

# PARECER DE PLENÁRIO PELAS COMISSÕES DE FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO E CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA AO PROJETO DE LEI Nº 5.464, DE 2023.

## PROJETO DE LEI Nº 5.464, DE 2023

Altera a Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, para dispor sobre as normas que regulam o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação -SH/SFH.

**Autor:** Deputado CARLOS CHIODINI

**Relator:** Deputado FERNANDO MONTEIRO

### I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 5.464, de 2023, pretende alterar a Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, para dispor sobre normas que regulam o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SH/SFH no que diz respeito à participação das seguradoras em ações judiciais indenizatórias relacionadas com apólices habitacionais decorrente de garantia legal prestada pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, bem como no que tange a critérios de acordo a serem realizados no contexto de tais ações judiciais e à destinação de terrenos de imóveis demolidos pela Caixa Econômica Federal – CAIXA, na qualidade de administradora do FCVS.

Em sua justificação, o autor da proposta apontou que, embora a Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, tenha estabelecido caber ao FCVS todos os direitos e obrigações relacionados aos seguros habitacionais, autorizando a CAIXA a fazer acordos nos referidos processos, as seguradoras continuam figurando como rés em tais processos, incorrendo em despesas diversas, as quais são ressarcidas apenas parcialmente pelo FCVS.



A matéria foi despachada às Comissões de Comissões de Finanças e Tributação (mérito e art. 54, RICD) e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54, RICD).

Em 12/03/2024 foi aprovado requerimento de urgência, estando a matéria pronta para apreciação em Plenário.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Considero meritório e oportuno o projeto ora examinado, tendo em vista que o Projeto de Lei nº 5.464, de 2023, propõe alterações importantes na Lei nº 12.409/2011 com o objetivo de dar maior efetividade às normas que regulam o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, sobretudo no que se refere à proteção dos mutuários e à racionalização da atuação do Fundo de Compensação de Variações Salariais. O projeto busca sistematizar normas para conferir segurança jurídica e operacionalidade à gestão do seguro habitacional, especialmente diante da judicialização em massa que ocorre atualmente.

Relativamente à compatibilidade e adequação financeira e orçamentária do projeto o Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RI, arts. 32, X, “h”, e 53, II) e a Norma Interna da Comissão de Finanças e Tributação (NI/CFT) definem que o exame de compatibilidade ou adequação se fará por meio da análise da conformidade da proposição com o plano plurianual, a lei de diretrizes orçamentárias e o orçamento anual. Além disso, a NI/CFT prescreve que também nortearão a análise outras normas pertinentes à receita e despesa públicas. São consideradas como outras normas, especialmente, a Constituição Federal e a Lei de Responsabilidade Fiscal-LRF (Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000).

Da análise do projeto, observa-se que este não resulta em aumento de despesa primária da União, tendo em vista que a participação da União no Fundo de Compensação de Variações Salariais se dá por meio despesa



financeira. Dessa forma, não há impacto no resultado primário, tampouco no limite de despesas da União. Por esse motivo, somos pela não implicação financeira ou orçamentária da matéria em aumento ou diminuição da receita e da despesa pública.

No que se refere à constitucionalidade formal da proposição e seu apensado, verificamos que sua tramitação atende as exigências relacionadas à competência legislativa, à legitimidade da iniciativa parlamentar e ao meio adequado para veiculação das matérias.

Quanto à constitucionalidade material, não vislumbramos nenhuma ofensa aos princípios e regras que regem o ordenamento jurídico pátrio. Além disso, verificamos o atendimento ao requisito da boa juridicidade, uma vez que os projetos em exame respeitam os princípios gerais do direito, observam o princípio da generalidade normativa e inovam no ordenamento jurídico.

Relativamente à técnica legislativa, as proposições adequam-se ao disposto na Lei Complementar nº 95, de 26 de fevereiro de 1998, que dispõe sobre as normas de redação, elaboração, alteração e consolidação das leis.

