

Foi-me submetido processo para emissão de uma legal opinion acerca do regime do Seguro Habitacional vinculado aos contratos de financiamento imobiliário no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com ênfase na atuação da Caixa Econômica Federal como agente operador.

Para tanto, adota-se como metodologia a análise sistemática da legislação pertinente, vale dizer, do que reza a nossa Constituição Federal, bem como da doutrina e da jurisprudência relevantes, com vistas a conferir adequada interpretação ao tema e a oferecer subsídios técnicos consistentes à solução do vertente tema.

É de sabença geral que o Programa Minha Casa, Minha Vida, instituído pelo Governo Federal, tem por finalidade viabilizar o acesso à moradia digna às famílias de baixa renda, inserindo-se no âmbito das políticas públicas de concretização de direitos sociais. Nesse contexto, o seguro habitacional não se apresenta como elemento acessório meramente facultativo, mas, ao revés, constitui requisito obrigatório à contratação, desempenhando papel essencial na garantia da estabilidade da relação jurídica e na proteção do mutuário diante da ocorrência de riscos que possam comprometer o adimplemento do financiamento ou a própria integridade do imóvel

Pois bem. Assim sendo, parte-se da premissa de que o seguro, nesse contexto, transcende sua natureza contratual privada, assumindo função pública de estabilização social e econômica. A partir de referencial doutrinário e jurisprudencial, propõe-se a qualificação do seguro habitacional como categoria jurídica funcionalmente pública, submetida a regime híbrido.

O seguro habitacional vinculado ao crédito imobiliário constitui elemento essencial da política pública de acesso à moradia. No contexto do Minha Casa, Minha Vida, sua função ultrapassa a clássica lógica securitária de transferência de risco.

Essa premissa orienta a releitura do seguro habitacional como instrumento de política pública.

O seguro habitacional, especialmente no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), apresenta características peculiares, tais como obrigatoriedade de padronização e de financiamento jungida a um agente financeiro, no caso a Caixa Econômica Federal.

Outrossim, no caso do seguro habitacional, essa mutualidade é funcionalizada por objetivos públicos. A evolução do direito privado brasileiro, especialmente após a Constituição de 1988, impôs a releitura dos contratos à luz de sua função social. Vale dizer, sua função social exerce um limite que deve ser interpretado em benefício do mutuário.

O seguro habitacional deixa de ser mero contrato privado para se tornar instrumento de realização do direito fundamental à moradia, como reza o artigo 6º da nossa atual Constituição Federal.

A atuação da Caixa Econômica Federal funciona, destarte, com um regime jurídico híbrido exercendo papel multifuncional, quer como agente financeiro, quer como estipulante/operador do seguro e, também como executor de política pública.

Essa perspectiva sustenta a incidência de princípios de direito público já que está imbricado com atuação da Caixa Econômica Federal, mesmo em relações formalmente privadas. Daí o acerto do que disse **Ingo Wolfgang Sarlet**, verbis:

“Como os demais direitos fundamentais, o direito social à moradia abrange um complexo de posições jurídicas objetivas e subjetivas, de natureza negativa (direito de defesa) e positiva (direito a prestações). Na condição de direito de defesa (negativo), o direito à moradia impede que a pessoa seja privada arbitrariamente e sem alternativas de uma moradia digna, por ato do Estado ou de outros particulares”^[1].

O **Superior Tribunal de Justiça** possui jurisprudência consolidada no sentido de ampliar a

proteção do mutuário/segurado.

O Tribunal da Cidadania já reconheceu que o seguro habitacional pode abranger danos estruturais relevantes, posto que o seguro habitacional vinculado ao SFH deve ser interpretado de forma a garantir a efetividade da proteção do mutuário.

Em diversos precedentes, a Corte afirma que as cláusulas securitárias devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, com fulcro no Código de Defesa do Consumidor.

Há precedentes que reconhecem a legitimidade da Caixa para figurar no polo passivo, especialmente quando atua como agente operador ou estipulante.

