mutuário faleça, venda o imóvel ou mude de forma definitiva: nesses casos a dívida deve ser toda quitada.<sup>9</sup>

A Hipoteca Reversa é direcionada ao segmento dos idosos que não desejam deixar seu imóvel como herança mas desejam permanecer nele, seja por ser sido deixado pelas gerações anteriores, seja pelo esforço que se investiu para adquiri-lo, seja pela dificuldade de adaptação a uma nova moradia, seja por outro motivo qualquer.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> ESPAÑA. Ley nº 41, de 7 de dezembro de 2007. **Ley 41/2007, de 7 de Diciembre de 2007**. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 8 dez. 2007. Modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086&p=20150428&tn=1>. Acesso em: 24 jun. 2020.

<sup>7</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza; ORRILLO, Jaime. Dissaving of the Past via Reverse Mortgages. **Revista Brasileira de Economia**, Rio de Janeiro, v. 71, n. 1, p. 29-41, mai. 2017. ISSN 1806-9134. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/3948/67264>>. Acesso em: 08 abr. 2020. p. 32.

<sup>8</sup> BOVET, Claude. EL SISTEMA DE HIPOTECA REVERTIDA: generalidades y experiencias en el mundo. In: JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones**. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1. p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020. p. 18 e 20.

<sup>9</sup> COSTANZI, Rogério Nagamine. Conciliando Sustentabilidade Fiscal e Aumento da Renda dos Idosos: O Caso da Hipoteca Reversa. **Boletim de Informações Fipe**, São Paulo, nº 415, Página 15-17, abr. 2015. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/Content/downloads/publicacoes/bif/2015/15-17-rog.pdf>>. Acesso em: 11 out. 2019.

<sup>10</sup> PASSELECQ, Laure-Anne. **Reverse mortgages for retirement: feasible solution in Belgium**. 2016. 164 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ingénieur de Gestion, Louvain School of Management, Université Catholique de Louvain, Louvain, 2016. Disponível em:

A Hipoteca Reversa pode ser mais uma opção para o financiamento dos gastos dos idosos com as despesas de manutenção das atividades diárias, como alimentação, e de saúde, como despesas médicas. A Lei que dispõe sobre os descontos em folha de pagamento, os denominados empréstimos consignados, não regula idade mínima nem máxima, permitindo a cada instituição financeira elaborar sua política de crédito resultando em restrições quanto a prazos e valores. Consideremos que se o idoso financiar seus gastos, utilizando-se de empréstimos consignados, poderá resolver dificuldades pontuais de receita, porém a longo prazo comprometerá seu consumo futuro.<sup>11, 12 e 13</sup>

A Hipoteca Reversa permite obter liquidez sobre o patrimônio acumulado no passado, diante da realidade da redução da renda em razão da velhice.<sup>14</sup>

Trata-se de uma proposta para complementação da renda decorrente das aposentadorias, cujos valores não devem acompanhar a mesma renda que se obteve na juventude ou na idade adulta.<sup>15</sup>

A Hipoteca Reversa pode ser considerada um instrumento de política pública para geração de renda para idosos e pessoas afetadas por dependência severa ou grave, detentores de estoque patrimonial em imóvel, com baixa renda e que não desejam ou não podem deixar seu local de moradia; lembremos: trata-se de uma forma de financiamento privado.<sup>16</sup>

---

[https://dial.uclouvain.be/downloader/downloader.php?pid=thesis%3A7782&datastream=PDF\\_01](https://dial.uclouvain.be/downloader/downloader.php?pid=thesis%3A7782&datastream=PDF_01). Acesso em: 21 ago. 2020. p. 37

<sup>11</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza; ORRILLO, Jaime. Dissaving of the Past via Reverse Mortgages. **Revista Brasileira de Economia**, Rio de Janeiro, v. 71, n. 1, p. 29-41, mai. 2017. ISSN 1806-9134. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/3948/67264>>. Acesso em: 08 abr. 2020. p. 30.

<sup>12</sup> TUDO (São Paulo). Tudo Serviços S.A. **Empréstimo Consignado para aposentados acima de 75 anos**. 2020. Elaborado por TUDO correspondente bancário. Disponível em: <https://meutudo.com.br/blog/emprestimo-consignado-para-aposentados-acima-de-75-anos/>. Acesso em: 23 nov. 2020.

<sup>13</sup> BRASIL. Lei nº 10820, de 17 de dezembro de 2003. Dispõe sobre a autorização para desconto de prestações em folha de pagamento, e dá outras providências. **Lei no 10.820, de 17 de Dezembro de 2003**. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 18 dez. 2003. Seção 1, p. 1-2. Disponível em:

<https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=1&data=18/12/2003>. Acesso em: 23 nov. 2020.

<sup>14</sup> RODRIGUES, 2003 apud FARIAS; ROSENVALD, p. 882.

<sup>15</sup> UNIDAD DE SERVICIOS AUXILIARES (España). Banco de España. **Guía de Acceso a La Hipoteca Inversa**. 2017. Segunda edición. Disponível em: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2020. p. 15.

<sup>16</sup> CAETANO, M. A. -R., & MATA, D. da. (2009, fevereiro). Hipoteca reversa (Texto para Discussão No. 1308). Brasília DF: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Disponível em: [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=4932](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=4932). Acesso em: 14 abr. 2020. p. 07 e 11.

*“Setenta anos é o total de nossa vida, os mais fortes chegam aos oitenta.*

*A maior parte deles, sofrimento e vaidade.*

*Porque o tempo passa depressa e desaparecemos”*

**Bíblia Sagrada, (SALMO, 89:10)**

## ENVELHECIMENTO DA POPULAÇÃO BRASILEIRA

O envelhecimento populacional sem precedentes é uma realidade em todo o mundo.<sup>17</sup>

No Brasil há projeção que aponta que no ano de 2060 teremos mais que duas vezes o número de idosos do que temos hoje em razão do aumento da expectativa de vida, pelo declínio crescente da mortalidade e pela acentuada redução da fertilidade.<sup>18</sup>

O número de aposentados e pensionistas dobrou nos últimos vinte anos. As despesas com a Previdência cresceram em um ritmo três vezes mais rápido do que o envelhecimento no período entre 1988 e 2016.<sup>19</sup>

Porém o número de possíveis contribuintes da Previdência em 2060 será o mesmo que temos hoje. Essas expectativas mais o argumento de que as aposentadorias já consomem mais da metade do orçamento da União levaram a uma Reforma da Previdência.<sup>20, 21</sup>

---

<sup>17</sup> PARADELA, Rodrigo. Número de idosos cresce 18% em 5 anos e ultrapassa 30 milhões em 2017. Agência IBGE Notícias, Rio de Janeiro, 01 out. 2018. Disponível em: < <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/20980-numero-de-idosos-cresce-18-em-5-anos-e-ultrapassa-30-milhoes-em-2017>>. Acesso em: 03 out. 2019.

<sup>18</sup> INTERNATIONAL LONGEVITY CENTRE BRAZIL. **Housing for older people Country paper Brazil**. Rio de Janeiro: ILC-BR, 2013. Disponível em < [http://www.ilcbrazil.org/wp-content/uploads/2014/03/housing\\_for\\_older-people\\_country-paper\\_brazil.pdf](http://www.ilcbrazil.org/wp-content/uploads/2014/03/housing_for_older-people_country-paper_brazil.pdf)>. Acesso em: 03 out. 2019. p. 02.

<sup>19</sup> TAFNER, Paulo Sérgio. **Previdência: por que mudar?**. In: SEMINÁRIO SOBRE PROPOSTAS PARA AS REFORMAS DA PREVIDÊNCIA E DOS RECURSOS HUMANOS DO GOVERNO FEDERAL, 2018, Rio de Janeiro. Seminários IEPE/CdG. Rio de Janeiro: IEPE/CdG, 2018. Disponível em < [https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação\\_Paulo%20Tafner\\_\\_Proposta.pptx?dl=0#](https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação_Paulo%20Tafner__Proposta.pptx?dl=0#)>. Acesso em: 03 out. 2019. p. 06.

<sup>20</sup> NETO, A.F.; TAFNER, P. S. **Proposta de Reforma da Previdência – Breve Resumo**. In: SEMINÁRIO SOBRE PROPOSTAS PARA AS REFORMAS DA PREVIDÊNCIA E DOS RECURSOS HUMANOS DO GOVERNO FEDERAL, 2018, Rio de Janeiro. Seminários IEPE/CdG. Rio de Janeiro: IEPE/CdG, 2018. Disponível em < <http://iepecdg.com.br/wp-content/uploads/2018/11/A-Reforma-em-resumo.pdf>>. Acesso em: 03 out. 2019. p. 01.

<sup>21</sup> SIMÕES, Celso Cardoso da Silva. **Relações entre as alterações históricas na dinâmica demográfica brasileira e os impactos decorrentes do processo de envelhecimento da população**. Rio de Janeiro: Ibgc, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2016. 116 p. (Coleção Ibgeana; Estudos e análises. Informação demográfica e socioeconômica, ISSN 2236-5265). Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf>. Acesso em: 16 abr. 2020. p. 101.

A Reforma da Previdência tem impacto no aumento dos valores de contribuição, no tempo de contribuição, na idade mínima para a aposentadoria e na redução dos valores das novas aposentadorias e pensões.<sup>22</sup>

Parte-se da perspectiva de que os novos aposentados terão menos recursos para se manterem do que quando estiverem ativos: a Hipoteca Reversa pode se apresentar como uma alternativa de renda sem que se tenha que se desfazer de um imóvel em que se mora.<sup>23</sup>

Acrescente-se que as despesas com a manutenção da saúde dos idosos serão cada vez maiores em um cenário crescente de inflação médica, hoje já muito elevada, entre outros motivos pelo incremento tecnológico para diagnóstico e tratamento.<sup>24, 25</sup>

Devemos ainda observar alguns aspectos: com o aumento da longevidade está se constituindo uma “quarta idade”; as mudanças no mercado de trabalho decorrentes de novas tecnologias afetam a “empregabilidade” gerando o fenômeno da precariedade do trabalho e da remuneração, que por sua vez comprometerão as receitas previdenciárias e a formação de poupança; o ingresso no mercado de trabalho cada vez mais é postergado pela necessidade de formação ou mesmo pela falta de empregos.<sup>26</sup>

---

<sup>22</sup> TAFNER, Paulo Sérgio. **Previdência: por que mudar?**. In: SEMINÁRIO SOBRE PROPOSTAS PARA AS REFORMAS DA PREVIDÊNCIA E DOS RECURSOS HUMANOS DO GOVERNO FEDERAL, 2018, Rio de Janeiro. Seminários IEPE/CdG... Rio de Janeiro: IEPE/CdG, 2018. Disponível em <[https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação\\_Paulo%20Tafner\\_\\_Proposta.pptx?dl=0#](https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação_Paulo%20Tafner__Proposta.pptx?dl=0#)>. Acesso em: 03 out. 2019. p. 24-31.

<sup>23</sup> BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel. Disponível em: <<file:///C:/Users/cliente/Downloads/DOC-Avulso%20inicial%20da%20mat%C3%A9ria-20180221.pdf>>. Acesso em: 11 out. 2019. Documento avulso inicial da matéria. p. 06.

<sup>24</sup> CUNHA, Luiz Roberto. Inflação médica: uma verdade inconveniente. **Correio Brasiliense**, Brasília, 20 ago. 2018. Disponível em: <<http://buscacb2.correioweb.com.br/correio/2018/08/20/AXX13-2008.pdf>>. Acesso em 03 out. 2019.

<sup>25</sup> SIMÕES, Celso Cardoso da Silva. **Relações entre as alterações históricas na dinâmica demográfica brasileira e os impactos decorrentes do processo de envelhecimento da população**. Rio de Janeiro: Ibge, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2016. 116 p. (Coleção Ibgeana; Estudos e análises. Informação demográfica e socioeconômica, ISSN 2236-5265). Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf>. Acesso em: 16 abr. 2020. p. 98-99.

<sup>26</sup> DÍAZ, Gustavo; ZECCHETTO, Estefano. **Nº 104 hipoteca revertida: gerando ingressos para a terceira edad**. 2019. Desenvolvida por Instituto Libertad. Disponível em: <https://www.institutolibertad.cl/?p=11889>. Acesso em: 16 abr. 2020.



Precisamos considerar que quanto mais avançada a idade, mais difícil se torna gerar renda pelo trabalho.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> COSTANZI, Rogério Nagamine. Conciliando Sustentabilidade Fiscal e Aumento da Renda dos Idosos: O Caso da Hipoteca Reversa. **Boletim de Informações Fipe**, São Paulo, nº 415, Página 15-17, abr. 2015. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/Content/downloads/publicacoes/bif/2015/15-17-rog.pdf>>. Acesso em: 11 out. 2019. p. 16.

*“Aquilo que é, já existia, e aquilo que há de ser, já existiu (...)”*

**Bíblia Sagrada, (ECLESIASTES, 3:15)**

## EXPERIÊNCIAS EM OUTROS PAÍSES

A Hipoteca Reversa apresenta pontos comuns entre as modalidades existentes, nos vários países, porém também apresenta variações específicas. O exame desses pontos tem por objetivo contribuir para que se avalie quais aspectos seriam adequados às práticas brasileiras.

Alguns dos países em que a Hipoteca Reversa já é uma realidade são: Canadá, Espanha, EUA, Reino Unido, Austrália, Dinamarca, Holanda, Irlanda, Japão, Finlândia, França, Noruega, Nova Zelândia e Suécia.<sup>28</sup>

Existe uma relação entre a maior quantidade de proprietários residenciais, nos países, e o desenvolvimentos dos mercados de Hipoteca Reversa.<sup>29</sup>

Foram relacionadas experiências internacionais que tivessem fontes mais recentes e/ou cujas fontes relacionassem dados recorrentes. Não foram relacionadas fontes cujas informações parecessem incompletas ou conflitantes.

## AMÉRICA DO NORTE

### Estados Unidos

Nos Estados Unidos a Hipoteca Reversa surgiu na década de sessenta. A modalidade predominante de Hipoteca Reversa é oferecida desde o ano de 1989 por bancos privados patrocinados e que contam com seguro do governo federal administrado pela FHA (Federal

---

<sup>28</sup> ZEGARRA, Mauricio Concha; MÁRQUEZ, Jorge Lladó. La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano. **Revista Moneda**, Peru, n. 154, p. 24-28, maio 2013. Trimestral. Revista do Banco Central de Reservas do Peru. Disponível em: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2020. p. 27.

<sup>29</sup> SERRANO, Pedro; LAFUENTE, Juan A.; RAMALLO, Jorge Martínez. **Alternativas a la insuficiencia de las pensiones**: instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios. [2019]. Elaborada por: Instituto Santalucía plataforma do grupo segurador Santalucía. Disponível em: <https://institutosantalucia.es/wp-content/uploads/2019/02/informe-alternativas-a-la-insuficiencia-de-las-pensiones.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2020. p. 54.

House Administration) por meio do programa HECM (Home Equity Conversion Mortgage) oferecido pela HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development). A vantagem são os custos baixos e a desvantagem são os valores limitados de empréstimos máximos.<sup>30</sup>

Para ser elegível a essa modalidade de hipoteca o HUD exige uma sessão de aconselhamento onde são explicadas suas vantagens e desvantagens, inclusive em relação a continuidade de recebimento de benefícios assistenciais governamentais, e examinada a opção da forma de pagamento, integral, parcelada, sob a forma de crédito ou algumas dessas formas combinadas.<sup>31</sup>

É compreendida como uma modalidade de empréstimo destinada a pessoas com sessenta e dois anos ou mais de idade.<sup>32, 33</sup>

O IRS (Internal Revenue Service), órgão equivalente a nossa Receita Federal, considera a Hipoteca Reversa como adiantamento de empréstimo e não como rendimentos, de forma que o valor recebido não é tributável.<sup>34</sup>

Nessa modalidade estadunidense não existe a possibilidade de se cobrar do devedor ou de herdeiros, um saldo devedor constituído em razão de pagamentos feitos ao mutuário, que sejam superiores ao valor do imóvel.<sup>35</sup>

---

<sup>30</sup> GONZÁLEZ, Rubén Herranz. Las personas mayores y la conversión de inmuebles en renta: la hipoteca inversa y otras fórmulas contractuales.: la hipoteca inversa y otras fórmulas contractuales. In: PLA, Francisco Alonso et al. **Diez temas jurídicos de Portal Mayores**. Madri: Instituto de Mayores y Servicios Sociales, 2006. Cap. 6. p. 99-116. (Colección Manuales y Guías - Serie Personas Mayores). Disponível em: <https://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/dieztemasjuridicos.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 103.

<sup>31</sup> U.S.A. Code of Federal Regulations nº 206.41, de 01 de abril de 2018. Counseling. **Part 206 - Home Equity Conversion Mortgage Insurance: Eligible Borrowers**. v. 2. Regulations Relating to Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CFR-2018-title24-vol2/xml/CFR-2018-title24-vol2-part206.xml#seqnum206.41>. Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>32</sup> KAGAN, Julia. **Home Equity Conversion Mortgage—HECM: what is a home equity conversion mortgage?**. What Is a Home Equity Conversion Mortgage?. 2020. Elaborada por Investopedia. Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/h/hecm.asp>. Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>33</sup> U.S.A. Code Of Federal Regulations nº 206.33, de 01 de abril de 2018. Age of borrower. **Part 206 - Home Equity Conversion Mortgage Insurance: Eligible Borrowers**. v. 2. Regulations Relating to Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CFR-2018-title24-vol2/xml/CFR-2018-title24-vol2-part206.xml>. Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>34</sup> U.S.A. Internal Revenue Service. Department of The Treasury. **Publication 936 (2019), Home Mortgage Interest Deduction: reverse mortgages**. Reverse mortgages. 2020. Disponível em: [https://www.irs.gov/es/node/42051#en\\_US\\_2019\\_publink1000229930](https://www.irs.gov/es/node/42051#en_US_2019_publink1000229930). Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>35</sup> BOVET, Claude. EL SISTEMA DE HIPOTECA REVERTIDA: generalidades y experiencias en el mundo. In: JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones**. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1.

A contratação de uma Hipoteca Reversa pode comprometer a continuidade em programas de assistência social, como o *Medicaid*, que é um programa de saúde social.<sup>36</sup>

O mutuário tem como obrigação o pagamento dos impostos e seguros sobre a propriedade, manter a conservação do imóvel e pagar o empréstimo se deixar de morar no imóvel por mais de um ano, por quaisquer que sejam os motivos, mesmo a internação em casa de repouso. O não pagamento de imposto e seguros são motivos para a execução de um significativo número de hipotecas.<sup>37</sup>

Em 2009 ocorreu uma queda na negociação das Hipoteca sob o programa HECM: houve aumento no valor dos prêmios de seguro; menos instituições financeiras passaram a oferecer empréstimos e o valor das propriedades também caiu.<sup>38</sup>

Há Hipotecas Reversas concedidas por poucos governos locais, voltadas para pessoas mais idosas e de poucos recursos, com a finalidade de reparo de moradias ou para o pagamento de impostos sobre o imóvel. Existem também as Hipotecas Reversas totalmente privadas, em alguns locais, fora do programa HECM, com mais benefícios e custos mais elevados.<sup>39,40</sup>

---

p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020. p. 32.

