



Por Nuno Galinha\*

# Hipoteca inversa

No contexto do Estado Social em que vivemos, o progressivo aumento da esperança de vida e a diminuição da taxa de natalidade constituem dois dos principais factores que obrigam à reforma de qualquer sistema de segurança social, nomeadamente, através da redução dos valores das pensões. Veja-se no quadro seguinte a evolução, em Portugal, entre 1974 e 2007, do índice da esperança média de vida aos 65 anos e do rácio do número de indivíduos em idade activa por idoso (Fonte: [www.pordata.pt](http://www.pordata.pt), da Fundação Francisco Manuel dos Santos).

A hipoteca inversa consiste, em síntese, num empréstimo bancário hipotecário em que, ao invés do habitual, é o banco que tem a obrigação de disponibilizar mensalmente o montante acordado ao mutuário, sem que este tenha o dever de o amortizar. O montante das prestações devidas pelo banco depende, essencialmente, do valor do imóvel a hipotecar e do prazo do crédito ou da idade do mutuário, no caso de operações vitalícias.

No final do empréstimo, nomeadamente com o falecimento do mutuário, os respectivos herdeiros têm a opção

reformados possuem sob a forma de imóveis, sem que os mesmos deixem de ser proprietários ou deixem de habitar a sua casa, já que, apesar do nível de poupança de um reformado alemão, francês ou inglês ser semelhante ao de um Português ou Espanhol, aqueles aplicaram-nas em planos de pensões, e estes na sua própria habitação.

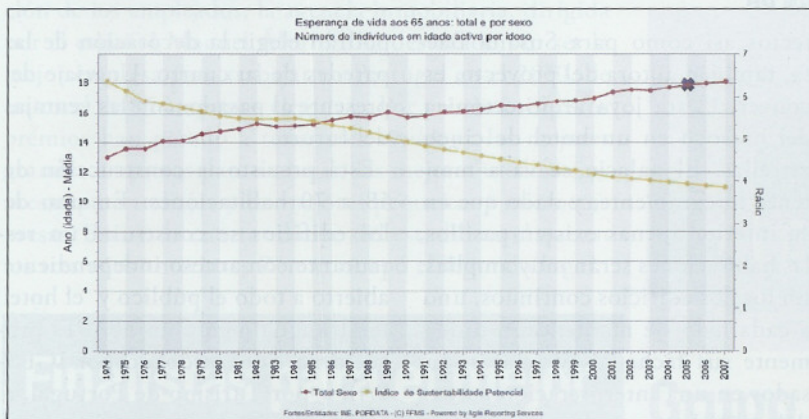
Apesar desta operação já se encontrar regulada em Espanha, pela “*Ley de Reforma del Mercado Hipotecario*” (Ley 41 de 7 de diciembre de 2007), até à data o número de contratações aí concluídas não é expressivo, eventualmente, quer por questões culturais, quer também por ainda não ter sido regulamentada a actividade dos assessores financeiros independentes previstos na referida *Ley*, regulamentação essa prevista para 2010 e que os operadores do mercado esperam que marque o arranque definitivo deste produto.

Contudo, não se pode esquecer um outro factor não menos importante que impedirá, para já, a massificação deste produto em Espanha: a forte desvalorização dos imóveis, fruto *del pinchazo de la burbuja inmobiliaria*.

Portugal e Espanha comungam, quanto a este tema, os mesmos factores sociais, económicos e culturais, como por exemplo o facto de 17% das respectivas populações serem constituídas por maiores de 65 anos (com tendência para um acentuado crescimento) dos quais, 90% em Espanha, e cerca de 75% em Portugal, habitam em imóvel de sua propriedade.

É, pois, provável que, mais tarde ou mais cedo, se venha a introduzir em Portugal um regime especial de hipoteca inversa. ■

\*Advogado da Carlos Aguiar, Ferreira de Lima & Associados  
E-mail: [nuno.galinha@cafl.pt](mailto:nuno.galinha@cafl.pt)



Em Espanha, perante cenário demográfico semelhante, o governador do Banco de España e o presidente da CECA (Confederación Española de Cajas de Ahorros) vieram defender, recentemente, o aumento gradual da idade da reforma, tendo este último, inclusive, apontado o limite dos 70 anos.

Em resposta a esta realidade, e ao desejo dos reformados de manterem, ou de assegurarem, um determinado nível de vida, o sector privado oferece diversos instrumentos, entre os quais o da hipoteca inversa (tradução de *reverse mortgage*, operação financeira nascida nos EUA, e conhecida em Inglaterra como *lifetime mortgage*).

de ficar com a propriedade do imóvel, pagando a respectiva dívida hipotecária, designadamente através dum novo empréstimo hipotecário ou, se o entenderem, poderão vendê-lo, ficando com o saldo remanescente. Em última instância, será o banco a vender o imóvel, amortizando o seu crédito com o respectivo produto, e entregando o eventual saldo positivo aos herdeiros. Importa sublinhar que, se o saldo entre o valor de venda do imóvel e o valor da dívida hipotecária for negativo só os bens da herança responderão pela dívida.

Trata-se, no fundo, de uma forma de tornar líquida a poupança que os