A fim de aprimorar o projeto, acrescentamos em nosso Substitutivo a obrigação do FCVS, por meio de sua administradora, realizar o pagamento de despesas incorridas pelas seguradoras em ações judiciais relacionadas à antiga apólice pública do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação, bem como a inclusão de representante da Associação Brasileira de Defesa dos Mutuários do Sistema Financeiro de Habitação – ABRADDEM no Conselho Curador do FCVS para a deliberação de matéria relativa ao Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação.

## II.1 - Conclusão do voto

Ante o exposto, no âmbito da CFT, somos pela não implicação financeira ou orçamentária do PL nº 5.464/2023 em aumento ou diminuição da



receita e da despesa pública e, no mérito, somos pela aprovação do PL nº 5.464/2023 na forma do Substitutivo que apresentamos.

Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, somos pela constitucionalidade, juridicidade e boa técnica legislativa do Projeto de Lei nº 5.464, de 2023, na forma do Substitutivo da Comissão de Finanças e Tributação.

Sala das Sessões, em            de            de 2025.

Deputado FERNANDO MONTEIRO  
Relator

2025-11926



## PLENÁRIO

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 5.464, DE 2023

Altera a Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, para dispor sobre as normas que regulam o Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SH/SFH.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.1º.....

.....

§1º Com vistas à proteção dos mutuários, na hipótese da seguradora ré na ação judicial, que possua causa de pedir relacionada a seguro de imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH se encontrar em processo liquidação ou de falência determinado por ato da autoridade competente ou do Poder Judiciário, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FVCS, efetuará o depósito judicial do valor estipulado no título condenatório, em conta vinculada aos autos do processo judicial em que foi proferida a decisão.

§2º Presume-se vinculado ao seguro de que trata esta lei, todo imóvel financiado pelo SFH cujo financiamento tenha sido contratado até a edição da Medida Provisória nº 1.671, de 24 de junho de 1998, além daqueles averbados na apólice pública do SH-SFH até 31 de dezembro de 2009.

§3º As obrigações a que referem o inciso I do caput deste artigo, englobam:

I – o dever de realizar pagamento aos mutuários:



a) para fins de cobertura direta aos contratos de financiamento habitacional averbados na extinta Apólice do SH/SFH, nos termos do inciso II do caput; e

b) em caso de decisão transitada em julgado fundamentada na apólice pública do SH/SFH, contra a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, ou contra as seguradoras.

II – o dever de reembolsar as seguradoras:

a) por todas as despesas incorridas para e na defesa judicial em ações cuja causa de pedir estiver relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH-SFH, inclusive honorários advocatícios contratuais e/ou periciais, bem como despesas administrativas relacionadas ao gerenciamento das disputas judiciais; independentemente de a Caixa Econômica Federal ter ou não ingressado na lide; e

b) pelo pagamento de indenizações para o cumprimento de decisões judiciais, de qualquer natureza, impostas em processos ajuizados contra as seguradoras e que possuam causa de pedir relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH, independentemente de análise de vínculo pela Caixa Econômica Federal.

§4º O disposto no inciso II do §3º deste artigo se aplica aos pedidos de reembolso já apresentados pelas seguradoras ao FCVS, através de sua administradora, pendentes ou não de análise, inclusive aos negados por suposta falta de destinação das verbas do Fundo ao ressarcimento das verbas incorridas pelas seguradoras para e na defesa judicial dos interesses do FCVS.

§5º Os pedidos de reembolso podem ser apresentados pelas seguradoras ao FCVS a partir do dia imediatamente posterior à realização da respectiva despesa, independentemente da fase em que se encontre a ação judicial que lhe deu origem, e serão



atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo Especial – IPCA-E, desde a data da efetivação da despesa até a data do seu efetivo reembolso.” (NR)

“Art.1º-A .....