<sup>36</sup> HOYO, Carmen. **Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario**. México D.F.: XXIII Seminario Internacional de Seguros y Fianzas, 2013. 23 slides, color. Elaborada por BBVA, Unidad de Inclusión Financiera,. Disponível em: <https://www.bbvarsearch.com/en/publicaciones/hipotecas-inversas-como-complemento-pensionario/>. Acesso em: 24 ago. 2020. p. 13.

<sup>37</sup> NATIONAL REVERSE MORTGAGE LENDERS ASSOCIATION (U.S.A.). **What You Need to Know About Your HECM After Closing: property taxes**. Property Taxes. 2019. Disponível em: <https://www.nrmlaonline.org/wp-content/uploads/2020/03/What-You-Need-to-Know-After-Closing-2018-1.pdf>. Acesso em: 24 jun. 2020. p. 03.

<sup>38</sup> KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape: A journal of policy development and research*, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 104.

<sup>39</sup> ARZATE, Berenice Reyes. **Propuesta de un modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México**. Ciudad de México: Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 2010. 99 p. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010 - Terceiro lugar. Disponível em: [http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios\\_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf](http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf). Acesso em: 19 ago. 2020. p. 34

<sup>40</sup> BOVET, Claude. EL SISTEMA DE HIPOTECA REVERTIDA: generalidades y experiencias en el mundo. In: JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones**. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1. p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020. p. 22.

A indústria das Hipotecas Reversas conta com órgãos de classe e de informação de práticas, que atuam na defesa de seus interesses. Uma de suas práticas mais assertiva é a divulgação de farta informação voltada para o consumidor realizar, ou não, a contratação, tendo pleno conhecimento do que está fazendo, e outra prática voltada para os operadores de Hipoteca Reversa é a divulgação de notícias sobre o mercado.<sup>41, 42</sup>

## Canadá

A Hipoteca Reversa existe no Canadá desde 1986. É oferecida por instituições privadas para cidadãos canadenses maiores de 55 anos de idade. Somente duas instituições financeiras operam com este tipo de contrato. O aconselhamento jurídico pode ser solicitado pelo credor. O mutuário deve morar pelo menos seis meses por ano no imóvel. O empréstimo se dá até o valor máximo de cinquenta por cento do valor do imóvel e não está sujeito a impostos. Existem valores mínimos para pagamento único e para pagamentos subsequentes. As taxas de juros são variáveis. A contratação da Hipoteca Reversa não afeta o direito de receber benefícios sociais.<sup>43, 44, 45</sup>

## México

A Hipoteca Reversa existe no México, desde o Decreto nº 87 de 7 de maio de 2013 do Estado do México. Também foi regulamentada pelo Código Civil do Estado do México. Cada um dos 31 estados mexicanos tem autonomia legislativa. Pelo Decreto a idade mínima

---

<sup>41</sup> YOUR guide to reverse mortgages. 2020. Elaborado por National Reverse Mortgage Lender Association. Disponível em: <https://www.reversemortgage.org/>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>42</sup> ELIZABETH ECKER (Chicago). Reverse Mortgage Daily. **About Reverse Mortgage Daily**. 2020. Página eletrônica de notícias sobre a indústria da Hipoteca Reversa. Disponível em: <https://reversemortgagedaily.com/about/>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>43</sup> HOYO, Carmen. **Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario**. 2013. Elaborada por BBVA, Unidad de Inclusión Financiera,. Disponível em: [file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf). Acesso em: 18 ago. 2020. p. 06.

<sup>44</sup> KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. **Cityscape: A journal of policy development and research**, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 107.

<sup>45</sup> REVERSE mortgages. 2019. Elaborado por Financial Consumer Agency of Canada. Disponível em: <https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/reverse-mortgages.html>. Acesso em: 27 ago. 2020.

para contratação é de sessenta anos de idade, para o contratante e o beneficiário, cônjuge ou concubina. Dessa forma, a execução também se dá quando o último faleça. O imóvel é reavaliado e seu valor atualizado a cada dois anos. Originalmente uma pessoa física poderia atuar no lugar de um agente financeiro, porém a partir de 2017 a lei foi modificada para permitir a contratação somente com entidades financeiras. Também foram acrescentados dispositivos que estabeleceram que o montante do crédito não pode ser inferior a setenta por cento do valor do imóvel, que o imóvel pode ser alugado pelo proprietário, quando acordado com a entidade financeira e que o valor da dívida pode ser cobrado até o valor do imóvel.<sup>46</sup>

47

## EUROPA

Foram relacionadas três experiências significativas com a Hipoteca Reversa e um país em que ainda não houve interesse que demandasse a legalização.

### Reino Unido

Negócios semelhantes à Hipoteca Reversa surgiram ainda na década de trinta do Século XX, denominados como *home-equity reversion*. Sua concepção contemporânea solidificou-se em torno dos anos sessenta.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> ESTADO DO MÉXICO. Decreto n° 87, de 7 de maio de 2013. Toluca de Lerdo: Gaceta del Gobierno, Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México, 7 maio 2013. p. 13-24. Disponível em: <https://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/vigentes/may075.PDF>. Acesso em: 18 ago. 2020.

<sup>47</sup> ESTADO DO MÉXICO. Decreto n° 70, de 26 de maio de 1928. **Código Civil Para El Distrito Federal**. Toluca de Lerdo: Diario Oficial de La Federación, 26 maio 1928. p. 1-463. Atualizado até 9 de janeiro de 2020. Disponível em: [http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2020/COD\\_CIVIL\\_DF\\_09\\_01\\_2020.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2020/COD_CIVIL_DF_09_01_2020.pdf). Acesso em: 24 ago. 2020.

<sup>48</sup> GONZÁLEZ, Rubén Herranz. Las personas mayores y la conversión de inmuebles en renta: la hipoteca inversa y otras fórmulas contractuales. : la hipoteca inversa y otras fórmulas contractuales. In: PLA, Francisco Alonso et al. **Diez temas jurídicos de Portal Mayores**. Madri: Instituto de Mayores y Servicios Sociales, 2006. Cap. 6. p. 99-116. (Colección Manuales y Guías - Serie Personas Mayores). Disponível em: <https://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/dieztemasjuridicos.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 103.

Ao contrário dos Estados Unidos, no Reino Unido prevalecia, até o ano de 2012, o Livre Mercado não ocorrendo uma regulamentação como a imposta pela FHA, dos Estados Unidos. É importante reparar que o mercado norte-americano é superior ao mercado europeu.<sup>49</sup>

Nos anos 80, as taxas de juros subiram (taxas flutuantes) enquanto os valores das propriedades caíram, resultando em perdas significantes. Por esse motivo foram proibidos alguns tipos de hipotecas. Na década de 1990, de forma espontânea, os principais credores estabeleceram um “Código de Ética”, para atribuir credibilidade a negociação, baseando-se em quatro pilares: transparência nas questões legais dos empréstimos, transparência quanto aos custos, assistência ao mutuário por um assessor externo independente da instituição financeira e a limitação do capital emprestado até o valor da propriedade. Desde então, formou-se uma entidade privada para o desenvolvimento desse mercado, a Equity Release Council. Dos três tipos de Hipoteca Reversa praticada anteriormente, subsiste o modelo de pagamento do empréstimo em uma ou mais parcelas, podendo ser de forma periódica e aumentando com a idade, e com taxas de juros fixas ou com teto determinado.<sup>50, 51</sup>

Desde de o ano de 2013, duas entidades passaram a supervisionar o mercado financeiro e atribuir transparência, estabelecendo padrões e regulando a conduta das entidades financeiras no Reino Unido: a FCA (Financial Conduct Authority), independente, mantida por taxas cobradas das empresas de serviços financeiros e a PRA (Prudential Regulation Authority) do Banco da Inglaterra.<sup>52, 53</sup>

---

<sup>49</sup> COSTA-FONT, Joan; GIL, Joan; MASCARILLA, Oscar. PREFERENCIAS DE LA POBLACIÓN ANTE LA FINANCIACIÓN DE LA DEPENDENCIA: la hipoteca inversa en España. **Estudios Sobre La Economía Española**, Madri, p. 1-34, dez. 2006. Parte del trabajo de investigación “Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas Mayores en España”. Disponível em: <http://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee230.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 07.

<sup>50</sup> TAFFIN, Claude. **La hipoteca inversa o vitalicia**. Madri: Asociación Hipotecaria Española, 2004. 12 p. Disponível em: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>. Acesso em: 06 jun. 2020, p. 03-04, 8.

<sup>51</sup> EQUITY RELEASE COUNCIL (Reino Unido). **Who we are**. 2020. Disponível em: <https://www.equityreleasecouncil.com/about/>. Acesso em: 24 ago. 2020.

<sup>52</sup> ABOUT the FCA. 2020. Página eletrônica da Financial Conduct Authority. Disponível em: <https://www.fca.org.uk/about/the-fca>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>53</sup> PRUDENTIAL regulation. 2020. Página eletrônica do Bank of England. Disponível em: <https://www.bankofengland.co.uk/prudential-regulation>. Acesso em: 27 ago. 2020.



## Espanha

O desenvolvimento da Hipoteca Reversa na Espanha foi facilitado por historicamente, em algumas regiões, já existirem negócios parecidos.<sup>54</sup>

Na Espanha a Hipoteca Reversa foi pensada numa realidade de grande parte de proprietários de imóveis idosos, sendo voltada também para pessoas afetadas por dependência grave ou severa, que precisam de cuidador em tempo parcial ou total: evidente preocupação em satisfazer o aumento da necessidade de renda dos idosos na medidas em que avançam no envelhecimento.<sup>55</sup>

A Espanha está na liderança em termos regulatórios, tendo um marco jurídico específico, levando a segurança jurídica. O modelo espanhol é citado frequentemente como referência nos processos legislativos dos países que buscam a legalização da Hipoteca Reversa.

A Hipoteca Reversa foi regulamentada pela Lei 41 de 07 de dezembro de 2007. Esta lei modificou a lei 02 de 25 de março de 1981, que anteriormente regulamentava o mercado hipotecário. Sua última atualização foi publicada em 28 de abril de 2015, entrando em vigor no dia seguinte; a ‘Disposición final octava’ estabelece que as hipotecas somente poderão ser concedidas por entidades de crédito, financeiras e seguradoras autorizadas a operar na Espanha. Esta restrição ocorreu em razão de entidades financeiras de outros países oferecerem a operação aos próprios nacionais aposentados residentes na Espanha. Complementando a Lei

---

<sup>54</sup> GONZÁLEZ, Rubén Herranz. **Hipoteca Inversa y figuras afines**. 2006. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, nº 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. Disponível em: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 03.

<sup>55</sup> ZALDO, Fernanda Escardó. **La hipoteca inversa en Europa**: en qué se parece y diferencia el modelo de España del resto de países. 2019. Sítio de negócios imobiliários Idealista. Disponível em: [https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del?xts=582065&xtor=EPR-214-\[n\\_\\_enviar\\_amigo\\_news\\_20200617\]-20200617-\[noticia\]-\[-\]-](https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del?xts=582065&xtor=EPR-214-[n__enviar_amigo_news_20200617]-20200617-[noticia]-[-]-). Acesso em: 24 jun. 2020.

41 há a ‘Orden EHA N° 2899/2011’ que regula sua contratação quanto a transparência e proteção do consumidor, atualizada em 2019.<sup>56, 57, 58</sup>

A ‘Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007’ dispõe sobre isenções fiscais e descontos nas taxas cartoriais.

Destacam-se os seguintes assuntos tratados por esse marco regulatório: idade mínima de sessenta e cinco anos ou condição de dependência; concessão de crédito ou pagamento em parcelas ou de forma única; a execução da dívida apenas pelo credor quando da morte do mutuário ou último beneficiário (seu cônjuge sobrevivente) e a avaliação do imóvel e seus seguros. A lei ainda prevê, tal como no caso norte americano e do Reino Unido, que as entidades que ofereçam a Hipoteca Reversa devem prestar um serviço de assessoramento independente para que o consumidor entenda os riscos da operação.

Um aspecto muito importante: o recebimento vitalício é condicionado a adesão a um seguro; caso não haja adesão, o credor deixará de realizar os pagamentos ao mutuário ao fim do prazo contratado pela hipoteca. O mutuário continuará tendo o direito de permanecer no imóvel, até sua morte, quando então ocorrerá execução da dívida.

Quanto aos herdeiros: podem recuperar o imóvel pagando o saldo devedor da hipoteca ou deixar a empresa financeira credora vender o imóvel: uma vez sendo a receita superior ao saldo devedor, os herdeiros podem receber a diferença; sendo inferior a receita, o credor obterá a recuperação sobre os bens da herança.<sup>59</sup>

---

<sup>56</sup> ESPAÑA. Ley n° 41, de 7 de dezembro de 2007. **Ley 41/2007, de 7 de Diciembre de 2007**. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 8 dez. 2007. Modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086&p=20150428&tn=1>. Acesso em: 24 jun. 2020.

<sup>57</sup> ESPAÑA. Orden EHA n° 2899, de 28 de outubro de 2009. **Orden EHA/2899/2011, de 28 de Octubre, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios**.. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 29 out. 2009. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>. Acesso em: 24 jun. 2020.

<sup>58</sup> COSTA-FONT, Joan; GIL, Joan; MASCARILLA, Oscar. PREFERENCIAS DE LA POBLACIÓN ANTE LA FINANCIACIÓN DE LA DEPENDENCIA: la hipoteca inversa en España. **Estudios Sobre La Economía Española**, Madri, p. 1-34, dez. 2006. Parte del trabajo de investigación “Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas Mayores en España”. Disponível em: <http://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee230.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 07.

<sup>59</sup> JIMÉNEZ, Prof. Dra. Da. Mª Nieves Pacheco. **LA HIPOTECA INVERSA**: ventajas e inconvenientes para los consumidores. VENTAJAS E INCONVENIENTES PARA LOS CONSUMIDORES. 2009. Universidad de Castilla-La Mancha CESCO. Disponível em:

Na Espanha é possível contratar uma Hipoteca Reversa sobre imóvel que não seja a residência de moradia.<sup>60</sup>

## França

Até o fim do século XX as aposentadorias francesas eram satisfatórias. A partir do Século XXI os fatores demográficos se tornaram preocupantes. As reformas previdenciárias ocorreram entre 2010 e 2013, afetando aqueles que nasceram a partir de 1955, gerando a preocupação de que a aposentadoria pode não ser suficiente para se manter no próprio país.<sup>61</sup>

A Hipoteca Reversa foi introduzida na França pela Ordonnance n° 2006-346 du 23 mars 2006, através do article L 314-1 du code de la consommation. Desde então a lei já passou por outras três versões, o que pode revelar a importância do instituto bem como da necessidade de uma boa regulamentação.<sup>62, 63</sup>

O texto recente é de 2016:

I. - O empréstimo hipotecário é um contrato pelo qual uma instituição de crédito ou instituição financeira concede a uma pessoa física um empréstimo sob a forma de capital ou pagamentos periódicos, garantido por uma hipoteca efetuada sobre uma propriedade do mutuário para uso residencial exclusivo e cujo principal pagamento e juros capitalizados anualmente só podem ser exigidos com a morte do mutuário ou com a alienação ou desmembramento da propriedade do imóvel hipotecado, se ocorrerem antes da morte. Seu regime é determinado pelas disposições deste

---

[http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION\\_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf). Acesso em: 11 maio 2020.

<sup>60</sup> VILLEGAS, Eduardo Garcia. **Hipoteca inversa.**: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano. México: Unam, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016. 34 p. (Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal Mexicano). Disponível em:

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3770/2.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2020. p. 27.

<sup>61</sup> REIS, Yara. **Aposentadoria na França**: veja como funciona e como receber a sua. 2019. Artigo do site de informação Euro Dicas. Disponível em: <https://www.eurodicas.com.br/aposentadoria-na-franca/>. Acesso em: 22 jun. 2020.

<sup>62</sup> FRANÇA. Jérôme Fournel. Direction Générale Des Finances Publiques (ed.). **Bulletin officiel des finances publiques - Impôts**: rec - sûretés et garanties du recouvrement - droit commun des hypothèques - catégories d'hypothèques. REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Droit commun des hypothèques - Catégories d'hypothèques. 2018. Ministère de l'Économie et des Finances. Disponível em: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2182-PGP.html?identifiant=BOI-REC-GAR-10-20-10-20-20181228>. Acesso em: 22 jun. 2020.

<sup>63</sup> FRANÇA. Ordonnance n° 2006-346, de 23 de março de 2006. **Code de La Consommation**: Chapitre IV: Prêt viager hypothécaire. Paris: Légifrance, 24 mar. 2006. Seção 1. Partie législative. Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=25625EFE64E0106A6607ED2B2A7CB640.tpIgr27s\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI000006292534&dateTexte=20200623&categorieLien=id#LEGIARTI000006292534](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=25625EFE64E0106A6607ED2B2A7CB640.tpIgr27s_1?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI000006292534&dateTexte=20200623&categorieLien=id#LEGIARTI000006292534). Acesso em: 22 jun. 2020.

capítulo. Este contrato também pode prever o mesmo acordo com reembolso periódico de juros apenas.

II.-Uma instituição de crédito, uma instituição financeira ou uma empresa financeira de terceiros mencionada no artigo L. 511-6 do Código Monetário e Financeiro pode financiar obras de renovação por meio de um empréstimo antecipado transferência garantida por uma hipoteca constituída até o valor inicial do empréstimo acrescido dos juros capitalizados anualmente e cujo reembolso pode ser exigido apenas no momento da transferência da mercadoria. O reembolso de juros pode estar sujeito a reembolso progressivo, com uma frequência acordada. (Tradução nossa).

Na França a Hipoteca Reversa tem uma idade mínima de sessenta e quatro anos, o imóvel pode ser a residência principal, secundária ou mesmo outra que seja alugada para inquilinos.<sup>64</sup>

## Portugal

Não há Hipoteca Reversa em Portugal. A razão do desinteresse parece estar na composição dos ativos das poupanças portuguesas. Os portugueses não concentram seus ativos na propriedade da residência familiar, como se realiza em outros países da Zona do Euro. Os portugueses diversificam sua poupança em outras propriedades e em outros negócios, mais que os outros integrantes da Zona do Euro, o que lhes pode dar um suporte maior frente as limitações das pensões recebidas na velhice.<sup>65</sup>

Estudos acadêmicos acerca da viabilidade da Hipoteca Reversa em Portugal apontam para um potencial mercado em razão do envelhecimento populacional acelerado e do baixo valor das aposentadorias.<sup>66</sup>

---

<sup>64</sup> PASSELECQ, Laure-Anne. **Reverse mortgages for retirement**: feasible solution in Belgium. 2016. 164 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ingénieur de Gestion, Louvain School of Management, Université Catholique de Louvain, Louvain, 2016. Disponível em:

file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/Passelecq\_12321136\_2016.pdf. Acesso em: 20 ago. 2020. p. 32.

<sup>65</sup>BRAVO, Jorge Miguel; AYUSO, Mercedes; HOLZMANN, Robert. Making Use of Home Equity: the potential of housing wealth to enhance retirement security. **Iza Discussion Papers**, Bonn, n. 12656, p. 01-33, set. 2019. Disponível em: <http://ftp.iza.org/dp12656.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2020. p. 08.