Traz-se à colação, recentíssima decisão prolatada no agravo em sede de recurso especial, sob número 2.622.740 - RJ(2024/0151304-9), manejada por uma construtora/incorporadora, e como interessada a Caixa Econômica Federal, relator Ministro **Raul Araújo**, interposto diante da decisão que negou o recurso especial, número 2.153.450. Eis a ementa do Aresp:

“DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA (PMCMV). FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL (FAR). VÍCIOS CONSTRUTIVOS GRAVES. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. INTERESSE DE AGIR. DESNECESSIDADE DE EXAURIMENTO DA VIA ADMINISTRATIVA. LEGITIMIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA DA CONSTRUTORA E DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. PRAZO DECENAL. ART. 205 DO CÓDIGO CIVIL. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REEXAME DE PROVA. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA CONHECER PARCIALMENTE DO RECURSO ESPECIAL E, NESTA EXTENSÃO, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

1. O acórdão recorrido não padece de vícios de fundamentação ou omissão, pois enfrentou os pontos nodais da lide de forma clara e coerente, sendo desnecessário o exame exaustivo de todas as notas técnicas e dispositivos legais invocados pela parte recorrente.

2. O livre acesso à jurisdição dispensa o prévio exaurimento da via administrativa ou a utilização de canais internos de qualidade da instituição financeira, mormente quando a contestação apresentada pelas rés confirma a resistência à pretensão autoral.

3. A construtora e a Caixa Econômica Federal respondem solidariamente pelos danos físicos decorrentes de falhas na execução de imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida, dada a natureza de agentes executores de política habitacional para baixa renda.

4. A pretensão de reparação por vícios construtivos possui natureza indenizatória e sujeita-se ao prazo prescricional geral decenal do art. 205 do Código Civil, estando impossibilitada a revisão do quantum compensatório e da existência do dano moral pelo óbice da Súmula 7/STJ.

5. Agravo conhecido para conhecer parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, negar-lhe provimento”^[2].

Trago à colação outra recente decisão, no caso, ainda mais específica, nos seguintes termos:

“DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. CLÁUSULA EXCLUDENTE. TAXA SELIC. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

1. A cláusula excludente de cobertura por vícios construtivos foi considerada abusiva, pois viola a legítima expectativa do consumidor e desnatura a causa do contrato de seguro, que é garantir o interesse legítimo do segurado diante dos riscos predeterminados do imóvel, inclusive vícios estruturais que se revelem após a contratação.

2. A jurisprudência da Segunda Seção do STJ reconhece a cobertura para vícios estruturais de construção, ainda que não haja risco iminente de desmoronamento, limitando a exclusão apenas a danos decorrentes de ato do segurado ou de uso/desgaste natural, em conformidade com a boa-fé objetiva e a função social do contrato de seguro.

3. A taxa SELIC deve ser aplicada como índice de correção monetária e juros moratórios, conforme entendimento consolidado no Tema 1368 do STJ, por englobar juros de mora e correção monetária, evitando a cumulação de índices distintos e garantindo maior previsibilidade e alinhamento com o sistema econômico nacional.

4. A pretensão de reexame de matéria fática encontra óbice nas Súmulas 5 e 7 do STJ, que vedam a análise de cláusulas contratuais e a revisão de provas em sede de recurso especial.

5. Recurso especial parcialmente provido para fixar a taxa SELIC como índice de correção monetária e juros moratórios^[3]. Sublinhei.

De outro giro, o seguro habitacional está sujeito à regulação da Superintendência de Seguros Privados, mas com forte dirigismo estatal, uma vez que nos contratos regulados, a autonomia privada cede espaço à intervenção normativa.

No caso em análise, essa intervenção é ainda mais intensa, dada a finalidade social do programa habitacional.

A estrutura do seguro habitacional aproxima-se de modelos de seguro social, na qual a intervenção do Estado no domínio econômico pode ocorrer por meio de instrumentos indiretos, inclusive contratuais.

O seguro habitacional funciona como instrumento indireto de política pública, com elementos de solidariedade sistêmica.

No processo que examinei, objeto deste ensaio, o **Superior Tribunal de Justiça** reconhece a vulnerabilidade do mutuário, aplicando o Código de Defesa do Consumidor que amplia ainda mais a proteção securitária ao mutuário.