§3º A Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, figurando ou não no processo como parte, assistente simples ou terceira interessada, deverá oferecer acordos que envolvam ações judiciais que possuam causa de pedir relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH, observados os critérios definidos no §11º deste artigo, nas seguintes hipóteses, presentes de forma cumulativa ou não:

I – quando o custo da realização do acordo for inferior ao custo de manutenção do processo e desde que limitado o valor do desembolso, por autor da ação, incluindo despesas processuais e pagamento de tutela, se houver, a quaisquer das seguintes circunstâncias:

- a) ao valor atualizado da condenação do processo, quando houver;
- b) ao valor atualizado da perícia judicial;
- c) ao valor apontado em prova emprestada, relativo a imóvel situado no mesmo Conjunto Habitacional; ou
- d) ao valor da média de condenação paga no Município de origem do processo;

II – quando houver no processo com deferimento de tutela antecipada para pagamento de aluguéis ou vigilância;

III – quando o caso envolver ou mais imóvel interditado, ou localizado em Conjunto Habitacional em que pelo menos um bloco esteja interditado ou seja vizinho de Conjunto Habitacional em que pelo menos um bloco esteja interditado,



podendo, nessa hipótese, o acordo dispor sobre a demolição, pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, do imóvel interditado ou com risco de desabamento;

IV – quando o caso envolver imóveis objetos de ações demolitórias, podendo, nessa hipótese, o acordo dispor sobre a demolição, pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS;

V – quando o pedido do autor encontrar amparo em jurisprudência consolidada no Tribunal de origem; ou

VI – quando, pelas peculiaridades do processo, a realização do acordo caracterize comprovado benefício financeiro ao FCVS.

.....

§11 Respeitado o disposto no §3º deste artigo, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, observadas as particularidades do processo, oferecerá acordos, conforme os seguintes parâmetros de vantajosidade para o FCVS:

I - nas hipóteses de unidades habitacionais horizontais que sejam objeto de ações cuja causa de pedir esteja relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH, em valor equivalente a 65% (sessenta e cinco por cento) do Valor Estimado da Condenação – VEC vigente na data de publicação desta Lei, acrescidos de honorários advocatícios em percentual previsto no art. 85, §2º, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 e das despesas inerentes à condução do processo pela parte autora;

a) a oferta prevista no inciso I será realizada independentemente do estado atual de conservação do imóvel, da realização de reformas, expansão e da atual destinação da edificação.



b) o acordo será ofertado ao autor da ação que comprovar ser atual proprietário ou titular dos direitos possessórios do imóvel em questão, por qualquer meio idôneo, inclusive por declaração específica sob as penas da lei.

c) se falecido o autor da ação, a oferta será endereçada aos herdeiros, desde que habilitados nos autos do processo.

II - nas hipóteses de unidades habitacionais verticais que sejam objeto de ações cuja causa de pedir esteja relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH e nos quais haja comprovado risco de desabamento, em valor equivalente ao teto estabelecido para a faixa 1 do programa Minha Casa Minha Vida na região ou programa que vier a substituí-lo, acrescidos de honorários advocatícios em percentual previsto no art. 85, 2º, da Lei 13.105 de 16 de março de 2015 e das despesas inerentes à condução do processo pela parte autora, condicionado o pagamento à adjudicação do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS.

.....” (NR)

“Art. 1º-B Quando o cumprimento das obrigações previstas no §1º do art. 1º desta Lei, administrativamente, em cumprimento de decisão judicial ou de acordo, envolver a demolição de imóvel pela Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, fica o FCVS autorizado, mediante diretrizes estabelecidas pela União Federal, a dar qualquer das seguintes destinações ao terreno onde se encontrava o imóvel demolido:

I – utilização, inclusive por meio de doação, em programas habitacionais sociais destinados à população de baixa renda;

II – doação para destinação social;

III – alienação para terceiros;



IV – dação em pagamento; ou

V – incorporação ao patrimônio da União.

§1º Enquanto o imóvel permanecer na propriedade do FCVS, a sua gestão ou administração ficará a cargo da Caixa Econômica Federal, observadas diretrizes estabelecidas pela União.

§2º Os imóveis de que trata este artigo, mediante negociação entre as partes, poderão ser dados em pagamentos de obrigações do FCVS perante à Emgea – Empresa Gestora de Ativos ou a outras instituições credoras do FCVS.” (NR)

Art. 2º O art. 2º do Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.

2º .....

.....

§1º .....

.....

III – Associação Brasileira de Defesa dos Mutuários do Sistema Financeiro de Habitação – ABRADEM.

.....” (NR)

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

Sala das Sessões, em        de        de 2025.

Deputado FERNANDO MONTEIRO  
Relator

2025-11926