<sup>66</sup> MARTINS, Teresa Mariana Carreira. **Reverse Mortgage em Portugal**. 2011. 54 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Finanças, ISCT Business School, Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, 2011. Disponível em: <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/4334/1/Reverse%20Mortgage%20em%20Portugal.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2020. p. 41.

## ÁSIA

### China

Desde 2003 a Hipoteca Reversa tem sido objeto de estudos acadêmicos sobre sua aceitação. Em 2013 o Conselho de Estado sobre a Aceleração do Desenvolvimento da Indústria de Atendimento ao Idoso emitiu vários pareceres expressando a necessidade da implantação da Hipoteca Reversa. Em 2014 a Comissão Reguladora de Seguros da China emitiu um documento com recomendações para se testar a implementação da Hipoteca Reversa como produto voltado para idosos. Desde 2015 um programa é desenvolvido em quatro cidades, por uma seguradora, porém até hoje não atingiu popularidade: acreditava-se que a razão disso era principalmente pela tradição da herança, pelo sistema financeiro não ser integrado entre bancos e seguradoras, além de ter um sistema jurídico que não beneficie esse tipo de negociação.<sup>67</sup>

Estudos acadêmicos recentes apontam que as expectativas em relação à herança não são o principal óbice para o desenvolvimento da Hipoteca Reversa, mas que o produto ofertado é mais complexo que os demais apresentados em outros países, além do contrato carecer de clareza. Outros motivos são os mesmos de outros países: aversão às dívidas e desconfiança em relação às instituições financeiras. A Hipoteca Reversa na China existe somente na modalidade de pagamento fixo mensal e para pessoas acima de sessenta anos.<sup>68, 69</sup>

---

<sup>67</sup> LEI, Yawen; YANG, Ziwei. **Reverse Mortgage in China Based on Game Theory**. 2019. 67 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de School of Architecture and The Built Environment, Real Estate and Construction Management, Kth Royal Institute of Technology, Stockholm, 2019. Disponível em: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1388354/FULLTEXT01.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2020. p. 17 até 20.

<sup>68</sup> HANEWALD, Katja; BATEMAN, Hazel; FANG, Hanming; WU, Shang. Is there a demand for reverse mortgages in China?: evidence from two online surveys. **Journal of Economic Behavior and Organization**. [S.I.], p. 19-37. 20 dez. 2019. Disponível em: <https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0167268119303403?token=91BC63D587F1D4FF1386C2068211E43C76410C271296896C8176F2EB0F66A8DD3435567099EDBB8848754D08D72C279A>. Acesso em: 27 ago. 2020. p. 21, 22, 36 e 37.

<sup>69</sup> REVERSE Mortgages: REPORT TO CONGRESS ON REVERSE MORTGAGES. Washington, D.C: Website of The United States Government, 2012. 231 p. Elaborado por Consumer Financial Protection Bureau. Disponível em: [https://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206\\_cfpb\\_Reverse\\_Mortgage\\_Report.pdf](https://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf). Acesso em: 17 abr. 2020. p. 43.

## Coréia do Sul

Na Coréia do Sul, desde 2007, uma agência governamental passou a garantir as Hipotecas Reversas, que já eram ofertadas pelo setor privado. A agência faz parte do Governo da Coréia do Sul e de seu Banco Central. A idade mínima é de sessenta anos, a propriedade deve valer menos que o equivalente a US\$ 800.000,00, os impostos sobre a propriedade são reduzidos, e a taxa de juros é fixa.<sup>70</sup>

## Hong Kong

Em Hong Kong, os idosos constituem a maioria da população pobre. A adesão a programas sociais é um estigma, por outro lado ocorre a expectativa cultural do imóvel como herança.<sup>71</sup>

A carência de moradias e a necessidade de melhorar a qualidade de vida dos idosos levou à mudança nas regras, sendo que agora é possível ao mutuário alugar seu imóvel objeto da Hipoteca Reversa para obter mais renda. A contratação é permitida a partir dos sessenta e cinco anos de idade.<sup>72</sup>

## Japão

O Japão é o país de maior longevidade no mundo, com as pessoas vivendo aproximadamente vinte anos após se aposentar.<sup>73</sup>

---

<sup>70</sup> KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. *Cityscape: A journal of policy development and research*, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 107.

<sup>71</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza Oliveira. **Despoupando o passado**: o caso das hipotecas reversas. 2010. 36 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Economia de Empresas, Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2010. Disponível em: <https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/429/1/ana%20luiza%20oliveira.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2020. p. 14.

<sup>72</sup> YIU, Enoch. **Hong Kong changes reverse mortgage rules, paving way for pensioners to settle in 'Greater Bay Area'**. 2019. Artigo da página eletrônica do South China Morning Post. Disponível em: <https://www.scmp.com/business/banking-finance/article/3003382/hong-kong-changes-reverse-mortgage-rules-paving-way>. Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>73</sup> VILLEGAS, Eduardo Garcia. Hipoteca inversa.: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano. México: Unam, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016. 34 p. (Colección Colegio de Notarios

A Hipoteca Reversa surgiu no Japão em 1981. Tratava-se de uma iniciativa de um governo local, dentre outros, da região metropolitana de Tóquio. A iniciativa durou até o ano de 2015, quando especialistas contratados recomendaram o fim do programa, entre outros motivos pela iniciativa privada oferecer produtos semelhantes. Em dimensão nacional, a Hipoteca Reversa existe desde 2002, por iniciativa do Ministério da Saúde, Trabalho e Bem Estar Social, sendo implementada por meio dos Conselhos Regionais de Previdência Social. O Programa foi ampliado em 2007, sempre voltado para complementar a assistência previdenciária daqueles que precisam. Alguns governos locais oferecem programas de Hipoteca Reversa para melhoria da acessibilidade e para a prevenção dos efeitos de desastres naturais. No âmbito privado, a Hipoteca Reversa inicialmente não encontrou o sucesso pretendido em razão da queda dos valores dos imóveis na década de 1990 o que implicava em riscos para as entidades financeiras. A partir de 2005 a Hipoteca Reversa começou a se tornar popular em razão da iniciativa de alguns bancos, que passaram a oferecer junto da Hipoteca Reversa outros produtos atraentes. Após, os três maiores bancos japoneses passaram a oferecer a Hipoteca Reversa utilizando-se do programa de seguro hipotecário da Japan Housing Finance Agency (JHF's). Em 2012 o Conselho do Sistema Financeiro do Japão, em seu relatório de estratégias de médio e longo prazo situou a Hipoteca Reversa como um instrumento para ampliar a liquidez dos idosos que tem patrimônio. Se destina a pessoas com mais de sessenta anos de idade. O valor máximo do empréstimo é de sessenta por cento do valor do imóvel. Há pagamento de juros mensais e a operação tem por objetivo a aquisição de outra casa ou de reforma daquela em que já se vive. Para proteção do idoso, o aconselhamento faz parte de alguns negócios e o consentimento dos herdeiros também pode ser necessário.<sup>74</sup>

## AMÉRICA DO SUL

São apresentadas cinco experiências: em um país a operação já foi legalizada, porém o mercado não ofertou nenhum produto em razão da necessidade de melhor regulação. Em um segundo país o Executivo regulou a Hipoteca Reversa, por decreto, em outubro de 2020. Em

---

del Distrito Federal Mexicano). Disponível em:

<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3770/2.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2020. p. 23 e 24.

<sup>74</sup> KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. **Cityscape**: A journal of policy development and research, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020.

um terceiro país existe o interesse legislativo, porém a operação não se situa na realidade econômica. Em três países a Hipoteca Reversa foi rejeitada: em um país por pressões políticas sobre o Executivo e nos outros dois países os projetos foram arquivados por falta de interesse.

## Peru

Em vinte e oito de março de 2018, o Poder Legislativo do Peru regulamentou a Hipoteca Reversa por meio da Lei 30741.

Não há na Lei previsão de idade mínima; há previsão para que a cobrança do crédito seja executada unicamente e exclusivamente sobre o imóvel afetado como garantia; a contratação somente pode ser realizada pelas entidades do sistema financeiro (não são previstas pessoas físicas); a Lei prevê a garantia de transparência e assessoramento para a contratação da operação.<sup>75</sup>

No entanto, o mercado financeiro não demonstrou interesse em ofertar a contratação da Hipoteca Reversa.

Segundo o Professor Universitário da PUCP, da Universidad del Pacífico, e advogado do banco BBVA Continental, Javier Quinteros Flores, as entidades financeiras não demonstraram interesse devido a Lei não estar de acordo com a realidade do Peru. É necessária regulamentação para: execução da Hipoteca Reversa, não há na Lei previsão temporal para os herdeiros optarem por assumir ou quitar a Hipoteca Reversa; falta regulamentação sobre os valores limites do crédito; não há limites de idade, não há idade mínima para contratação. A Lei: limita como garantia unicamente o bem imóvel; obriga o proprietário a morar no imóvel; não determina quando se pode incluir ou excluir beneficiários; atribui a avaliação do valor do imóvel, não a um perito, mas a entidades financeiras.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> PERU. Lei nº 30741, de 7 de março de 2018. **Ley Que Regula La Hipoteca Inversa**. Lima: El Peruano, 28 mar. 2018. p. 4-6. Disponível em: <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 04, 05 e 06.

<sup>76</sup> ¿POR qué fracasó la Hipoteca Inversa en el Perú?. Realização de Javier Quinteros Flores. Música: We Are Scientists. Lima: Javier Quinteros Flores, 2018. (13 min.), son., color. Blog da EnfoqueDerecho portal web de actualidad jurídica. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=mRf0C9UXyyQ>. Acesso em: 19 ago. 2020.



## Colômbia

O Governo da Colômbia, em junho de 2020, anunciou que regularia a Hipoteca Reversa até o fim do ano e apresentou um rascunho do decreto a ser publicado.<sup>77, 78</sup>

Na Colômbia vinte e oito por cento da população acima de sessenta e cinco anos têm aposentadoria e entre essas pessoas sessenta e sete por cento possui um imóvel. A modalidade seria dirigida à maiores de sessenta e cinco anos, estaria disponível nas formas: vitalícia, temporal e adiantada.<sup>79</sup>

Uma avaliação inicial realizada em parte, pelo segmento acadêmico, acredita na viabilidade da iniciativa, porém não chegou ainda a investigar as consequências do impacto inflacionário sobre a operação.<sup>80</sup>

Em 26 de outubro de 2020 foi publicado o Decreto nº 1.398 regulando as operações de renda vitalícia imobiliária. Não se trata de Hipoteca Reversa; corresponde a um contrato de seguro: se realiza pela outorga da propriedade a uma seguradora em troca de uma renda periódica. Estão previstos: o assessoramento com ênfase no dever de informação; o pagamento de registros, custos notariais e impostos sobre a propriedade pela seguradora; reavaliação periódica do valor do imóvel. Curiosamente não há previsão de idade mínima pelo tomador do empréstimo.<sup>81</sup>

<sup>77</sup> CIFUENTES, Valerie. **En los próximos días quedará listo el mecanismo de hipoteca inversa en Colombia: Minvivienda**. 2020. Reportagem publica no sítio eletrônico da Revista Forbes Colombia em 05/06/2020. Disponível em: <https://forbes.co/2020/06/05/economia-y-finanzas/la-otra-semana-quedara-listo-el-mecanismo-de-hipoteca-inversa-en-colombia-minvivienda/>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>78</sup> MALAGÓN, Jonathan. **Esto es lo que debe saber si quiere aplicar a la Hipoteca Inversa**. 2020. Elaborado pelo Ministro para esclarecer as dúvidas dos cidadãos. Disponível em: <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2020/junio/esto-es-lo-que-debe-saber-si-quiere-aplicar-a-la-hipoteca-inversa>. Acesso em: 24 ago. 2020.

<sup>79</sup> COLÔMBIA. Decreto nº [S.N], de 2020. Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria. **De La Hipoteca Inversa**. Bogotá, Projeto do Decreto presidencial. Disponível em: [https://imgcdn.larepublica.co/cms/2020/06/15205604/Decreto-Hipoteca-Inversa-02\\_06\\_2020-1.pdf](https://imgcdn.larepublica.co/cms/2020/06/15205604/Decreto-Hipoteca-Inversa-02_06_2020-1.pdf). Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>80</sup> C., Julio César Alonso; F., Julián Benavides; M., Jaime Andres Carabali; A., Anibal Sosa. **Hipoteca inversa en Colombia**: notas para la discusión. Cali: Universidad Icesi, 2020. 9 p. Resumen Extendido de investigación. Disponível em: [https://www.icesi.edu.co/centros-academicos/images/Centros/cienfi/proyectos/HIpoteca\\_Inversa\\_V4\\_Cienfi.pdf](https://www.icesi.edu.co/centros-academicos/images/Centros/cienfi/proyectos/HIpoteca_Inversa_V4_Cienfi.pdf). Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>81</sup> COLÔMBIA. Decreto nº 1398, de 26 de outubro de 2020. Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones. **Decreto 1398 de 2020**. Bogotá D.C.: Función Pública, 26 out. 2020. Disponível em: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201398%20DEL%2026%20DE%20OCTUBRE%20DE%202020.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2020.

## Argentina

Já se realizaram estudos acadêmicos de avaliação da viabilidade de comercialização da Hipoteca Reversa na Argentina. (MONTERO, 2014)

O principal óbice ao desenvolvimento desse mercado é a inflação. No ano de 2019 a inflação argentina atingiu 53,8% enquanto a inflação harmonizada da Europa ficou em 1,326% e nos Estados Unidos chegou a 2,285%.<sup>82</sup>

A inflação impede a comercialização de Hipotecas e inviabilizará a concretização da Hipoteca Reversa na Argentina.<sup>83</sup>

Mesmo assim, há um projeto de lei na Câmara dos Deputados voltado para idosos com mais de setenta anos ou pessoa afetada por dependência. Há previsão para somente pagamentos iguais, periódicos e mensais, e a operação somente se poderá realizar por meio de entidades financeiras.<sup>84</sup>

## Chile

No Chile, desde o início dos anos 2000 foram realizados estudos e seminários com a participação do Banco Mundial e do HUD, dos Estados Unidos, sobre a viabilidade da Hipoteca Reversa, que resultaram em uma publicação no ano de 2003. O modelo proposto na publicação de 2003 revelou uma complexidade jurídica, decorrente da necessidade de uma multiplicidade de contratos e personagens, que não tornou a Hipoteca Reversa atraente.<sup>85</sup>

---

<sup>82</sup> NÚMEROS de inflação de 2019. 2020. Elaborada por Triami Media BV em cooperação com HomeFinance. Disponível em: <https://www.global-rates.com/pt/estadisticas-economicas/inflacao/indice-de-precos-ao-consumidor/ihipc/eurozona.aspx>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>83</sup> DESCARTAN aplicación de hipoteca inversa en Argentina. 2014. Elaborada por Notimex Agência de notícias oficial mexicana. Disponível em: <https://www.20minutos.com.mx/noticia/b148869/descartan-aplicacion-de-hipoteca-inversa-en-argentina/>. Acesso em: 9 maio 2014.

<sup>84</sup> ARGENTINA. Congreso de la Nación Argentina. Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina. **PROYECTO DE LEY 0706-D-2020**. Institui o Sistema de prestamo garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para personas mayores y personas con discapacidad. Disponível em: <https://www.hcdn.gob.ar/proyectos/textoCompleto.jsp?exp=0706-D-2020&tipo=LEY>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>85</sup> JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida**: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1.

Um novo modelo foi proposto em 2012: o beneficiário deveria ter mais de sessenta anos de idade, ser proprietário sem quaisquer ônus, a renda resultante da Hipoteca poderia ser temporária ou vitalícia ou servir excepcionalmente para cobrir grandes despesas médicas; também serviria aos trabalhadores por conta própria e aqueles trabalhadores que recebem pensões menores em relação a renda que recebiam quando trabalhavam: essa modalidade seria específica para aqueles que já estão aposentados ou que já poderiam ter se aposentado.<sup>86</sup>

O estudo também propunha outra modalidade de Hipoteca Reversa em que a disponibilidade dessa renda ou recurso extra serviriam para viagens, estudos e capital para empreender em negócios; haveria uma modalidade que possibilitaria aos herdeiros receberem um pecúlio morte ou que a renda mensal decorrente da Hipoteca Reversa continue a ser paga a beneficiários indicados.

Em nenhuma das modalidades a realização de uma Hipoteca Reversa impediria o mutuário de receber os benefícios assistenciais do governo, visto a finalidade de se complementar a renda.<sup>87</sup>

O novo modelo chileno propunha a existência de dois polos financeiros, que para redução de custos poderiam ser unificados: o credor da hipoteca, responsável pelos pagamentos ao beneficiário, e um administrador de fundos: assim se reduziriam custos com seguros e juros e se reduziria o trâmite burocrático.

Em julho de 2015 a Câmara dos Deputados do Chile aprovou uma resolução que pedia ao Governo o estudo da possibilidade de introduzir no sistema jurídico a Hipoteca Reversa; o desconhecimento da existência da Hipoteca Reversa no Direito Comparado, os maus resultados da economia, e uma pressão contrária à aprovação movida pelas redes sociais levaram a Presidente Bachelet a rejeitar a proposta.<sup>88</sup>

---

p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020.

<sup>86</sup> CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. **Hipoteca Revertida versión borrador noviembre 2012**. Estudio CIEDESS 2012. Chile. Disponível em: [http://www.ciedess.cl/601/articles-556\\_archivo\\_01.pdf](http://www.ciedess.cl/601/articles-556_archivo_01.pdf). Acesso em: 11 out. 2019. p. 04-08.

<sup>87</sup> Ibid., p. 19.

<sup>88</sup> HERNÁN CORRAL (Chile). **Hipoteca inversa**: una propuesta frustrada. **El Mercurio Online**. Santiago, 04 set. 2015. Legal, Análisis Jurídico, Contratos y Responsabilidad, p. 1-1. Disponível em: <https://www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Analisis-Juridico/2015/09/04/Hipoteca-inversa-una-propuesta-frustrada.aspx>. Acesso em: 05 maio 2020.

No entanto, o estudo da Hipoteca Reversa continuou despertando interesse acadêmico e de outros setores de sociedade preocupados com a seguridade social e a limitada capacidade de poupança dos chilenos.<sup>89, 90</sup>

## Costa Rica

Na Costa Rica a Hipoteca Reversa foi uma proposta de iniciativa de dois deputados por meio do projeto de lei de expediente nº 19475 de dezoito de fevereiro de 2015.<sup>91</sup> Este projeto foi baseado em um Trabalho de Conclusão de Curso de Direito realizado na Universidade da Costa Rica.<sup>92</sup> O projeto tinha trinta e dois artigos distribuídos em sete capítulos: o primeiro capítulo estabelecia o objeto, o conceito e a finalidade da Hipoteca Reversa; o segundo capítulo, estabelecia quem eram os solicitantes, o papel das entidades financeiras e das seguradoras e também ressaltava a necessidade do assessoramento do solicitante; o terceiro capítulo, estabelecia como se faria o pagamento das prestações; o quarto capítulo, como se daria a escritura e previa a isenção de taxas; o quinto capítulo, previa a reavaliação do imóvel e o sexto capítulo regulava a execução e novamente ressaltava a necessidade do assessoramento do solicitante. O artigo quarto permitia a contratação por maiores de sessenta e cinco anos e por pessoas afetadas por dependência, severa e grave (o que foi definido no artigo 7º), e previa a permanência de beneficiário, designado, no imóvel após a morte do mutuário. O artigo trinta volta a enfatizar da obrigação dos mutuantes em oferecer assessoramento independente e particular para os solicitantes.