Neste norte, à luz da doutrina e da jurisprudência analisadas, sustenta-se que o seguro habitacional vinculado ao Minha Casa, Minha Vida, constitui categoria jurídica funcionalmente pública, caracterizada pela incidência de um regime jurídico híbrido, no qual normas de direito privado são reinterpretadas à luz de princípios de direito público e da função social.

À vista de todo o exposto, conclui-se que a interpretação e a execução dos contratos de seguro habitacional vinculados ao Programa Minha Casa, Minha Vida devem ser orientadas por uma leitura sistemática e teleológica que prestigie sua inequívoca função social. Trata-se de instrumentos que não se esgotam em sua dimensão estritamente contratual, mas que se inserem em uma política pública voltada à concretização do direito fundamental à moradia digna, razão pela qual não se admite uma aplicação restritiva ou meramente formal de suas cláusulas.

Nesse contexto, eventuais ambiguidades, lacunas ou controvérsias interpretativas devem ser solucionadas à luz dos princípios da boa-fé objetiva, da proteção do consumidor e da finalidade social do contrato, de modo a resguardar a legítima expectativa dos segurados — em sua maioria hipossuficientes — quanto à efetiva cobertura dos riscos inerentes à aquisição da moradia.

Assim, impõe-se fortalecer o espírito protetivo que informa tais avenças, repelindo práticas que esvaziem sua eficácia ou comprometam sua finalidade essencial. O seguro habitacional, nesse cenário, deve ser compreendido como verdadeiro instrumento de estabilidade social e econômica, assegurando não apenas a higidez do sistema financeiro da habitação, mas, sobretudo, a dignidade das famílias beneficiárias do programa.

Diante de todo o exposto, responde-se objetivamente que é juridicamente legítima a atuação da Caixa Econômica Federal, na qualidade de agente operador do Programa Minha Casa, Minha Vida, ao reconhecer a cobertura securitária para vícios estruturais de construção no âmbito do Seguro Habitacional vinculado aos contratos de financiamento imobiliário.

Com efeito, a orientação consolidada da **Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça** firmou entendimento no sentido de que os vícios de construção que comprometam a solidez, a segurança ou a habitabilidade do imóvel inserem-se no escopo de cobertura do seguro habitacional, ainda que decorrentes de defeitos construtivos, afastando interpretações restritivas incompatíveis com a finalidade protetiva do sistema.

Enfim, diante do tema exposto bem como de outros precedentes daquela Corte, restaram evidenciadas a responsabilidade securitária em hipóteses de vícios estruturais, com vistas à preservação da função social do contrato e à proteção do mutuário.

Assim, ao reconhecer a incidência da cobertura securitária em tais hipóteses, a Caixa Econômica Federal deverá atuar em estrita conformidade com o regime jurídico aplicável à espécie, à luz da jurisprudência já consolidada pelo STJ sobre o caso sub judice, a quem a Constituição Federal atribui a função de dar a última palavra em matéria infraconstitucional.

Diante disso, é juridicamente recomendável que a interpretação e a aplicação desses contratos privilegiem soluções que ampliem — e não restrinjam — a proteção securitária, reafirmando o compromisso do ordenamento jurídico com a justiça contratual e com a realização dos valores constitucionais que informam a política habitacional brasileira.

É como penso.

Porto Alegre, 16 de abril de 2026.

[1] J.J. Canotilho e Outros. Comentários à Constituição do Brasil. Editora Saraiva, 2013, página 547.

[2] Documento eletrônico VDA54774259 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006.

Signatário(a): RAUL ARAÚJO Assinado em: 09/03/2026 23:31:57.

Código de Controle do Documento: 13955611-bf34-4bd1-876f-23870f694f82.

[3] REsp 2188454 / PR 2024/0474799-0.

Relator Ministro RAUL ARAÚJO (1143) Órgão JulgadorT4 - QUARTA TURMA

Data do Julgamento 09/02/2026

Data da Publicação/Fonte DJEN 13/02/2026.