

Seguro do SFH deve cobrir vícios construtivos, propõe relator no STJ

11/06/2026

O ministro Sérgio Kukina, do Superior Tribunal de Justiça, propôs à 1ª Seção fixar tese vinculante que proíbe as seguradoras de excluir da cobertura os vícios construtivos dos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação.

Roberto Stuckert Filho/Agência Brasil



Vícios construtivos a serem cobertos pelas apólices públicas firmadas em contratos do SFH são vistos principalmente em prédios-caixão

A proposta foi feita na quarta-feira (10/6), no julgamento do Tema 1.301 dos recursos repetitivos, que foi interrompido por pedido de vista do ministro Francisco Falcão.

Os processos tratam de apólices públicas do chamado Ramo 66, utilizadas em contratos de financiamento habitacional até junho de 1998 e lastreadas por verbas do governo federal: do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

Sua cobertura mínima visa proteger o mutuário (a pessoa que adere ao financiamento). Se ele morrer ou se tornar inválido, a seguradora quita o restante do financiamento. Esse seguro passou a incluir também danos físicos aos imóveis.

No STJ, as seguradoras sustentam que a cobertura só abrange as avarias causadas por agentes externos, excluindo os vícios de construção ou aqueles causados por reformas e alterações do projeto original.

O debate envolve, principalmente, os casos dos chamados prédio-caixão — construções sem vigas ou pilares de sustentação, cujas próprias paredes sustentam o peso do imóvel e que passaram a apresentar riscos de desabamento.

Esse tipo de imóvel se popularizou no país por conta dos incentivos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) criado pelo governo federal nos anos 1960. Hoje, o balanço é de milhares de famílias prejudicadas.

Vícios construtivos e apólices

Ao analisar o caso, o ministro Sérgio Kukina propôs aplicar a [jurisprudência mais favorável](#) aos segurados do SFH, os quais devem ser considerados hipossuficientes, merecendo proteção contra cláusulas abusivas nesses contratos por adesão.

O ministro não chegou a ler o voto, mas destacou que o caso deve ser interpretado a partir do direito constitucional à moradia, considerando que as políticas públicas de habitação foram implementadas como instrumento para a construção do Estado previsto na Constituição.

Tese proposta:

No caso de financiamento de imóvel realizado por meio de apólice pública (Ramo 66) vinculada ao FCVS, no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, a cobertura securitária abrange os danos decorrentes de vícios construtivos.

Prédios-caixão e população carente

O tema das indenizações pelos imóveis financiados que apresentam risco de desabamento é deveras amplo. A Corte Especial do STJ tem em julgamento o [marco inicial da prescrição para a cobertura do seguro](#) nesses contratados

submetidos ao SFH.

O julgamento está com pedido de vista, o que abre uma possibilidade curiosa: de que a 1ª Seção eventualmente entenda que o direito à indenização sequer existe enquanto a Corte Especial avalia a prescrição desse mesmo direito.

Esses casos são tão numerosos e socialmente relevantes que o [impacto da tese na Corte Especial](#) tem sido motivo de embate na corte. Por causa desse julgamento, [9.777 ações estão suspensas por todo o país](#).

A discussão é mais um fator a criar sombra sobre [um sistema de mutirão de acordos para resolver casos por todo o país](#), iniciado e incentivado pelo próprio STJ.

Sustentações orais

Em nome dos mutuários, o advogado **Guilherme Veiga** disse na tribuna que, do ponto de vista normativo, “todas as apólices do Ramo 66, que é dessa população mais carente, têm previsão de cobertura securitária para ameaça de desmoronamento decorrente de vício de construção.”

Manuel Antônio Bruno, também pelos mutuários, apontou que há 43 previsões expressas de cobertura para sinistros causados por vícios de construção nas apólices públicas do SFH e em normas administrativas federais que as disciplinam.

Em nome de uma seguradora, **Márcio Vieira Souto** fez o contraponto ao dizer que o objeto da apólice é garantir a higidez financeira do financiamento durante a execução das obras, não indenizar os mutuários por problemas evidenciados décadas mais tarde.

O impacto da discussão foi ressaltado pela advogada **Ana Teresa Basílio**, pela Confederação Nacional das Empresas de Seguros, que apontou 67.935 ações sobre o tema em trâmite, sendo que o FCVS tem R\$ 19 bilhões provisionados para condenações. Ela pugnou pela inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

Na mesma linha, **Luiz Delore**, pela Caixa Econômica Federal, criticou a consequência de transformar o FCVS em uma espécie de garantidor universal da qualidade de imóveis construídos há décadas.

“Estamos falando não de um seguro do imóvel, mas do financiamento. É possível a contratação de outros tipos de seguros? Sem dúvida nenhuma. Teria sido possível fazer alguma outra forma de contratação? Sim. Mas do que trata essa apólice?”, disse.

Por fim, **Flávio Roman**, Advogado-Geral da União Substituto, sustentou que a cobertura de vícios construtivos nunca esteve prevista na apólice pública e foi assumida de forma pontual pelo governo federal em alguns casos.

“Firmada essa possibilidade em precedente de efeitos vinculantes, essa aversão a riscos não previstos e devidamente mensuráveis se traduzirá em maiores preços que vão dificultar o acesso a novos financiamentos”, adiantou.

E forneceu mais dados alarmantes: o banco de ações judiciais do extinto seguro habitacional do SFH conta atualmente com 71 mil ações, que importam em impacto de R\$ 31 bilhões.

REsp 2.178.751

REsp 2.179.119

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-11/seguro-do-sfh-deve-cobrir-vicios-construtivos-propoe-relator-no-stj/>