O projeto caducou por vencimento quatrienal.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> ARAYA, José Luis D. Villarroel. **LA HIPOTECA REVERTIDA** ¿Es factible y conveniente su aplicación para mejorar las pensiones en Chile?. 2017. 68 f. Dissertação (Magíster em derecho del trabajo y de la seguridad social) - Actividad Formativa Equivalente a Tesis (AFET) para optar al grado de Magíster en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, Universidad de Chile, Chile, 2017. Disponível em <<http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%C3%A9s-factible-y-conveniente-su-aplicaci%C3%B3n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 03 out. 2019.

<sup>90</sup> SANTIS, Gustavo Díaz; TOLEDO, Stefano Zecchetto. **Hipoteca Revertida: generando ingresos para la tercera edad**. 2019. Publicação N° 104 do Instituto Libertad. Disponível em: <http://www.institutolibertad.cl/n-104-hipoteca-revertida-generando-ingresos-para-la-tercera-edad/>. Acesso em: 13 ago. 2020.

<sup>91</sup> EVE, Sherman Cesar Allen. **RE: traslado de consulta**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <decarl2@hotmail.com>. em: 04 set. 2020.

<sup>92</sup> SEQUEIRA, Jenny Teresa Lumbi; PANIAGUA, Andrea González. **LA HIPOTECA INVERSA: criterios para su regulacion**, en Costa Rica. 2009. 482 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2009. Disponível em: <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/TESIS-DIGITAL.pdf>. Acesso em: 10 set. 2020.

<sup>93</sup> REPÚBLICA DE COSTA RICA. Regimiento Interno de 9 de março de 1994. **Reglamento de La Asamblea Legislativa: Caducidad de los asuntos**. 32. ed. San José: Sistema Costarricense de Información Jurídica, Artigo

## Uruguai

A Hipoteca Reversa foi proposta por meio do projeto de lei nº 132138 em 2016. O projeto tinha seis artigos. O primeiro definia o que é Hipoteca Reversa, permitia a contratação por maiores de sessenta e cinco anos, por pessoas afetadas por dependência, e previa a permanência de beneficiário no imóvel após a morte do mutuário. O artigo segundo previa os procedimentos quando do falecimento do mutuário. O terceiro artigo previa a alienação pelo mutuário e os direitos do credor. O quarto artigo estabelecia quais entidades financeiras poderiam explorar a contratação da Hipoteca Reversa. O quinto artigo estabelecia a autoridade regulatória do Banco Central, inclusive para o assessoramento dos interessados. O último artigo previa incentivos tributários. Em 2018 foi ouvido um assessor do Ministério da Fazenda e Finanças, a respeito da proposta, na Comissão de Fazenda do Parlamento. Em 2020 o projeto foi arquivado pelo fim da legislatura.<sup>94</sup>

## AUSTRÁLIA

Na Austrália a Hipoteca Reversa está disponível a partir dos sessenta anos de idade. O valor máximo do empréstimo varia entre 15 a 20% do imóvel dado em garantia. Esse valor do empréstimo pode ser acrescido de 1% para cada ano acima dos sessenta anos de idade, ou seja: atingindo um máximo de 30% aos setenta anos de idade.<sup>95. 96</sup>

---

119. Disponível em:

[http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=46479&nValor3=113178&nValor5=125&strTipM=FA](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=46479&nValor3=113178&nValor5=125&strTipM=FA). Acesso em: 10 set. 2020.

<sup>94</sup> FICHA Asunto. 2020. Ficha completa do projeto de lei 132138 que criava a Hipoteca Reversa no Uruguai. Disponível em: [https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/132138/ficha\\_completa](https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/132138/ficha_completa). Acesso em: 27 ago. 2020.

<sup>95</sup> AUSTRÁLIA. Moneysmart. Australian Government. **Reverse mortgage and home equity release: how to decide if a reverse mortgage or home reversion is right for you.** How to decide if a reverse mortgage or home reversion is right for you. 2020. Elaborada por: Australian Securities and Investments Commission. Disponível em: <https://moneysmart.gov.au/retirement-income/reverse-mortgage-and-home-equity-release>. Acesso em: 17 ago. 2020.

<sup>96</sup> KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. **Cityscape: A journal of policy development and research**, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 106.

O empréstimo pode ser concedido em uma única prestação, em parcelas, sob forma de linha de crédito ou pela combinação dessas formas.<sup>97</sup>

A contratação de uma hipoteca reversa, na Austrália, compromete o acesso a benefícios sociais.<sup>98</sup>

Todas as hipotecas Reversas realizadas a partir de 2012 tem proteção contra patrimônio líquido negativo ao final do empréstimo, significando que o credor assume o risco quando o valor do empréstimo passa a ser superior ao valor do imóvel dado em garantia.<sup>99</sup>

---

<sup>97</sup> BROWNFIELD, Christine. The Fourth Pillar: the role of home equity release in retirement funding. In: SCORING GOALS IN A CHANGING WORLD, 1., 2014, Sydney. **Paper**. Sydney: Institute of Actuaries of Australia, 2014. p. 1-37. Disponível em: <https://actuaries.asn.au/Library/Events/FSF/2014/BrownfieldFourthPillarPaper140505.pdf>. Acesso em: 17 ago. 2020. p. 05.

<sup>98</sup> CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; MATA, Daniel da. Hipoteca Reversa. **Texto Para Discussão**, Brasília, v. 1380, p. 1-28, fev. 2009. Publicação do IPEA Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td\\_1380.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_1380.pdf). Acesso em: 14 abr. 2020. p. 22.

<sup>99</sup> AUSTRÁLIA. Australian Securities and Investments Commission. Australian Government (ed.). **Executive Summary to Report 586**. 586. ed. Sidney: Australian Securities and Investments Commission, 2018. 18 p. Disponível em: <https://download.asic.gov.au/media/4851330/rep-586-published-28-august-2018-exec-summary.pdf>. Acesso em: 17 ago. 2020. p. 09.

*“Ouve os conselhos,*

*Aceita a instrução:*

*Tu serás sábio para o futuro.”*

Bíblia Sagrada, (PROVÉRBIOS, 19:20)

## ÓBICES E RISCOS DA OPERAÇÃO

A aquisição da “casa própria” certamente é a mais importante das decisões de uma família<sup>100</sup> no Brasil. Constitui a construção de um patrimônio familiar que começa em famílias jovens e se encerra de vinte a trinta anos depois na mesma família através de financiamento hipotecário (ou mais, em casos de refinanciamento de saldo devedor), tendo aí seus chefes já entrando na maturidade.

A habitação acaba por tornar-se o ativo mais importante das famílias. A princípio constituído para moradia, também serve para poupança, ao não se ter mais que pagar aluguel, como investimento, reserva de capital para imprevistos e reserva para a velhice.<sup>101, 102</sup>

Quanto à Hipoteca Reversa, é importante ressaltar que não será necessariamente uma operação de longo prazo, devendo ser melhor entendida como uma operação de duração incerta, por se encerrar com o falecimento do mutuário.<sup>103</sup>

A seguir, listamos os principais óbices e riscos na contratação da Hipoteca Reversa, encontrados nas diversas experiências internacionais.

### Cancelamento da hipoteca

<sup>100</sup> CHAMPLONI, Ana Luiza; ORRILLO, Jaime. Dissaving of the Past via Reverse Mortgages. **Revista Brasileira de Economia**, Rio de Janeiro, v. 71, n. 1, p. 29-41, mai. 2017. ISSN 1806-9134. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/3948/67264>>. Acesso em: 08 abr. 2020. p. 30.

<sup>101</sup> BRAVO, Jorge Miguel; AYUSO, Mercedes; HOLZMANN, Robert. Making Use of Home Equity: the potential of housing wealth to enhance retirement security. **Iza Discussion Papers**, Bonn, n. 12656, p. 01-33, set. 2019. Disponível em: <http://ftp.iza.org/dp12656.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2020. p. 06.

<sup>102</sup> PEPPERCORN, Ira Gary; TAFFIN, Claude. **Rental housing: lessons from international experience and policies for emerging markets**. Washington D.C.: International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank, 2013. 149 p. (Directions in Development - Finance). Disponível em: <http://documents1.worldbank.org/curated/en/810681468339259949/pdf/Rental-Housing-lessons-from-international-experience-and-policies-for-emerging-market.pdf>. Acesso em: 24 maio 2020. p. 05.

<sup>103</sup> REIFNER, Udo; CLERC-RENAUD, Sebastien; PÉREZ-CARRILLO, Elena F.; TIFFE, Achim; KNOBLOCH, Michael. **Study on Equity Release Schemes in the EU**. Hamburg: Institut Für Finanzdienstleistungen E.V., 2009. 120 p. (Project No. MARKT/2007/23/H). Part I: General Report. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/259295497\\_Study\\_on\\_equity\\_release\\_schemes\\_in\\_EU\\_Part\\_I\\_General\\_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download](https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download). Acesso em: 20 ago. 2020. p. IV e 66.



A maior crítica feita à Hipoteca Reversa consiste na obrigação em permanecer no imóvel sem se ausentar, excedendo um período previsto em contrato. Pessoas que tenham que se ausentar por algum tempo do imóvel, p. ex. hospitalizados, podem ser prejudicados pela rescisão contratual por iniciativa da instituição financeira e consequente execução movida para se obter o reembolso do empréstimo. Outra situação, um cônjuge não mutuário, ou qualquer outra pessoa que more no imóvel e não conste do contrato, pode ter que deixar o imóvel se o mutuário for asilado (p.ex. lar de idoso) por mais de um ano.<sup>104</sup>

### Comprometimento da herança

O patrimônio imobiliário pode estar investido de conteúdo emocional que dificulte sua transferência. Pode haver a preocupação do proprietário com o abrigo ou sustento da geração seguinte, após sua morte, destinando o imóvel para que os herdeiros o aluguem e obtenham renda.<sup>105</sup>

Pessoas que morem com o mutuário perderão o direito de permanecer no imóvel após seu falecimento, tendo que deixá-lo, visto que o pagamento da hipoteca se realiza pela venda do imóvel. Pode ainda o proprietário realizar a Hipoteca Reversa deixando para os sucessores a opção de assumir o passivo e resgatar o imóvel. Herdeiros sem capacidade de assumir o passivo acabarão por perder o imóvel.<sup>106, 107</sup>

---

<sup>104</sup> ZEGARRA, Mauricio Concha; MÁRQUEZ, Jorge Lladó. La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano. **Revista Moneda**, Peru, n. 154, p. 24-28, maio 2013. Trimestral. Revista do Banco Central de Reservas do Peru. Disponível em: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2020. p. 27.

<sup>105</sup> GONZÁLEZ, Rubén Herranz. **Hipoteca Inversa y figuras afines**. 2006. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, nº 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. Disponível em: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 09.

<sup>106</sup> MARES, Sara García. **La Hipoteca Inversa**. 2015. 513 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, Departamento de Derecho Privado, Universidad Jaime I de Castellón, Castellón de La Plana, 2015. Disponível em: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 247, 248, 249 e 250.

<sup>107</sup> SANTOS, María Jesús Orts. **HIPOTECA INVERSA**. 2012. 472 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2012. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 393, 394 e 395.

É importante ressaltar que dependendo da regulamentação, o passivo pode alcançar os bens da herança. Nesse último caso a Hipoteca Reversa constituirá uma descapitalização familiar para os sucessores, o que poderá resultar resistência pela família se essa não enxergar que seja vantajoso para o idoso seu próprio financiamento para complementação das despesas de manutenção do dia-a-dia e de saúde, desonerando os herdeiros desse custeio, que poderia ser usado pelos próprios filhos e netos.<sup>108</sup>

Também podemos ponderar que se a Hipoteca Reversa se destina a idosos, provavelmente os herdeiros já disponham de seus próprios imóveis, não desejem a propriedade do idoso como herança, não desejem arcar com a obrigação de impostos sobre a herança ou não desejem concorrer em uma partilha entre sucessores. Nesse caso, os idosos poderão auxiliar a quem lhes interesse com o valor obtido por meio da Hipoteca Reversa.<sup>109</sup>

### **Custos, ceticismo e vulnerabilidade dos idosos**

A Hipoteca Reversa ainda não foi regulamentada no Brasil. Os agentes financeiros demandarão investimentos em estudos de viabilidade e prospecção de clientela, disponibilidade de carteira para realização de operações, investimento em divulgação dessa nova modalidade de financiamento. Todo esse custo será repassado aos financiamentos. Por sua vez, a experiência de vida do público alvo será determinante para a realização de novos negócios. Quanto mais fácil foi a aquisição do imóvel, por financiamento, maior a probabilidade de adesão a Hipoteca Reversa.

É importante considerar que o custo de uma Hipoteca Reversa sempre será maior em comparação às demais modalidades de empréstimo residencial em razão de suas características: a dívida aumenta com o valor do tempo por não ocorrer amortização; o prazo do empréstimo é incerto além de haver a incidência de custos legais e fiscais. Estes custos

---

<sup>108</sup> PLA, Francisco Alonso et al. **Diez temas jurídicos de Portal Mayores**. Madrid: Instituto de Mayores y Servicios Sociales - Imsero, 2006. 241 p. (Colección Manuales y Guías - Série Personas Mayores). Disponível em: <https://www.imsero.es/InterPresent1/groups/imsero/documents/binario/dieztemasjuridicos.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 112.

<sup>109</sup> FONT, Joan Costa I; MIRÓ, Oscar Mascarilla I. Riquesa immobiliària i finançament de la dependència a Catalunya. **Nota D'economia**, [Barcelona], v. 2, n. 85, p. 81-93, 2006. Quadrimestral. Disponível em: <http://economia.gencat.cat/web/.content/documents/articles/arxiu/riquesaimmobiliaria85.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 91.

mais altos acabam reduzindo a quantidade de capital emprestado. Outros fatores que limitam o capital emprestado, no caso da Hipoteca Reversa, são: a idade do idoso, quanto menor a idade menor o crédito disponível, e as projeções ao longo do tempo de valorização ou desvalorização do imóvel.<sup>110</sup>

Porém devemos ponderar: consideremos que seja maior a rentabilidade de se alugar o próprio imóvel para outros; se o idoso preferir disponibilizar o imóvel para aluguel por outras pessoas, terá que morar em outro lugar e isso pode ter custos. Ainda, alugar a propriedade dependerá da procura por outras pessoas, não sendo uma receita garantida mensalmente, pois, entre uma locação e outra serão necessários reparos, além de se ter que aguardar a demanda pelo imóvel para alugá-lo: pôr o imóvel para aluguel não garante uma receita certa e constante.

Outro importante aspecto é que o público alvo da Hipoteca Reversa é o idoso, já afetado por uma vulnerabilidade natural. Constatamos quase que diariamente essa vulnerabilidade pela contratação não consentida de empréstimos consignados, muitas vezes sequer recebidos pelos idosos.

É necessária uma regulamentação que considere esta especificidade considerando a possibilidade de fraude. A fraude pode resultar não somente de práticas do mercado, mas também por iniciativa de cuidadores, parentes, consultores e intermediários desonestos.<sup>111</sup>

Da regulamentação deve se buscar também a transparência da informação e o assessoramento independente ao interessado, visando coibir práticas que prejudiquem o consumidor e consequentemente prejudiquem a imagem e reputação do próprio mercado.<sup>112</sup>

Este tipo de regulamentação, visando proteger o idoso, é uma realidade em outros países como Estados Unidos e Espanha.<sup>113</sup>

---

<sup>110</sup> TAFFIN, Claude. **La hipoteca inversa o vitalicia**. Madri: Asociación Hipotecaria Española, 2004. 12 p. Disponível em: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 04.

<sup>111</sup> LERNER, Michele. **5 Reverse Mortgage Scams**. 2020. Elaborada por Investopedia. Disponível em: <https://www.investopedia.com/financial-edge/0111/5-reverse-mortgage-scams.aspx>. Acesso em: 26 ago. 2020.

<sup>112</sup> FERRER, Ricardo Sanz. La Hipoteca Inversa. In: CÉSAR MOLINA SANS (España) (org.). **Instrumentos financieros para la jubilación**. Madrid: Fundación de Estudios Financieros, 2008. p. 143-169. (Papeles de La Fundación nº 24). Disponível em: [file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/123011234624\\_143.pdf](file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/123011234624_143.pdf). Acesso em: 03 ago. 2020. p. 160 e 161.

<sup>113</sup> U.S.A. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. US Department of Housing And Urban Development. **Viviendas y comunidades**: hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda (HECM).

## Desestímulo a poupança

Com a expectativa de longevidade crescente é quase certo que os indivíduos busquem acumular poupança para financiar sua velhice. A Hipoteca Reversa é uma solução que traz liquidez a uma propriedade imóvel visando o financiamento das necessidades da velhice. Em algum momento essa possibilidade de liquidez trazida pela solução da Hipoteca Reversa pode desestimular a constituição de uma poupança voltada para as necessidades da velhice e da dependência decorrente.<sup>114</sup>

## Regulamentação inconsistente

Os óbices relacionados acima, comprometimento da herança e vulnerabilidade demonstram a necessidade de uma regulamentação específica das operações relacionadas à Hipoteca Reversa com o intuito de impedir fraudes, superendividamento, ou reduzir as disputas judiciais em razão de lacunas legais. Os direitos e obrigações de cada uma das partes envolvidas, inclusive intermediários como os correspondentes bancários e assessores que realizem aconselhamento, devem ser previstos de forma muito clara para permitir que essa modalidade de financiamento tenha credibilidade.<sup>115</sup>

## Defasagem entre a dívida e o valor do imóvel

A longevidade implicará em maior tempo de contrapartida pelo mutuante. O valor principal financiado, somado aos juros da dívida, pode superar o valor do imóvel: caberá à regulamentação definir a quem caberá assumir a diferença: se haverá seguro, se assumirá o

---

Hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda (HECM). 2009. Disponível em: <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecm--df.cfm?&lang=es>. Acesso em: 23 jun. 2020.

<sup>114</sup> FONT, Joan Costa I; MIRÓ, Oscar Mascarilla I. Riquesa immobiliària i finançament de la dependència a Catalunya. **Nota D'economia**, [Barcelona], v. 2, n. 85, p. 81-93, 2006. Quadrimestral. Disponível em: <http://economia.gencat.cat/web/.content/documents/articles/arxiu/riquesaimmobiliaria85.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 89.

