



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI Nº 5464, 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), e o Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002.

AUTORIA: Câmara dos Deputados

DOCUMENTOS:

- Texto do projeto de lei da Câmara
- Legislação citada
- Projeto original

http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2358701&filename=PL-5464-2023



[Página da matéria](#)



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), e o Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011, passa a vigorar com as seguintes alterações, numerado o parágrafo único como § 1º:

“Art. 1º

§ 1º

§ 2º Com vistas à proteção dos mutuários, na hipótese de a seguradora ré na ação judicial que possua causa de pedir relacionada a seguro de imóveis vinculados à apólice pública do SH/SFH encontrar-se em processo de liquidação ou de falência determinado por ato da autoridade competente ou do Poder Judiciário, a Caixa Econômica Federal, na qualidade de administradora do FCVS, efetuará o depósito judicial do valor estipulado no título condenatório, em conta vinculada aos autos do processo judicial em que tiver sido proferida a decisão.

§ 3º Presumir-se-á vinculado ao seguro de que trata esta Lei todo imóvel financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) cujo financiamento tenha sido contratado até a data da 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.

§ 4º As obrigações a que se refere o inciso I do *caput* deste artigo englobarão:

I - o dever de realizar pagamento aos mutuários:

a) para fins de cobertura direta dos contratos de financiamento habitacional averbados na extinta Apólice do SH/SFH, nos termos do inciso II do *caput* deste artigo; 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) pelas despesas incorridas com a defesa judicial em ações que possuam causa de pedir relacionada a imóveis vinculados à apólice pública do SH-SFH, inclusive honorários advocatícios contratuais e periciais, bem como pelas despesas administrativas relacionadas ao gerenciamento das disputas judiciais, independentemente de a Caixa Econômica Federal ter ingressado ou não 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.

§ 5º O disposto no inciso II do § 4º deste artigo aplicar-se-á aos pedidos de reembolso apresentados pelas seguradoras ao FCVS, por meio 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 com a defesa judicial dos interesses do FCVS.

§ 6º Os pedidos de reembolso poderão ser apresentados pelas seguradoras ao FCVS a partir do dia imediatamente posterior à realização da respectiva despesa, independentemente da fase em que se encontrar a ação judicial que lhe tiver dado 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, independentemente de figurar 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 parâmetros definidos no §





11 deste artigo, em qualquer das seguintes hipóteses:

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, incluídas despesas processuais e pagamento de tutela, se houver, ao:

a) valor atualizado da condenação do processo, quando houver;

b) valor atualizado da perícia judicial;

c) valor apontado em prova emprestada, relativo a imóvel situado no mesmo conjunto habitacional; ou

d) valor da média de condenação paga no Município de origem do processo;

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

III - quando o caso envolver imóvel interditado ou localizado em conjunto habitacional em que pelo menos um bloco estiver interditado ou for vizinho de conjunto habitacional em que pelo menos um bloco estiver 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 objeto de ações demolitórias, podendo, nessa





hipótese, o acordo dispor sobre a sua 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 caracterizar 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 peculiaridades do processo, oferecerá acordos, conforme os seguintes parâmetros de vantajosidade para o FCVS:

I - nas hipóteses de unidades habitacionais horizontais objeto de ações que possuam causa de pedir 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 deste inciso, acrescido de honorários advocatícios em percentual previsto no § 2º do art. 85 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), e das despesas inerentes à condução do processo pela parte autora, observado o seguinte:





a) a oferta será realizada independentemente do estado atual de conservação do imóvel, da realização de reforma e de expansão e da atual destinação da edificação;

b) a oferta será realizada ao autor da ação que comprovar ser o atual proprietário ou titular dos direitos possessórios do imóvel, por qualquer meio idôneo, inclusive por declaração específica sob as penas da lei;

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

II - nas hipóteses de unidades habitacionais verticais objeto de ações que possuam causa de pedir 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, acrescido de honorários advocatícios em percentual previsto no § 2º do art. 85 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 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 § 2º 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, este fica autorizado, mediante diretrizes estabelecidas pela União, 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 as diretrizes estabelecidas pela União.

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

Art. 2º O § 1º do art. 2º do Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002, passa a vigorar acrescido do seguinte inciso III:

"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.

CÂMARA DOS DEPUTADOS, 16 de julho de 2025.

HUGO MOTTA
Presidente





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Of. nº 164/2025/SGM-P

Brasília, 17 de julho de 2025.

A Sua Excelência o Senhor
Senador DAVI ALCOLUMBRE
Presidente do Senado Federal

Assunto: **Envio de proposição para apreciação**

Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, a fim de ser submetido à apreciação do Senado Federal, nos termos do caput do art. 65 da Constituição Federal combinado com o art. 134 do Regimento Comum, o Projeto de Lei nº 5.464, de 2023, da Câmara dos Deputados, que “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), e o Decreto nº 4.378, de 16 de setembro de 2002.”

Atenciosamente,

HUGO MOTTA
Presidente



LEGISLAÇÃO CITADA

- Decreto nº 4.378, de 16 de Setembro de 2002 - DEC-4378-2002-09-16 - 4378/02
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:decreto:2002;4378>
 - art2_par1
- Lei nº 12.409, de 25 de Maio de 2011 - LEI-12409-2011-05-25 - 12409/11
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2011;12409>
- Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015 - Código de Processo Civil (2015) - 13105/15
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:2015;13105>
 - art85_par2
- Medida Provisória nº 1.671, de 24 de Junho de 1998 - MPV-1671-1998-06-24 - 1671/98
<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:medida.provisoria:1998;1671>