<sup>115</sup> SANTOS, María Jesús Orts. **HIPOTECA INVERSA**. 2012. 472 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2012. Disponível em: [https://gedos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://gedos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 43.

próprio financiador, os possíveis herdeiros, ambos, ou se haverá uma limitação do financiamento em relação ao valor do imóvel.<sup>116</sup>

### **Política monetária e flutuação da taxa de juros**

As taxas de juros seguem as oscilações da política monetária. Taxas pós-fixadas impedem o cálculo futuro da dívida. Taxas pré-definidas impedem a incerteza, porém se as taxas caírem o mutuário terá uma dívida maior, enquanto se as taxas se elevarem o mutuante terá sua rentabilidade reduzida.<sup>117</sup>

### **Falência da instituição financeira**

Este risco ocorre nos contratos por tempo determinado ou vitalício, levando a interrupção das remunerações para o mutuário. Não ocorrerá nos contratos de remuneração única.

O mutuário deixará de receber os pagamentos decorrentes da Hipoteca Reversa, sofrendo da perda da receita com que contava justamente para solucionar seu(s) problema(s).

Continuará como dono do imóvel e por isso poderá continuar a utilizá-lo.<sup>118</sup>

---

<sup>116</sup> MARTINS, Teresa Mariana Cardeira. **Reverse Mortgage em Portugal**. 2011. 54 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Finanças, ISCT Business School, Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, 2011. Disponível em: <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/4334/1/Reverse%20Mortgage%20em%20Portugal.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2020. p. 07.

<sup>117</sup> CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. **Hipoteca Revertida versión borrador noviembre 2012**. Estudio CIEDESS 2012. Chile. Disponível em: [http://www.ciedess.cl/601/articles-556\\_archivo\\_01.pdf](http://www.ciedess.cl/601/articles-556_archivo_01.pdf). Acesso em: 11 out. 2019. p. 31.

<sup>118</sup> REIFNER, Udo; CLERC-RENAUD, Sebastien; PÉREZ-CARRILLO, Elena F.; TIFFE, Achim; KNOBLOCH, Michael. **Study on Equity Release Schemes in the EU**. Hamburg: Institut Für Finanzdienstleistungen E.V., 2009. 120 p. (Project No. MARKT/2007/23/H). Part I: General Report. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/259295497\\_Study\\_on\\_equity\\_release\\_schemes\\_in\\_EU\\_Part\\_I\\_General\\_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download](https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download). Acesso em: 20 ago. 2020. p. 39, 82 e 117.

## **Flutuações do Mercado imobiliário**

O mercado imobiliário está sujeito às variações da política monetária, aquecendo-se, com aumento de preço, ou desaquecendo-se com baixa generalizada. Também podem ocorrer as “bolhas”: valorizações expressivas que se sustentam por determinado tempo e circunstâncias. Mudanças político-econômicas, determinados eventos como as Olimpíadas e a Copa de Futebol da FIFA geraram bolhas que sustentaram aumento de preços de imóveis, em regiões metropolitanas do Brasil, por algum tempo. Superavaliações trarão problemas na relação entre financiamento e valor do imóvel bem como na tributação. A estabilidade dos preços dos imóveis e a valorização crescente e sustentável serão importantes para o interesse das entidades financeiras em ofertar a contratação de Hipotecas Reversas. No caso de valorizações consistentes no valor dos imóveis, deverá ser garantido mecanismo de ressarcimento do valor do imóvel descontados os valores principal, juros e despesas administrativas, evitando-se ganhos assimétricos.<sup>119</sup>

## **Depreciação do imóvel**

Trata-se de risco para o mutuante. Está relacionado com a longevidade: pode ocorrer uma depreciação resultante do estado de conservação de imóvel específico, ou até mesmo sinistro. Realizada a Hipoteca Reversa, o idoso não deixará o imóvel para reparos decorrentes pelo uso e pelo tempo. Devemos considerar que se o mutuário está realizando uma Hipoteca Reversa, muito provavelmente já tem sua renda comprometida e terá dificuldades com a manutenção. Nesses casos, os mutuantes, agentes do mercado financeiro, podem exigir garantias. Uma alternativa seria a instituição de seguros, tal como já existem nos casos de financiamento imobiliários. Porém, a não realização de reparos e manutenção pode servir para rescisão do contrato.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Ibid, p. III.

<sup>120</sup> Ibid., p. IV, 40 e 48.

### **Longevidade do mutuário e aumento da dívida.**

Trata-se de risco para o mutuante. No caso de longevidade além do tempo de vida calculado pelo mutuante para a realização do negócio, continuarão a ser realizados os pagamentos mensais, podendo a dívida acumulada passar do valor do imóvel negociado. A solução já encontrada, onde já se realiza a Hipoteca Reversa, é a realização de seguro.<sup>121</sup>

### **Tributação e custos legais**

O tratamento tributário é outra questão que pode inviabilizar o mercado da Hipoteca Reversa: hoje, incide ITBI, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis *inter vivos* em situações como usufruto e venda de imóvel, arrecadado pelos municípios. Sobre a(s) transferência(s) incidiria o IR, imposto de renda, arrecadado pela União. Se incidirem os dois impostos, de forma simultânea, a Hipoteca Reversa não será atraente como investimento pelo comprometimento da remuneração.

Na Espanha o marco regulatório foi aperfeiçoado com incentivos tais como isenção de imposto de transmissão mais a redução de custos cartorários e de demais registros.<sup>122</sup>

### **Risco de cancelamento de benefícios assistenciais**

Há legislações em que o ingresso de receita com a Hipoteca Reversa não é visto como impedimento para o acesso a benefícios do governo; em outras legislações é motivo para cancelamento. Temos a questão dos benefícios assistenciais governamentais: Bolsa Família, LOAS (Lei Orgânica da Previdência Social), etc. , condicionados à baixa renda, que poderão ser cancelados para aqueles que venham a obter rendimentos resultantes da operação com a Hipoteca Reversa, conforme a regulamentação que se faça.<sup>123</sup>

---

<sup>121</sup> Ibid., p. IV.

<sup>122</sup> FERRER, Ricardo Sanz. La Hipoteca Inversa. In: CÉSAR MOLINA SANS (Espanña) (org.). **Instrumentos financieros para la jubilación**. Madrid: Fundación de Estudios Financieros, 2008. p. 143-169. (Papeles de La Fundación nº 24). Disponível em: file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/123011234624\_143.pdf.. Acesso em: 03 ago. 2020. p. 149.

<sup>123</sup> MONTERO, Zulma E. **Estudio de viabilidad para la implementación de la hipoteca inversa en Mar del Plata 2013/2014**. 2014. 132 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de MBA, Facultad de Ciencias Económicas

## Renovação da hipoteca e preferência de créditos na execução

Nosso Código Civil, Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, em seu artigo 1.485, com nova redação determinada pelo Art. 58 da Lei 10.934/2004, torna claro que a hipoteca não é perpétua, se mantendo no máximo por trinta anos: isso demandará novo contrato e novo registro para sua continuidade, antes de seu vencimento; lembremos que a Hipoteca Reversa é uma proposta para solução de uma dificuldade de receita vivenciada por idosos.<sup>124, 125, 126 e 127</sup>

Outro risco consiste na preferência de créditos trabalhistas, tributários e despesas condominiais, que ocorre na hipoteca; daí o mercado preferir a alienação fiduciária no caso de imóveis.<sup>128, 129 e 130</sup>

Estes riscos constituem fatores de desestímulo ao mercado hipotecário no Brasil.

---

y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, 2014. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/159123584.pdf>. Acesso em: 19 maio 2020. p. 37.

<sup>124</sup> NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Direitos Reais Limitados**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004. p. 130.

<sup>125</sup> CAHALI, Yussef Said (org.). **Código Civil, Código de Processo Civil, Código Comercial, Constituição Federal, Legislação Civil, Processual Civil e Empresarial**. 15. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. p. 441.

<sup>126</sup> BRASIL. Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 03 ago. 2004. Seção 1, p. 1.

<sup>127</sup> TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Volume quatro. 6ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 431-433.

<sup>128</sup> \_\_\_\_\_. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Volume quatro. 6ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 362.

<sup>129</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RECURSO ESPECIAL: REsp 1580750 SP 2016/0025355-4. Relatora Ministra Nancy Aldrighi. DJ: 22/06/2018. **STJ**, 2018. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201600253554&dt\\_publicacao=22/06/2018](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201600253554&dt_publicacao=22/06/2018) . Acesso em: 13 jul. 2020.

<sup>130</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Súmula no 478. Na execução de crédito relativo a cotas condominiais, este tem preferência sobre o hipotecário. Disponível em: [https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num\\_registro=201600253554&dt\\_publicacao=22/06/2018](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/inteiroteor/?num_registro=201600253554&dt_publicacao=22/06/2018) . Acesso em: 13 jul. 2020.



*“Na minha velhice não me rejeiteis,  
Ao declinar de minhas forças não me abandoneis.”*

Bíblia Sagrada, (SALMOS, 70:9)

## INICIATIVAS LEGISLATIVAS BRASILEIRAS

Consultando as páginas eletrônicas do Senado Federal Brasileiro e da Câmara dos Deputados encontramos o registro de quatro proposições de Projetos de Lei dispendo do tema Hipoteca Reversa.

### O primeiro Projeto de Lei

O primeiro registro é datado de 2011. Trata-se do Projeto de Lei 2488/2011 que tramitou na Câmara dos Deputados. Este projeto, de uma deputada fluminense, foi apresentado em Plenário em 05/10/2011 e foi retirado a pedido da autora, ao Presidente da Câmara, dois dias depois.<sup>131, 132</sup>

Esse Projeto tinha quatro artigos: o primeiro instituía o “sistema de Hipoteca Reversa em benefício de pessoa com mais de sessenta anos.”. O segundo artigo restringia a proposta a aposentados. Ainda nesse segundo artigo, se possibilitaria a essa pessoa maior de sessenta anos, aposentado, vender seu imóvel, reservando para si o direito de habitação. O terceiro artigo dispõe que após a morte do beneficiário da Hipoteca Reversa, o agente hipotecário fará jus à posse direta do imóvel, extinguindo-se o pagamento da renda mensal.

Podemos constatar que a proposta legislativa não tratava da Hipoteca Reversa, mas sim de outro instituto, que intencionalmente não foi explorado nesse trabalho, em razão da delimitação ao tema: a Hipoteca Reversa se caracteriza pela manutenção da propriedade do imóvel pelo mutuário, conforme já vimos.

---

<sup>131</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 2488/2011** de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas com mais de sessenta anos de idade. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD06OUT2011.pdf#page=231>. Acesso em: 11 out. 2019.

<sup>132</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Requerimento 3451/2011** de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos. Retirada do projeto de lei 2488/2011. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD11OUT2011.pdf#page=45>. Acesso em 11 out. 2019.

O segundo artigo da Proposta Legislativa restringia o sistema aos aposentados. Como já vimos, uma parcela dos idosos não chega a se aposentar por tempo de serviços, ou tempo de contribuição, pelo fenômeno da informalidade nas relações de trabalho. Muitos podem ter acesso ao BPC, Benefício de Prestação Continuada, do INSS, Instituto Nacional do Seguro Social, após os sessenta e cinco anos de idade, o que não constitui aposentadoria.<sup>133</sup>

Por fim, o terceiro artigo regulava a posse direta do imóvel para o agente hipotecário pela morte do beneficiário. A questão aqui é terminológica. Acreditamos que foi usado o termo beneficiário quando se desejava usar outro termo. Nas experiências em outros países, com a Hipoteca Reversa, temos a figura do mutuário e pode haver ou não a figura do beneficiário. O beneficiário é alguém que convive com o mutuário e que passa a usufruir dos pagamentos da Hipoteca Reversa após a morte do mutuário. Essa figura tem o direito de permanecer no imóvel até sua morte e é indicada em contrato pelo mutuário. Tem por objetivo impedir que um cônjuge ou companheiro tenha que desocupar o imóvel após a morte do mutuário além de não dispor mais de pagamentos para sua sobrevivência.

Como antecipamos, o projeto foi retirado a pedido da autora. Conforme a Justificação do Projeto de Lei da Parlamentar, a proposição tratava de ser uma alavanca para viabilizar discussões.

## O Projeto de Lei do Senado

O Projeto de Lei do Senado foi proposto em Plenário em 20 de fevereiro de 2018, tendo sido encaminhado à CCJ, Comissão de Constituição e Justiça, onde recebeu um substitutivo.

134, 135

---

<sup>133</sup> BENEFÍCIO assistencial ao idoso (BPC). 2020. Elaborado por INSS Instituto Nacional do Seguro Social. Disponível em: <https://www.inss.gov.br/beneficios/beneficio-assistencia-a-pessoa-com-deficiencia-bpc/beneficio-assistencial-ao-idoso/>. Acesso em: 30 ago. 2020.

<sup>134</sup> BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/diarios/ver/21245?sequencia=194>. Acesso em: 17 ago. 2020.

<sup>135</sup> BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Substitutivo do Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Relator Senador Veneziano Vital do Rêgo. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a concessão de crédito vitalício garantido. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8051488&ts=1594012434147&disposition=inline>. Acesso em: 17 ago. 2020.

Da ementa do Projeto constava antes do substitutivo: “Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel”.

O Projeto tinha dois artigos: no primeiro comandava o acréscimo de novo capítulo; no segundo artigo comandava a entrada em vigor pela publicação.

Ocorre que a Lei nº 9.514, objeto da proposta de acréscimo, tem por ementa: “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.” Constatamos que o Projeto não tratava de Hipoteca Reversa.

O Projeto consistia no acréscimo de um capítulo, após o Capítulo II, que trata “DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE COISA MÓVEL”.

Nesse novo capítulo se repetiria o texto do Capítulo II, tendo seus dispositivos ajustados: no proposto art. 33-1 § 1º tínhamos a negociação para maiores de sessenta anos; no § 2º tínhamos que o valor principal da dívida não poderia ser superior ao valor do bem imóvel e no § 3º marcava-se o termo final para pagamento do empréstimo como o falecimento do credor. O art. 33-L vedava ao credor alugar ou sublocar o imóvel.

O Projeto foi encaminhado à CCJ na mesma data em que foi apresentado em Plenário. Não foi objeto de emendas, tendo sido objeto de análise a partir de 08 de novembro de 2019, resultando em substitutivo em 04 de dezembro de 2019, aguardando pauta na CCJ.

Na CCJ, o Relator não só constatou que a proposta tratava de alienação fiduciária, bem como observou que determinados dispositivos restringiam a atratividade da proposta.

O Relator ofereceu um substitutivo com aprimoramentos que adaptaram melhor a proposta à realidade de nosso País, em oito dos novos artigos propostos.

O Substitutivo tem por ementa: “Dispõe sobre a concessão de crédito vitalício garantido a pessoas com idade superior a sessenta anos que não titularizem outro imóvel residencial além do objeto da garantia (hipoteca reversa).” Observemos que não havia no Projeto de Lei a vedação ao crédito aqueles que titularizassem outro imóvel residencial.

O primeiro artigo do substitutivo define o que seria “crédito vitalício garantido”, “operação de crédito” e “dívidas propter rem” e limita esse crédito às pessoas que tenham sessenta anos ou mais e possuam um único imóvel residencial. A partir daqui é usada a expressão beneficiário quando se poderia usar mutuário.

O segundo artigo impede a cobrança da dívida antes da morte do mutuário ou de seu cônjuge; limita o valor da dívida ao valor do imóvel dado em garantia; prevê possibilidade de revisão do valor do imóvel; concede ao mutuário a oportunidade de pagar sua dívida antecipadamente; estipula prazos para a execução; regula como os herdeiros podem realizar a remissão da execução, adquirindo assim a propriedade, e concede a oportunidade de resolução do contrato pelo mutuário em caso de atraso no recebimento de prestações.

O terceiro artigo excepciona restrições à execução da garantia; prevê a garantia por hipoteca, alienação fiduciária ou outro direito real garantidor da dívida; prevê “comprovação de vida” anual; determina o pagamento de seguro para sinistro, seguro para a manutenção das condições do imóvel e seguro para indenizar o concedente em caso de dívida superior ao valor do imóvel; determina o pagamento das dívidas *propter rem* pelo mutuário; prevê a execução antecipada em caso de descumprimento das obrigações pelo mutuário.

O artigo quarto possibilita ao mutuário alugar seu imóvel independentemente de consentimento do concedente: essa proposta se alinha com as regulamentações mais recentes de outros países: permite maior renda ao mutuário e acarreta mais oferta de imóveis para moradia.

O artigo quinto prevê as condições para alienação do imóvel garantido para adquirir outro imóvel.

O artigo sexto prevê o pagamento em parcelas mensais até o falecimento; prevê também a hipótese para pagamento em prestação única, o *lump sum* praticado nos Estados Unidos e no Reino Unido, ou outra forma convencionada.

O artigo sétimo prevê a formalização por escritura com redução nos valores de emolumentos e de registro.

O artigo oitavo, em seu primeiro parágrafo, permite a cobrança da dívida da operação de crédito após a morte do devedor, desde que o credor seja instituição credenciada pelo Banco Central, excepcionando a aplicação do art. 426 do Código Civil que reza: “Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva” (BRASIL, 2002).

Por outro lado, a proposta deste substitutivo termina com a seguinte redação: “§ 2º A alienação da propriedade com retenção do direito real de usufruto vitalício pode ser onerosa e pode ser celebrada com **qualquer pessoa natural** ou jurídica.” (grifo nosso).

O Substitutivo da Comissão de Constituição e Justiça trouxe um importante aprimoramento ao Projeto de Lei do Senado 52/2018 ao: definir expressões; propor garantias que não a hipoteca, focar na proteção de direitos da parte vulnerável ao mesmo tempo que estabelece obrigações para ambas as partes.

A única observação que fazemos é em relação às pessoas afetadas por dependência: não há referência a elas no PLS nem no Substitutivo. Lembremos que no Censo IBGE 2010, já eram cerca de onze milhões de pessoas, entre aqueles “que tem grande dificuldade” e “não consegue realizar de modo algum”.<sup>136</sup>

O marco regulatório espanhol reservou esse direito às pessoas afetadas por dependência “severa” e “grave” e há previsão para esse direito no projeto argentino.

## Os Projetos de Lei da Câmara dos Deputados

Em 2019 foram propostos, na Câmara dos Deputados, dois projetos de lei que tratavam de hipoteca reversa. Em maio foi apresentado o Projeto de Lei 3096/2018 que "Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso". Em outubro foi apresentado o Projeto de Lei 5587/2019 que "Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997".

---

<sup>136</sup> CENSO Demográfico de 2020 e o mapeamento das pessoas com deficiência no Brasil. Brasília: Ministério da Saúde, 2019. 15 slides, color. Elaborado por Departamento de Ações Programáticas e Estratégicas Coordenação Geral de Saúde da Pessoa com Deficiência. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cpd/documentos/cinthia-ministerio-da-saude>. Acesso em: 31 ago. 2020.

Em 30 de outubro de 2019 o segundo Projeto de Lei foi apensado ao primeiro.<sup>137</sup>

O Projeto de Lei 3096/2019 foi apresentado no SEPRO, Serviço de Protocolo, da SGM, Secretaria Geral da Mesa em 22/05/2019, tendo sido encaminhado, em 27 de junho de 2019, pela Mesa Diretora, à CIDOSO, Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa, à CFT, Comissão de Finanças e Tributação e à CCJC, Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Em 31 de agosto de 2020 não constava, em ficha de tramitação, nem aprovação nem pendência pela Comissão de Finanças e Tributação, nem pela Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania. Quanto a Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa constava Parecer da Relatora pela aprovação dos Projetos 3096/2019 e 5587/2019, apensado, com substitutivo.<sup>138</sup>

Da ementa do Projeto constava antes do substitutivo: “Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso.”.

O Projeto tinha quatro artigos: no primeiro instituía a hipoteca reversa em benefício de pessoas idosas amparadas pelo Código do Idoso.

No segundo artigo, se propunha que o idoso aposentado e proprietário de imóvel residencial poderia vendê-lo, reservando para si o direito de habitação e constituindo uma renda mensal: a venda com direito de habitação não corresponde ao conceito de Hipoteca Reversa, mas sim outro instituto presente em leis europeias.

O terceiro artigo do Projeto, na íntegra: “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.” Acreditamos que houve algum engano na redação e não houve revisão do texto. Talvez se quisesse dizer que um beneficiário, cônjuge ou indicado pelo mutuário, continuaria na posse, porém sem que recebesse pagamentos. Fica a dúvida sobre o que se queria comandar com esse artigo.

---

<sup>137</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Ficha de Tramitação do Projeto de Lei 5587/2019** de iniciativa da Deputada Federal Angela Amin. Apensamento ao PL 3096/2019. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra?codteor=1827575&filename=Tramitacao-PL+5587/2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=1827575&filename=Tramitacao-PL+5587/2019). Acesso em 31/08/2020.

<sup>138</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Ficha de Tramitação do Projeto de Lei 3096/2019** de iniciativa do Deputado Federal Vinicius Medeiros Farah. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486&ord=1>. Acesso em 31/08/2020.

Quanto ao Projeto 5587/2019, que foi apensado, tinha como ementa: “Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997”.

Composto por três artigos, no primeiro comandava: “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.”: mais uma vez verificamos não corresponder ao conceito de Hipoteca Reversa.

O artigo segundo relacionava os artigos do Capítulo II-B. A partir daí são usadas expressões como “devedor reverso” e “credor reverso”, porém em momento algum são definidas; o entendimento do que significam essas expressões acaba se fazendo pela leitura dos dispositivos seguintes. Os dispositivos limitam a contratação às entidades que operam no SFI, Sistema de Financiamento Imobiliário. Ainda são tratados nos dispositivos: o registro do contrato no Registro de Imóveis; as cláusulas contratuais obrigatórias; a idade mínima; a limitação da dívida a oitenta por cento do valor avaliado do imóvel; a vedação da locação e da sublocação e a restituição do imóvel ao mutuário em caso de insolvência ou liquidação do concedente, entre outros assuntos.

Os artigos são enumerados de 33-G até 33-Q; curiosamente não existe o artigo 33-N, passando do 33-M ao 33-O.

Neste projeto não há citação a idosos nem a pessoas afetadas por dependência. O termo “idosos” é utilizado cinco vezes somente na Justificação desse Projeto, não nos dispositivos do Projeto de lei. Não se relacionam medidas que visem tornar atraente esse tipo de contrato como a redução dos custos de registro e cartório. A limitação do valor do crédito até oitenta por cento do valor avaliado do imóvel, a vedação ao aluguel ou sublocação e a ausência de previsão da venda do imóvel objeto de alienação fiduciária, para satisfação do crédito, de forma pública, tal como em outras legislações e a omissão quanto ao assessoramento de quem pretende o mútuo tornam a proposta assimétrica. Essa proposta de lei enfatiza a disciplina de obrigações do mutuário.

De fato, em momento algum desse projeto consta a expressão Hipoteca Reversa. Porém



no segundo artigo, na redação do dispositivo artigo 33-I, inciso VIII, contraditoriamente consta a expressão “credor hipotecário” no lugar da expressão “fiduciante”, prevista no art. 22 da Lei 9514/97.<sup>139</sup> Vejamos:

Art. 33-I. O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterà: (...)  
 (...) 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; (grifo nosso).

### **O Substitutivo dos Projetos de Lei da Câmara**

Como verificamos, o segundo Projeto apresentado na Câmara dos Deputados foi apensado ao primeiro; foram recebidos na Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa e lá foi elaborado um Substitutivo baseado no Projeto apensado, o PL 5587/2019.<sup>140</sup>

A ementa do Substitutivo repete a do Projeto apensado, sem citar idosos e pessoas afetadas por dependência: “Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997”.

O Substitutivo da Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa tem três artigos: no primeiro 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.

No segundo artigo, o Substitutivo relaciona dez novos artigos que comporão o Capítulo II-B da Lei 9514/1997, que “(...) institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.”. Confirmamos que a ementa não corresponde ao conceito de Hipoteca Reversa, mas sim outro instituto presente em leis europeias, em que ocorre a transferência da propriedade.

<sup>139</sup> BRASIL. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Seção 1, p. 27182.

<sup>140</sup> BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Substitutivo dos Projetos de Lei 3096/2019 e 5587/2019** de iniciativa da Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa. Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em: [https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019). Acesso em 01 set. 2020. p. 06.

Os artigos propostos para o novo Capítulo, 33-G e 33-H são praticamente idênticos em relação ao Projeto 5587: definem “Alienação Fiduciária Reversa”; restringem a contratação apenas aos integrantes do SFI, Sistema de Financiamento Imobiliário; relacionam os objetos de tipo de alienação; determinam o registro de imóveis e vedam o objeto de negociação sem autorização do “devedor reverso”.

O artigo 33-I trata das cláusulas obrigatórias do contrato e inova: prevê da venda em leilão público do imóvel, objeto de alienação fiduciária, para satisfação do crédito; dessa forma, o espólio não será prejudicado, pois, se permitirá, aos herdeiros verificar a existência de saldo credor sobre o valor da dívida; prevê também o direito de preferência dos herdeiros para adquirir o bem imóvel; estabelece idade mínima para contratação.

O artigo 33-J trata da consolidação da propriedade plena, em nome do devedor reverso, quando do falecimento do credor reverso.

O artigo 33-K disciplina a venda do imóvel em leilão e o direito de preferência, além de definir “dívida” e “despesas”.

O artigo 33-L veda a locação e a sublocação, em oposição às legislações mais recentes de outros países, por permitir maior receita ao idoso e por permitir maior oferta de locações.

O artigo 33-M determina ao credor hipotecário o pagamento de impostos, taxas, contribuições e demais encargos sobre o imóvel.

O artigo 33-N permite ao devedor reverso a transmissão dos direitos sobre o imóvel dado em alienação fiduciária.

O artigo 33-O concede prazo para reintegração da posse pelo devedor reverso quando do falecimento do credor reverso.

E o último artigo, 33-P, assegura ao credor reverso a restituição do imóvel em caso de insolvência ou liquidação do credor reverso.

No Substitutivo da Câmara também não há citação a idosos nem a pessoas afetadas por dependência. O termo “idosos” é utilizado dez vezes entre o Relatório e o Voto da Relatora, mas não nos dispositivos do Substitutivo.

Não foram propostos incentivos que visem tornar atraente esse tipo de contrato, tais como a redução dos custos de registro e cartório, presentes no Substitutivo do Senado, e na legislação da Espanha e Colômbia.

Também não foi previsto o assessoramento àqueles que desejam contratar o empréstimo, tal como ocorre nas legislações da Colômbia, Espanha, Estados Unidos, Japão Peru e Reino Unido.

A limitação do valor da dívida até oitenta por cento do valor avaliado do imóvel e a vedação ao aluguel ou sublocação, que estão previstos no Substitutivo do Senado e nas legislações recentes da França, Hong Kong e México, tornam a proposta assimétrica.

Tal como o projeto apensado, o Substitutivo ao projeto de lei da Câmara enfatiza a disciplina de obrigações do mutuário.

*“Nas minhas investigações debaixo do sol,  
vi ainda que a corrida não é para os ágeis,  
nem a batalha para os bravos,  
nem o pão para os prudentes,  
nem a riqueza para os inteligentes,  
nem o favor para os sábios,  
porque todos estão à mercê das circunstâncias e da sorte.  
Bíblia Sagrada, (ECLESIASTE, 9:11)*

## CONCLUSÃO

O envelhecimento da população é um fenômeno contínuo. Na medida em que a idade avança, aumenta a dependência dos idosos para a manutenção das atividades da vida diária. A opção sem custo para o cuidado do idoso seria a família. Porém, ocorrem mudanças na família: as famílias têm cada vez menos filhos, as separações enfraqueceram os núcleos familiares, a maior participação de familiares no mercado de trabalho para incremento da renda visando o sustento das necessidades da própria família e até mesmo o aumento na idade mínima para aposentadoria comprometeram a participação da família como cuidadora informal. Crescerá a demanda por cuidadores formais e para isso será necessária maior receita para remunerá-la.<sup>141</sup>

<sup>142</sup>

No caso de famílias que detêm patrimônio imobiliário, ou pessoas afetadas por dependência, porém de baixa renda, a Hipoteca Reversa se torna excelente alternativa para complementar o orçamento, permitindo maior consumo.<sup>143</sup>

A previsão legal para a operação da Hipoteca Reversa é oportuna como alternativa à venda ou o aluguel, parcial ou total, do imóvel pelo idoso. Regulamentada adequadamente, contribuiria para minimizar dificuldades em relação ao ingresso de recursos decorrentes da aposentadoria, além de dificuldades de moradia.<sup>144</sup>

---

<sup>141</sup> ROCHA, Alane Siqueira. **Custos com benefícios para o financiamento de cuidados de longa duração para idosos com dependência**: estimativas e projeções para o Brasil. 2015. 273 f. Tese (Doutorado) - Curso de Pós-graduação em Demografia, Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <https://www.capes.gov.br/images/stories/download/pct/2016/Mencoes-Honrosas/Planejamento-Urbano-Regional-Demografia-Alane-Siqueira-Rocha.PDF>. Acesso em: 15 jun. 2020. p. 19-28 e 220.

<sup>142</sup> FONT, Joan Costa I; MIRÓ, Oscar Mascarilla I. Riquesa immobiliària i finançament de la dependència a Catalunya. **Nota D'economia**, [Barcelona], v. 2, n. 85, p. 81-93, 2006. Quadrimestral. Disponível em: <http://economia.gencat.cat/web/.content/documents/articles/arxiu/riquesaimmobiliaria85.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020. p. 82.

<sup>143</sup> MARES, Sara García. **La Hipoteca Inversa**. 2015. 513 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, Departamento de Derecho Privado, Universidad Jaume I de Castellón, Castellón de La Plana, 2015. Disponível em: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 364, 441 e 451.

<sup>144</sup> SANTOS, María Jesús Orts. **HIPOTECA INVERSA**. 2012. 472 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2012. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 80.

Porém, a mera regulamentação não garantirá o desenvolvimento dessa modalidade de empréstimo, principalmente se ignorar as realidades de um país tão extenso quanto o Brasil.

A Hipoteca Reversa se trata de excelente alternativa à venda, ou aluguel, do imóvel, para financiamento das despesas: a venda, total ou parcial, constitui modalidade dependente de diversas variáveis, pagamento de impostos sobre a venda, imposto sobre ganho de capital, a administração financeira do capital resultante da venda, preocupações de que o idoso poderá ser poupado sobre operações cujo retorno é incerto; o aluguel, total ou parcial, para se obter renda, também depende de variáveis que podem tornar o retorno incerto.<sup>145</sup>

Vendendo seu imóvel para adquirir ou alugar outro de menor valor, para financiar seus cuidados, o idoso ainda terá que enfrentar um processo de adaptação ao novo lar, a uma nova vizinhança, a uma nova região. São mudanças que agravam o sentimento de perda decorrente da velhice.<sup>146</sup>

A Hipoteca Reversa protegida por seguro pode assegurar uma renda complementar sem interrupção, vitalícia, mesmo considerando que seu custo pode ser maior.<sup>147, 148</sup>

A Hipoteca Reversa aparentemente se trata de excelente oportunidade de ampliação de novas modalidades de seguro, conforme já se percebeu em outros países.<sup>149, 150</sup>

---

<sup>145</sup> PEPPERCORN, Ira Gary; TAFFIN, Claude. **Rental housing: lessons from international experience and policies for emerging markets**. Washington, D.C.: The World Bank, 2013. 149 p. (Directions in development). Disponível em: <http://documents.worldbank.org/curated/en/810681468339259949/pdf/Rental-Housing-lessons-from-international-experience-and-policies-for-emerging-market.pdf>. Acesso em: 24 maio 2020. p. 05.

<sup>146</sup> BRAVO, Jorge Miguel; AYUSO, Mercedes; HOLZMANN, Robert. Making Use of Home Equity: the potential of housing wealth to enhance retirement security. **Iza Discussion Papers**, Bonn, n. 12656, p. 01-33, set. 2019. Disponível em: <http://ftp.iza.org/dp12656.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2020. p. 16.

<sup>147</sup> GONZÁLEZ, Rubén Herranz. **Hipoteca Inversa y figuras afines**. 2006. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, n.º 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. Disponível em: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020. p. 06.

<sup>148</sup> REIFNER, Udo; CLERC-RENAUD, Sebastien; PÉREZ-CARRILLO, Elena F.; TIFFE, Achim; KNOBLOCH, Michael. **Study on Equity Release Schemes in the EU**. Hamburg: Institut Für Finanzdienstleistungen E.V., 2009. 120 p. (Project No. MARKT/2007/23/H). Part I: General Report. Disponível em:

[https://www.researchgate.net/publication/259295497\\_Study\\_on\\_equity\\_release\\_schemes\\_in\\_EU\\_Part\\_I\\_General\\_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download](https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download). Acesso em: 20 ago. 2020. p. 82.

<sup>149</sup> LEI, Yawen; YANG, Ziwei. **Reverse Mortgage in China Based on Game Theory**. 2019. 67 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de School of Architecture and The Built Environment, Real Estate and Construction Management, Kth Royal Institute of Technology, Stockholm, 2019. Disponível em: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1388354/FULLTEXT01.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2020. p. 07, 14, 53 e 54.

<sup>150</sup> SERRANO, Pedro; LAFUENTE, Juan A.; RAMALLO, Jorge Martínez. **Alternativas a la insuficiencia de las pensiones: instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios**. instrumentos para dotar de

Uma característica comum das regulamentações da maioria dos países da Zona do Euro é o estabelecimento de uma idade mínima, em torno dos sessenta anos. Lá, a idade média daqueles que buscam contratar uma Hipoteca Reversa é de setenta e dois anos. Esses índices caracterizam a Hipoteca Reversa como um complemento aos valores recebidos como aposentadoria e podem representar: o momento em que se faz necessária a complementação e mais, o momento da vida em que já se decidiu sobre o que se fazer em relação ao patrimônio e herança.<sup>151</sup>

Estudando a Hipoteca Reversa em outros países vimos o quanto é complexo legislar sobre essa forma de empréstimo.

Não poderia ser diferente no Brasil. Os projetos de lei não tratam propriamente sobre a Hipoteca Reversa, mesmo se apropriando, vez ou outra dessa expressão.

As propostas legislativas brasileiras tratam do que está sendo chamado de “alienação fiduciária em garantia reversa”, um negócio jurídico em que o devedor reverso, uma instituição financeira, em contrapartida a empréstimos ou créditos destinados a um credor reverso, contrata a transferência para si de propriedade ou direitos reais sobre bem imóvel que integram o patrimônio de um credor reverso.

O que acabará se constituindo será uma *Hipoteca Reversa à Brasileira*.

Pela Hipoteca Reversa, as legislações de outros países partem da ideia de proporcionar aos idosos uma maior receita para viver com menos dificuldades. As propostas legislativas brasileiras poucas vezes têm a palavra idoso em seus dispositivos e ignoram totalmente as pessoas afetadas por dependência.

O assessoramento quanto aos riscos da operação é outro importante aspecto realçado em legislação de países distintos.<sup>152</sup>

---

liquidez a los activos inmobiliarios. [2019]. Elaborada por: Instituto Santalucía plataforma do grupo segurador Santalucía. Disponível em: <https://institutosantalucia.es/wp-content/uploads/2019/02/informe-alternativas-a-la-insuficiencia-de-las-pensiones.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2020. p. 65.

<sup>151</sup> Ibid, p. 28.

<sup>152</sup> Ibid, p. IV, 84 e 109.

Em nenhuma proposta se demonstra preocupação em se proporcionar assessoria ao idoso para que ele saiba exatamente o tipo de negócio em que será inserido. A necessidade desse assessoramento na realidade brasileira é confirmada em trabalho acadêmico nacional cujo objeto é a “falta de informação no momento anterior à celebração do contrato de concessão de crédito”, Tese que observa que assessoramento não se confunde com quantidade de informação, que em excesso pode comprometer o processo decisório do consumidor.<sup>153</sup>

Em um dos substitutivos ocorre a preocupação com quem busca esse tipo de empréstimo por meio da proposição de redução nos valores de emolumentos e taxas de registro de imóveis.

Como afirmamos anteriormente, a Hipoteca Reversa pode ser considerada um instrumento de política pública para geração de renda para idosos e pessoas afetadas por dependência severa ou grave, detentores de estoque patrimonial em imóvel, com baixa renda e que não desejam ou não podem deixar seu local de moradia; por se tratar de uma forma de financiamento privado, tem como vantagem a desoneração do orçamento público.

---

<sup>153</sup> KONDER, Cintia Muniz de Souza. **A concessão abusiva de crédito por informação inadequada**. 2018. 142 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: [http://www.btdt.uerj.br/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=13804](http://www.btdt.uerj.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=13804). Acesso em: 24 nov. 2020. p. 7 e 9.



## REFERÊNCIAS<sup>1</sup>

ABOUT the FCA. 2020. Página eletrônica da Financial Conduct Authority. Disponível em: <https://www.fca.org.uk/about/the-fca>. Acesso em: 27 ago. 2020.

ABRANTES, José. **Fazer monografia é moleza: o passo a passo de um trabalho científico**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Wak, 2011. 156 p.

ALVES, André Cordelli. **Hipoteca reversa**. 2012. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/168193/hipoteca-reversa>. Acesso em: 26 nov. 2012.

ANGHER, Anne Joyce (org.). **Código de Processo Civil**. 25. ed. São Paulo: Rideel, 2018. 922 p.

ARAYA, José Luis D. Villarroel. **LA HIPOTECA REVERTIDA ¿Es factible y conveniente su aplicación para mejorar las pensiones en Chile?**. 2017. 68 f. Dissertação (Magíster em derecho del trabajo y de la seguridad social) - Actividad Formativa Equivalente a Tesis (AFET) para optar al grado de Magíster en Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, Universidad de Chile, Chile, 2017. Disponível em <<http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/146459/La%20hipoteca%20revertida-%c3%a1-es-factible-y-conveniente-su-aplicaci3n-para-mejorar-las-pensiones-en-Chile.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 03 out. 2019.

ARGENTINA. Congreso de la Nación Argentina. Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina. **PROYECTO DE LEY 0706-D-2020**. Institui o Sistema de prestamo garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para personas mayores y personas com discapacidad. Disponível em: <https://www.hcdn.gob.ar/proyectos/textoCompleto.jsp?exp=0706-D-2020&tipo=LEY>. Acesso em: 26 ago. 2020.

ARZATE, Berenice Reyes. **Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México**. Ciudad de México: Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, 2010. 99 p. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010 - Terceiro lugar. Disponível em: [http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios\\_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf](http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios_2014/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf). Acesso em: 19 ago. 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2002a. 24 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6024**: informação e documentação: numeração progressiva das seções de um documento. Rio de Janeiro, 2012b. 4 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6027**: informação e documentação: sumário: apresentação. Rio de Janeiro, 2012b. 3 p.

---

<sup>1</sup>De acordo com a Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 6023 (2002).

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6028**: informação e documentação: resumo: apresentação. Rio de Janeiro, 2003. 2 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro, 2002b. 7 p.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2011. 11 p.

AUSTRÁLIA. Australian Securities and Investments Commission. Australian Government (ed.). **Executive Summary to Report 586**. 586. ed. Sidney: Australian Securities and Investments Commission, 2018. 18 p. Disponível em: <https://download.asic.gov.au/media/4851330/rep-586-published-28-august-2018-exec-summary.pdf>. Acesso em: 17 ago. 2020.

AUSTRÁLIA. Moneysmart. Australian Government. **Reverse mortgage and home equity release**: how to decide if a reverse mortgage or home reversion is right for you. How to decide if a reverse mortgage or home reversion is right for you. 2020. Elaborada por: Australian Securities and Investments Commission. Disponível em: <https://moneysmart.gov.au/retirement-income/reverse-mortgage-and-home-equity-release>. Acesso em: 17 ago. 2020.

BENEFÍCIO assistencial ao idoso (BPC). 2020. Elaborado por INSS Instituto Nacional do Seguro Social. Disponível em: <https://www.inss.gov.br/beneficios/beneficio-assistencia-a-pessoa-com-deficiencia-bpc/beneficio-assistencial-ao-idoso/>. Acesso em: 30 ago. 2020.

BÍBLIA. Português. **Bíblia Sagrada**. Tradução dos originais grego, hebraico e aramaico mediante a versão dos Monges Beneditinos de Maredsous (Bélgica). São Paulo: Editora Ave-Maria, 2018. 1632 p.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Ficha de Tramitação do Projeto de Lei 3096/2019** de iniciativa do Deputado Federal Vinicius Medeiros Farah. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486&ord=1>. Acesso em 31/08/2020.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Ficha de Tramitação do Projeto de Lei 5587/2019** de iniciativa da Deputada Federal Angela Amin. Apensamento ao PL 3096/2019. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2204486&ord=1>. Acesso em 31/08/2020.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 2488/2011** de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas com mais de sessenta anos de idade. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCCD06OUT2011.pdf#page=231>. Acesso em: 11 out. 2019.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 3096/2019** de iniciativa do Deputado Federal Vinicius Medeiros Farah. Institui o sistema de hipoteca reversa para pessoas consideradas idosas amparadas pelo Código do Idoso. Disponível em:

<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD0020190629001090000.PDF#page=42>.  
Acesso em: 17 ago. 2020. Acesso em: 17 ago. 2020.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei 5587/2019** de iniciativa da Deputada Federal Angela Amin. Para dispor sobre a alienação fiduciária em garantia reversa de bem imóvel. Disponível em:  
<http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD0020191101001970000.PDF#page=171>.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Requerimento 3451/2011** de iniciativa da Deputada Federal Andreia Almeida Zito dos Santos. Retirada do projeto de lei 2488/2011. Disponível em: <http://imagem.camara.gov.br/Imagem/d/pdf/DCD11OUT2011.pdf#page=45>. Acesso em 11 out. 2019.

BRASIL. Congresso. Câmara dos Deputados. **Substitutivo dos Projetos de Lei 3096/2019 e 5587/2019** de iniciativa da Comissão dos Direitos da Pessoa Idosa. Acresce o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Disponível em:  
[https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop\\_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019](https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra;jsessionid=AA141CABF576B988816CB143A5397E22.proposicoesWebExterno1?codteor=1843148&filename=Parecer-CIDOSO-09-12-2019). Acesso em 01 set. 2020.

BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Senador Paulo Roberto Bauer. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a hipoteca reversa de coisa imóvel. Disponível em:  
<https://legis.senado.leg.br/diarios/ver/21245?sequencia=194>. Acesso em: 17 ago. 2020.

BRASIL. Congresso. Senado Federal. **Substitutivo do Projeto de Lei 52/2018** de iniciativa do Relator Senador Veneziano Vital do Rêgo. Acrescenta o Capítulo II-B à Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para dispor sobre a concessão de crédito vitalício garantido. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=8051488&ts=1594012434147&disposition=inline>. Acesso em: 17 ago. 2020.

BRASIL. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Seção 1, p. 1.

BRASIL. Lei nº 10820, de 17 de dezembro de 2003. Dispõe sobre a autorização para desconto de prestações em folha de pagamento, e dá outras providências. **Lei no 10.820, de 17 de Dezembro de 2003**. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 18 dez. 2003. Seção 1, p. 1-2. Disponível em:  
<https://pesquisa.in.gov.br/imprensa/jsp/visualiza/index.jsp?jornal=1&pagina=1&data=18/12/2003>. Acesso em: 23 nov. 2020.

BRASIL. Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 03 ago. 2004. Seção 1, p. 1.

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 17 mar. 2015. Seção 1, p. 1.

BRASIL. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Seção 1, p. 13528.

BRASIL. Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Poder Executivo, Brasília, DF, 21 nov. 1997. Seção 1, p. 27182.

BRAVO, Jorge Miguel; AYUSO, Mercedes; HOLZMANN, Robert. Making Use of Home Equity: the potential of housing wealth to enhance retirement security. **Iza Discussion Papers**, Bonn, n. 12656, p. 01-33, set. 2019. Disponível em: <http://ftp.iza.org/dp12656.pdf>. Acesso em: 08 ago. 2020.

BRITO, Gisele Ferreira de; CHOI, Vania Picanço; ALMEIDA, Andreia de (org.). **Manual ABNT: regras gerais de estilo e formatação de trabalhos acadêmicos**. 4. ed. São Paulo: FECAP Biblioteca Paulo Ernesto Tolle, 2014. 101 p. Disponível em: <[http://biblioteca.fecap.br/wp-content/uploads/2016/03/Manual-ABNT\\_-regras-gerais-de-estilo-e-formatacao-de-trabalhos-academicos.pdf](http://biblioteca.fecap.br/wp-content/uploads/2016/03/Manual-ABNT_-regras-gerais-de-estilo-e-formatacao-de-trabalhos-academicos.pdf)>. Acesso em: 9 abr. 2020.

BOVET, Claude. EL SISTEMA DE HIPOTECA REVERTIDA: generalidades y experiencias en el mundo. In: JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones**. Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1. p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigas-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020.

BROWNFIELD, Christine. The Fourth Pillar: the role of home equity release in retirement funding. In: **SCORING GOALS IN A CHANGING WORLD**, 1., 2014, Sydney. **Paper**. Sydney: Institute of Actuaries of Australia, 2014. p. 1-37. Disponível em: <https://actuaries.asn.au/Library/Events/FSF/2014/BrownfieldFourthPillarPaper140505.pdf>. Acesso em: 17 ago. 2020.

CAETANO, Marcelo Abi-Ramia; MATA, Daniel da. Hipoteca Reversa. **Texto Para Discussão**, Brasília, v. 1380, p. 1-28, fev. 2009. Publicação do IPEA Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td\\_1380.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/TDs/td_1380.pdf). Acesso em: 14 abr. 2020.

CAHALI, Yussef Said (org.). **Código Civil, Código de Processo Civil, Código Comercial, Constituição Federal, Legislação civil, Processual Civil e Empresarial**. 15. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2013. 2048 p.

CENSO Demográfico de 2020 e o mapeamento das pessoas com deficiência no Brasil. Brasília: Ministério da Saúde, 2019. 15 slides, color. Elaborado por Departamento de Ações Programáticas e Estratégicas Coordenação Geral de Saúde da Pessoa com Deficiência. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cpd/documentos/cinthia-ministerio-da-saude>. Acesso em: 31 ago. 2020.

CHAMPLONI, Ana Luiza Oliveira. **Despouando o passado: o caso das hipotecas reversas**. 2010. 36 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Economia de Empresas, Universidade Católica de Brasília, Brasília, 2010. Disponível em: <https://bdtd.ucb.br:8443/jspui/bitstream/123456789/429/1/ana%20luiza%20oliveira.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2020.

CHAMPLONI, Ana Luiza; ORRILLO, Jaime. Dissaving of the Past via Reverse Mortgages. **Revista Brasileira de Economia**, Rio de Janeiro, v. 71, n. 1, p. 29-41, mai. 2017. ISSN 1806-9134. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/3948/67264>>. Acesso em: 08 abr. 2020.

CIFUENTES, Valerie. **En los próximos días quedará listo el mecanismo de hipoteca inversa en Colombia: Minvivienda**. 2020. Reportagem publicada no sítio eletrônico da Revista Forbes Colombia em 05/06/2020. Disponível em: <https://forbes.co/2020/06/05/economia-y-finanzas/la-otra-semana-quedara-listo-el-mecanismo-de-hipoteca-inversa-en-colombia-minvivienda/>. Acesso em: 26 ago. 2020.

COLÔMBIA. Decreto nº [S.N], de 2020. Por el cual se reglamentan las condiciones de operación de la hipoteca inversa y la renta vitalicia inmobiliaria. **De La Hipoteca Inversa**. Bogotá, Projeto do Decreto presidencial. Disponível em: [https://imgcdn.larepublica.co/cms/2020/06/15205604/Decreto-Hipoteca-Inversa-02\\_06\\_2020-1.pdf](https://imgcdn.larepublica.co/cms/2020/06/15205604/Decreto-Hipoteca-Inversa-02_06_2020-1.pdf). Acesso em: 26 ago. 2020.

COLÔMBIA. Decreto nº 1398, de 26 de outubro de 2020. Por el cual se modifica el Decreto 2555 de 2010 en lo relacionado con las condiciones de operación de la renta vitalicia inmobiliaria y se dictan otras disposiciones. **Decreto 1398 de 2020**. Bogotá D.C.: Función Pública, 26 out. 2020. Disponível em: <https://dapre.presidencia.gov.co/normativa/normativa/DECRETO%201398%20DEL%2026%20DE%20OCTUBRE%20DE%202020.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2020.

COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIAS (coord.). **Manual para Elaboração de Monografias da Faculdade de Direito da UFRJ**. Rio de Janeiro: Faculdade Nacional de Direito, [2017?]. 17 p. Disponível em: <https://direito.ufrj.br/monografia/manual-para-elaboracao-de-monografia/>. Acesso em: 13 jul. 2020.

COSTANZI, Rogério Nagamine. Conciliando Sustentabilidade Fiscal e Aumento da Renda dos Idosos: O Caso da Hipoteca Reversa. **Boletim de Informações Fipe**, São Paulo, nº 415, Página 15-17, abr. 2015. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/Content/downloads/publicacoes/bif/2015/15-17-rog.pdf>>. Acesso em: 11 out. 2019.

CORPORACIÓN DE INVESTIGACIÓN, ESTUDIO Y DESARROLLO DE LA SEGURIDAD SOCIAL. **Hipoteca Revertida versión borrador noviembre 2012**. Estudio CIEDESS 2012. Chile. Disponível em: <[http://www.ciedess.cl/601/articles-556\\_archivo\\_01.pdf](http://www.ciedess.cl/601/articles-556_archivo_01.pdf)>. Acesso em: 11 out. 2019.

COSTA-FONT, Joan; GIL, Joan; MASCARILLA, Oscar. PREFERENCIAS DE LA POBLACIÓN ANTE LA FINANCIACIÓN DE LA DEPENDENCIA: la hipoteca inversa en España. **Estudios Sobre La Economía Española**, Madri, p. 1-34, dez. 2006. Parte del trabajo de investigación “Capacidad de la Vivienda en Propiedad como Instrumento de Financiación de las Personas Mayores en España”. Disponível em: <http://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee230.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020.

CUNHA, Luiz Roberto. Inflação médica: uma verdade inconveniente. **Correio Brasiliense**, Brasília, 20 ago. 2018. Disponível em:

<<http://buscacb2.correioweb.com.br/correio/2018/08/20/AXX13-2008.pdf>>. Acesso em 03 out. 2019.

C., Julio César Alonso; F., Julián Benavides; M., Jaime Andres Carabali; A., Anibal Sosa. **Hipoteca inversa en Colombia**:: notas para la discusión. Cali: Universidad Icesi, 2020. 9 p. Resumen Extendido de investigación. Disponível em: [https://www.icesi.edu.co/centros-academicos/images/Centros/cienfi/proyectos/Hipoteca\\_Inversa\\_V4\\_Cienfi.pdf](https://www.icesi.edu.co/centros-academicos/images/Centros/cienfi/proyectos/Hipoteca_Inversa_V4_Cienfi.pdf). Acesso em: 26 ago. 2020.

DESCARTAN aplicación de hipoteca inversa en Argentina. 2014. Elaborada por Notimex Agência de notícias oficial mexicana. Disponível em: <https://www.20minutos.com.mx/noticia/b148869/descartan-aplicacion-de-hipoteca-inversa-en-argentina/>. Acesso em: 9 maio 2014.

DÍAZ, Gustavo; ZECCHETTO, Estefano. **Nº 104 hipoteca revertida**: generando ingresos para la tercera edad. 2019. Desenvolvida por Instituto Libertad. Disponível em: <https://www.institutolibertad.cl/?p=11889>. Acesso em: 16 abr. 2020.

EQUITY RELEASE COUNCIL (Reino Unido). **Who we are**. 2020. Disponível em: <https://www.equityreleasecouncil.com/about/>. Acesso em: 24 ago. 2020.

ESPAÑA. Ley nº 41, de 7 de dezembro de 2007. **Ley 41/2007, de 7 de Diciembre de 2007**. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 8 dez. 2007. Modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-21086&p=20150428&tn=1>. Acesso em: 24 jun. 2020.

ESPAÑA. Orden EHA nº 2899, de 28 de outubro de 2009. **Orden EHA/2899/2011, de 28 de Octubre, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios**. Madrid: Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 29 out. 2009. Disponível em: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2011-17015>. Acesso em: 24 jun. 2020.

EVE, Sherman Cesar Allen. **RE: traslado de consulta**. [mensagem pessoal] Mensagem recebida por: <decarl2@hotmail.com>. em: 04 set. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: direitos reais. 13. ed. Salvador: Juspodivm, 2017. 976 p.

FERRER, Ricardo Sanz. La Hipoteca Inversa. In: CÉSAR MOLINA SANS (España) (org.). **Instrumentos financieros para la jubilación**. Madrid: Fundación de Estudios Financieros, 2008. p. 143-169. (Papeles de La Fundación nº 24). Disponível em: [file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/123011234624\\_143.pdf](file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/123011234624_143.pdf). Acesso em: 03 ago. 2020.

FICHA Asunto. 2020. Ficha completa do projeto de lei 132138 que criava a Hipoteca Reversa no Uruguai. Disponível em: [https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/132138/ficha\\_completa](https://parlamento.gub.uy/documentosyleyes/ficha-asunto/132138/ficha_completa). Acesso em: 27 ago. 2020.

FONT, Joan Costa I; MIRÓ, Oscar Mascarilla I. Riquesa immobiliària i finançament de la dependència a Catalunya. **Nota D'economia**, [Barcelona], v. 2, n. 85, p. 81-93, 2006. Quadrimestral. Disponível em: <http://economia.gencat.cat/web/.content/documents/articles/arxiu/riquesaimmobiliaria85.pdf> f. Acesso em: 06 jun. 2020.

FOCAULT, Michel. Soberania e Disciplina: curso do Collège de France, 14 de janeiro de 1976. In: FOCAULT, Michel. **Microfísica do poder**. 8. ed. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1979. Cap. 12. p. 179-191. Organização e tradução de Roberto Machado.

FRANÇA. Jérôme Fournel. Direction Générale Des Finances Publiques (ed.). **Bulletin officiel des finances publiques - Impôts: rec - sûretés et garanties du recouvrement - droit commun des hypothèques - catégories d'hypothèques. REC - Sûretés et garanties du recouvrement - Droit commun des hypothèques - Catégories d'hypothèques**. 2018. Ministère de l'Économie et des Finances. Disponível em: <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/2182-PGP.html?identifiant=BOI-REC-GAR-10-20-10-20-20181228>. Acesso em: 22 jun. 2020.

FRANÇA. Ordonnance n° 2006-346, de 23 de março de 2006. **Code de La Consommation: Chapitre IV : Prêt viager hypothécaire**. Paris: Légifrance, 24 mar. 2006. Seção 1. Partie législative. Disponível em: [https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=25625EFE64E0106A6607ED2B2A7CB640.tplgfr27s\\_1?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI00006292534&dateTexte=20200623&categorieLien=id#LEGIARTI000006292534](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do;jsessionid=25625EFE64E0106A6607ED2B2A7CB640.tplgfr27s_1?cidTexte=LEGITEXT000006069565&idArticle=LEGIARTI00006292534&dateTexte=20200623&categorieLien=id#LEGIARTI000006292534). Acesso em: 22 jun. 2020.

GONZÁLEZ, Rubén Herranz. **Hipoteca Inversa y figuras afines**. 2006. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, n° 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. Disponível em: <http://envejecimiento.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020.

HERNÁN CORRAL (Chile). **Hipoteca inversa: una propuesta frustrada. El Mercurio Online**. Santiago, 04 set. 2015. Legal, Análisis Jurídico, Contratos y Responsabilidad, p. 1-1. Disponível em: <https://www.elmercurio.com/Legal/Noticias/Analisis-Juridico/2015/09/04/Hipoteca-inversa-una-propuesta-frustrada.aspx>. Acesso em: 05 maio 2020.

HORA, Lorenzo Martins Pompílio da. **DIREITOS REAIS II**. Rio de Janeiro: Apresentação de Powerpoint, 2015. 301 slides, color. Aula proferida no 7º Período da Graduação do Curso de Direito da Faculdade Nacional de Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

HOYO, Carmen. **Las Hipotecas Inversas en México como complemento pensionario**. 2013. Elaborada por BBVA, Unidad de Inclusión Financiera. Disponível em: [file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf). Acesso em: 18 ago. 2020.

INTERNATIONAL LONGEVITY CENTRE BRAZIL. **Housing for older people Country paper Brazil**. Rio de Janeiro: ILC-BR, 2013. Disponível em < [http://www.ilcbrazil.org/wp-content/uploads/2014/03/housing\\_for\\_older-people\\_country-paper\\_brazil.pdf](http://www.ilcbrazil.org/wp-content/uploads/2014/03/housing_for_older-people_country-paper_brazil.pdf) >. Acesso em: 03 out. 2019. p. 02.

JIMÉNEZ, Prof. Dra. Da. M<sup>a</sup> Nieves Pacheco. **LA HIPOTECA INVERSA: ventajas e inconvenientes para los consumidores. VENTAJAS E INCONVENIENTES PARA LOS CONSUMIDORES.** 2009. Universidad de Castilla-La Mancha CESCO. Disponível em: [http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION\\_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf](http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/CONTRATACION_BANCARIA/contratosfinancieros/382.pdf). Acesso em: 11 mai. 2020.

JUAN EDUARDO ERRÁZURIZ (Chile). **Hipoteca Revertida: una fórmula innovadora para mejorar las pensiones.** Santiago: Corporación de Investigación, Estudio y Desarrollo de La Seguridad Social, 2003. Cap. 1. p. 17-34. Publicação de seminário. Disponível em: <https://docplayer.es/77682874-Introduccion-1-juan-eduardo-errazuriz-2-buenos-dias-estimadas-amigos-estimados-amigos-senoras-y-senores.html>. Acesso em: 18 maio 2020.

KAGAN, Julia. **Home Equity Conversion Mortgage—HECM: What Is a Home Equity Conversion Mortgage?.** 2020. Elaborada por Investopedia. Disponível em: <https://www.investopedia.com/terms/h/hecm.asp>. Acesso em: 23 jun. 2020.

KOBAYASHI, Masahiro; KONISHI, Shoichiro; TAKEISHI, Toshihiko. The Reverse Mortgage Market in Japan and Its Challenges. **Cityscape: A journal of policy development and research**, Washington D.C., v. 19, n. 1, p. 99-118, 2017. Publicado por: US Department of Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol19num1/ch5.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2020.

KONDER, Cintia Muniz de Souza. **A concessão abusiva de crédito por informação inadequada.** 2018. 142 f. Tese (Doutorado) - Curso de Direito, Faculdade de Direito, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018. Disponível parcialmente em: [http://www.bdtd.uerj.br/tde\\_busca/arquivo.php?codArquivo=13804](http://www.bdtd.uerj.br/tde_busca/arquivo.php?codArquivo=13804). Acesso em: 24 nov. 2020.

LEI, Yawen; YANG, Ziwei. **Reverse Mortgage in China Based on Game Theory.** 2019. 67 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de School of Architecture and The Built Environment, Real Estate and Construction Management, Kth Royal Institute of Technology, Stockholm, 2019. Disponível em: <https://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:1388354/FULLTEXT01.pdf>. Acesso em: 17 jun. 2020.

LERNER, Michele. **5 Reverse Mortgage Scams.** 2020. Elaborada por Investopedia. Disponível em: <https://www.investopedia.com/financial-edge/0111/5-reverse-mortgage-scams.aspx>. Acesso em: 26 ago. 2020.

MALAGÓN, Jonathan. **Esto es lo que debe saber si quiere aplicar a la Hipoteca Inversa.** 2020. Elaborado pelo Ministro para esclarecer as dúvidas dos cidadãos. Disponível em: <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2020/junio/esto-es-lo-que-debe-saber-si-quiere-aplicar-a-la-hipoteca-inversa>. Acesso em: 24 ago. 2020.

MARES, Sara García. **La Hipoteca Inversa.** 2015. 513 f. Tese (Doutorado) - Curso de Facultad de Ciencias Jurídicas y Económicas, Departamento de Derecho Privado, Universidad Jaume I de Castellón, Castellón de La Plana, 2015. Disponível em: [https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016\\_Tesis\\_Garcia%20Mares\\_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/405652/2016_Tesis_Garcia%20Mares_Sara.pdf?sequence=1&isAllowed=y). Acesso em: 29 jul. 2020.



MARTINS, Teresa Mariana Cardeira. **Reverse Mortgage em Portugal**. 2011. 54 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Finanças, ISCT Business School, Instituto Universitário de Lisboa, Lisboa, 2011. Disponível em: <https://repositorio.iscte-iul.pt/bitstream/10071/4334/1/Reverse%20Mortgage%20em%20Portugal.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2020.

MONTERO, Zulma E. **Estudio de viabilidade para la implementación de la hipoteca reversa em Mar del Plata 2013/2014**. 2014. 132 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de MBA, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Nacional de Mar del Plata, Mar del Plata, 2014. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/159123584.pdf>. Acesso em: 19 maio 2020.

MORE: Mecanismo online para referências, versão 2.0. Florianópolis: UFSC Rexlab, 2013. Disponível em: <http://www.more.ufsc.br/>. Acesso em: 27 mai. 2020.

NASCIMENTO, Tupinambá Miguel Castro do. **Direitos Reais Limitados**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2004. 161 p.

NATIONAL REVERSE MORTGAGE LENDERS ASSOCIATION (U.S.A.). **What You Need to Know About Your HECM After Closing**: property taxes. Property Taxes. 2019. Disponível em: <https://www.nrmlaonline.org/wp-content/uploads/2020/03/What-You-Need-to-Know-After-Closing-2018-1.pdf>. Acesso em: 24 jun. 2020.

NETO, A.F.; TAFNER, P. S. **Proposta de Reforma da Previdência** – Breve Resumo. In: SEMINÁRIO SOBRE PROPOSTAS PARA AS REFORMAS DA PREVIDÊNCIA E DOS RECURSOS HUMANOS DO GOVERNO FEDERAL, 2018, Rio de Janeiro. Seminários IEPE/CdG. Rio de Janeiro: IEPE/CdG, 2018. Disponível em < <http://iepecdg.com.br/wp-content/uploads/2018/11/A-Reforma-em-resumo.pdf> >. Acesso em: 03 out. 2019. p. 01.

NÚMEROS de inflação de 2019. 2020. Elaborada por Triami Media BV em cooperação com HomeFinance. Disponível em: <https://www.global-rates.com/pt/estatisticas-economicas/inflacao/indice-de-precos-ao-consumidor/ihpc/eurozona.aspx>. Acesso em: 26 ago. 2020.

PARADELA, Rodrigo. Número de idosos cresce 18% em 5 anos e ultrapassa 30 milhões em 2017. Agência IBGE Notícias, Rio de Janeiro, 01 out. 2018. Disponível em: < <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/20980-numero-de-idosos-cresce-18-em-5-anos-e-ultrapassa-30-milhoes-em-2017> >. Acesso em: 03 out. 2019.

PASSELECQ, Laure-Anne. **Reverse mortgages for retirement**: feasible solution in Belgium. 2016. 164 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Ingénieur de Gestion, Louvain School of Management, Université Catholique de Louvain, Louvain, 2016. Disponível em: [https://dial.uclouvain.be/downloader/downloader.php?pid=thesis%3A7782&datastream=PDF\\_01](https://dial.uclouvain.be/downloader/downloader.php?pid=thesis%3A7782&datastream=PDF_01). Acesso em: 21 ago. 2020.

PEPPERCORN, Ira Gary; TAFFIN, Claude. **Rental housing**: lessons from international experience and policies for emerging markets. Washington D.C.: International Bank For Reconstruction and Development / The World Bank, 2013. 149 p. (Directions in Development - Finance). Disponível em:

<http://documents1.worldbank.org/curated/en/810681468339259949/pdf/Rental-Housing-lessons-from-international-experience-and-policies-for-emerging-market.pdf>. Acesso em: 24 maio 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: direitos reais**. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 528 p. Revista e atualizada por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho.

PERU. Lei nº 30741, de 7 de março de 2018. **Ley Que Regula La Hipoteca Inversa**. Lima: El Peruano, 28 mar. 2018. p. 4-6. Disponível em: <https://busquedas.elperuano.pe/download/url/ley-que-regula-la-hipoteca-inversa-ley-n-30741-1631374-1>. Acesso em: 18 ago. 2020. p. 04 até 06.

PLA, Francisco Alonso et al. **Diez temas jurídicos de Portal Mayores**. Madrid: Instituto de Mayores y Servicios Sociales - Imserso, 2006. 241 p. (Colección Manuales y Guías - Série Personas Mayores). Disponível em: <https://www.imserso.es/InterPresent1/groups/imserso/documents/binario/dieztemasjuridicos.pdf>. Acesso em: 27 maio 2020.

PRUDENTIAL regulation. 2020. Página eletrônica do Bank of England. Disponível em: <https://www.bankofengland.co.uk/prudential-regulation>. Acesso em: 27 ago. 2020.

REIFNER, Udo; CLERC-RENAUD, Sebastien; PÉREZ-CARRILLO, Elena F.; TIFFE, Achim; KNOBLOCH, Michael. **Study on Equity Release Schemes in the EU**. Hamburg: Institut Für Finanzdienstleistungen E.V., 2009. 120 p. (Project No. MARKT/2007/23/H). Part I: General Report. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/259295497\\_Study\\_on\\_equity\\_release\\_schemes\\_in\\_EU\\_Part\\_I\\_General\\_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download](https://www.researchgate.net/publication/259295497_Study_on_equity_release_schemes_in_EU_Part_I_General_Report/link/56c4e72108ae736e70470f1f/download). Acesso em: 20 ago. 2020.

REIS, Henrique Marcello dos; REIS, Cláudia Nunes Pascon dos. **Direito para administradores: introdução ao direito - direito constitucional - direito civil**. São Paulo: Cengage Learning Edições, 2006. 285 p. Disponível em: <https://cengagebrasil.vitalsource.com/#/books/9788522110230/cfi/303!/4/2@100:0.00>. Acesso em: 20 maio 2020.

REIS, Yara. **Aposentadoria na França: veja como funciona e como receber a sua**. 2019. Artigo do site de informação Euro Dicas. Disponível em: <https://www.eurodicas.com.br/aposentadoria-na-franca/>. Acesso em: 22 jun. 2020.

REPÚBLICA DE COSTA RICA. Regimento Interno de 9 de março de 1994. **Reglamento de La Asamblea Legislativa: Caducidad de los asuntos**. 32. ed. San José: Sistema Costarricense de Información Jurídica, Artigo 119. Disponível em: [http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm\\_articulo.aspx?param1=NR&nValor1=1&nValor2=46479&nValor3=113178&nValor5=125&strTipM=FA](http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NR&nValor1=1&nValor2=46479&nValor3=113178&nValor5=125&strTipM=FA). Acesso em: 10 set. 2020.

ROCHA, Alane Siqueira. **Custos com benefícios para o financiamento de cuidados de longa duração para idosos com dependência: estimativas e projeções para o Brasil**. 2015. 273 f. Tese (Doutorado) - Curso de Pós-graduação em Demografia, Centro de

Desenvolvimento e Planejamento Regional da Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015. Disponível em: <https://www.capes.gov.br/images/stories/download/pct/2016/Mencoes-Honrosas/Planejamento-Urbano-Regional-Demografia-Alane-Siqueira-Rocha.PDF>. Acesso em: 15 jun. 2020.

SANTIS, Gustavo Díaz; TOLEDO, Stefano Zecchetto. **Hipoteca Revertida: generando ingresos para la tercera edad.** 2019. Publicação N° 104 do Instituto Libertad. Disponível em: <http://www.institutolibertad.cl/n-104-hipoteca-revertida-generando-ingresos-para-la-tercera-edad/>. Acesso em: 13 ago. 2020.

SANTOS, María Jesús Orts. **Hipoteca Inversa.** 2012. 472 f. Tese (Doutorado) - Curso de Derecho, Derecho Civil, Universidad de Salamanca, Salamanca, 2012. Disponível em: [https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP\\_OrtsSantosMariaJesus\\_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1](https://gredos.usal.es/bitstream/handle/10366/121204/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf;jsessionid=A4284448DEDAB9EB22734CAC584151A3?sequence=1). Acesso em: 29 jul. 2020. p. 80.

SEQUEIRA, Jenny Teresa Lumbi; PANIAGUA, Andrea González. **LA HIPOTECA INVERSA: criterios para su regulacion, en Costa Rica.** 2009. 482 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Facultad de Derecho, Universidad de Costa Rica, San José, 2009. Disponível em: <https://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/TEISIS-DIGITAL.pdf>. Acesso em: 10 set. 2020.

SERRANO, Pedro; LAFUENTE, Juan A.; RAMALLO, Jorge Martínez. **Alternativas a la insuficiencia de las pensiones: instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios.** instrumentos para dotar de liquidez a los activos inmobiliarios. [2019]. Elaborada por: Instituto Santalucía plataforma do grupo segurador Santalucía. Disponível em: <https://institutosantalucia.es/wp-content/uploads/2019/02/informe-alternativas-a-la-insuficiencia-de-las-pensiones.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2020.

SIMÕES, Celso Cardoso da Silva. **Relações entre as alterações históricas na dinâmica demográfica brasileira e os impactos decorrentes do processo de envelhecimento da população.** Rio de Janeiro: IBGE, Coordenação de População e Indicadores Sociais, 2016. 116 p. (Coleção Ibgeana; Estudos e análises. Informação demográfica e socioeconômica, ISSN 2236-5265). Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98579.pdf>. Acesso em: 16 abr. 2020.

TAFFIN, Claude. **La hipoteca inversa o vitalicia.** Madri: Asociación Hipotecaria Española, 2004. 12 p. Disponível em: <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/25/34.pdf?version=1>. Acesso em: 06 jun. 2020.

TAFFIN, Claude. **LIFETIME MORTGAGES. Hypostat 2004: A REVIEW OF EUROPE'S MORTGAGE AND HOUSING MARKETS,** Bruxelas, p. 31-36, 2005. Anual. Disponível em: <file:///C:/Users/cliente/AppData/Local/Temp/Hypostat%202004.pdf>. Acesso em: 06 jun. 2020.

TAFNER, Paulo Sérgio. **Previdência: por que mudar?.** In: SEMINÁRIO SOBRE PROPOSTAS PARA AS REFORMAS DA PREVIDÊNCIA E DOS RECURSOS HUMANOS DO GOVERNO FEDERAL, 2018, Rio de Janeiro. Seminários IEPE/CdG. Rio

de Janeiro: IEPE/CdG, 2018. Disponível em <  
[https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação\\_Paulo%20Tafner\\_\\_Proposta.pptx?dl=0#>](https://www.dropbox.com/s/cy3d8ipqlonkszr/Apresentação_Paulo%20Tafner__Proposta.pptx?dl=0#>). Acesso em: 03 out. 2019. p. 06.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. Volume quatro. 6ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. 488 p.

\_\_\_\_\_. **Manual de direito civil: volume único**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020. 2516 p.

TUDO (São Paulo). Tudo Serviços S.A. **Empréstimo Consignado para aposentados acima de 75 anos**. 2020. Elaborado por TUDO correspondente bancário. Disponível em: <https://meutudo.com.br/blog/emprestimo-consignado-para-aposentados-acima-de-75-anos/>. Acesso em: 23 nov. 2020.

TYBEL, Douglas. Jurisprudência: Como citar. In: **Guia da Monografia: Seu Guia Perfeito**. São Mateus, 14 dez. 2017. Disponível em: <https://guiadamonografia.com.br/como-citar-jurisprudencia-no-tcc/>. Acesso em: 13 jul. 2020.

UNIDAD DE SERVICIOS AUXILIARES (España). Banco de España. **GUÍA DE ACCESO A LA HIPOTECA INVERSA**. 2017. Segunda edición. Disponível em: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Ficheros/GUIA.pdf>. Acesso em: 13 ago. 2020.

U.S.A. Code Of Federal Regulations nº 206.33, de 01 de abril de 2018. Age of borrower. **Part 206 - Home Equity Conversion Mortgage Insurance: Eligible Borrowers**. v. 2. Regulations Relating to Housing and Urban Development. Disponível em: <https://www.govinfo.gov/content/pkg/CFR-2018-title24-vol2/xml/CFR-2018-title24-vol2-part206.xml>. Acesso em: 23 jun. 2020.

U.S.A. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U. US Department of Housing and Urban Development. **Viviendas y comunidades: hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda (HECM)**. Hipotecas de conversión del capital sobre la vivienda (HECM). 2009. Disponível em: <http://espanol.hud.gov/offices/hsg/sfh/hecm/hecm--df.cfm?&lang=es>. Acesso em: 23 jun. 2020.

VEGAS, Fernando Azofre. **La Hipoteca Flotante**. Madrid: Dykinson, 2015. 573 p. Disponível em: [https://books.google.com.br/books?id=FV1fBwAAQBAJ&pg=PA80&lpg=PA80&dq=Ordenanza+n%C2%B0+2006-346+de+23+de+marzo+de+2006\)&source=bl&ots=IGs30x0r\\_6&sig=ACfU3U3W7hYzkn\\_-FP-5nOOdPktTn7bjow&hl=pt-BR&sa=X&ved=2ahUKEwiE0-vIkJbqAhVeH7kGHeHUBo0Q6AEwAHoECAkQAQ#v=onepage&q=ordenanza&f=false](https://books.google.com.br/books?id=FV1fBwAAQBAJ&pg=PA80&lpg=PA80&dq=Ordenanza+n%C2%B0+2006-346+de+23+de+marzo+de+2006)&source=bl&ots=IGs30x0r_6&sig=ACfU3U3W7hYzkn_-FP-5nOOdPktTn7bjow&hl=pt-BR&sa=X&ved=2ahUKEwiE0-vIkJbqAhVeH7kGHeHUBo0Q6AEwAHoECAkQAQ#v=onepage&q=ordenanza&f=false). Acesso em: 22 jun. 2020. p. 80, 81 e 82.

VILLEGAS, Eduardo Garcia. **Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano**. México: Unam, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016. 34 p. (Colección Colegio de Notarios del Distrito Federal Mexicano). Disponível em: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/8/3770/2.pdf>. Acesso em: 22 jun. 2020.

YIU, Enoch. **Hong Kong changes reverse mortgage rules, paving way for pensioners to settle in 'Greater Bay Area'**. 2019. Artigo da página eletrônica do South China Morning Post. Disponível em: <https://www.scmp.com/business/banking-finance/article/3003382/hong-kong-changes-reverse-mortgage-rules-paving-way>. Acesso em: 27 ago. 2020.

YOUR guide to reverse mortgages. 2020. Elaborado por National Reverse Mortgage Lender Association. Disponível em: <https://www.reversemortgage.org/>. Acesso em: 27 ago. 2020.

ZALDO, Fernanda Escardó. **La hipoteca inversa en Europa: en qué se parece y diferencia el modelo de España del resto de países**. 2019. Sítio de negócios imobiliários Idealista. Disponível em: [https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del?xts=582065&xtor=EPR-214-\[n\\_\\_enviar\\_amigo\\_news\\_20200617\]-20200617-\[noticia\]-\[\]-\[\]](https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2019/07/17/776729-la-hipoteca-inversa-en-europa-en-que-se-parece-y-diferencia-el-modelo-de-espana-del?xts=582065&xtor=EPR-214-[n__enviar_amigo_news_20200617]-20200617-[noticia]-[]-[]). Acesso em: 24 jun. 2020.

ZEGARRA, Mauricio Concha; MÁRQUEZ, Jorge Lladó. La hipoteca revertida: una propuesta para mejorar el acceso a las pensiones en el mercado peruano. **Revista Moneda**, Peru, n. 154, p. 24-28, maio 2013. Trimestral. Revista do Banco Central de Reservas do Peru. Disponível em: <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Revista-Moneda/moneda-154/moneda-154-05.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2020.

¿POR qué fracasó la Hipoteca Inversa en el Perú?. Realização de Javier Quinteros Flores. Música: We Are Scientists. Lima: Javier Quinteros Flores, 2018. (13 min.), son., color. Blog da EnfoqueDerecho portal web de actualidad jurídica. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=mRf0C9UXyyQ>. Acesso em: 19 ago. 2020.

