

Tribunal também determina que mutuários sejam informados sobre o direito de substituir o seguro habitacional por apólice de outra seguradora

A Caixa Econômica Federal está proibida de condicionar a concessão de financiamentos habitacionais à contratação de produtos e serviços exclusivos do próprio banco. A decisão é da 4ª Turma do Tribunal Regional Federal da 6ª Região (TRF6) e atende recurso em ação civil pública apresentada pelo Ministério Público Federal.

A prática, conhecida como venda casada, foi denunciada ao MPF por clientes da Caixa. Durante o processo, ficou comprovado que a instituição exigia dos mutuários, como condição para celebrar contratos de financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH) ou liberar recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para aquisição de imóvel, a abertura de conta corrente, a contratação de seguro habitacional exclusivamente com a Caixa Seguros e a adesão a plano de capitalização.

Para a Justiça, essas exigências configuram venda casada, prática vedada pelo Código de Defesa do Consumidor por restringir a liberdade de escolha do consumidor e gerar desequilíbrio na relação contratual.

Notificação - O TRF6 também determinou que a Caixa notifique, por escrito, os mutuários com contratos firmados antes da sentença e que ainda estejam em vigor, informando-lhes o direito de substituir o seguro habitacional por apólice contratada junto à seguradora de sua preferência.

A substituição deverá ser aceita desde que a nova apólice atenda aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis aos financiamentos imobiliários, incluindo cobertura mínima obrigatória, vigência compatível com o contrato, indicação da instituição financeira como beneficiária e regularidade da seguradora perante a Superintendência de Seguros Privados (Susep). Caso esses requisitos não sejam cumpridos, ou o mutuário opte por não alterar o contrato, permanece válida a apólice já vinculada ao financiamento.

O acórdão também ressalta que a decisão está em consonância com o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça (STJ), firmado no Tema 54 dos recursos repetitivos, segundo o qual o mutuário do SFH não pode ser obrigado a contratar o seguro habitacional com a instituição financeira ou com seguradora por ela indicada.

Além de manter a proibição da venda casada, o Tribunal confirmou a condenação da Caixa ao pagamento de R\$ 100 mil por danos morais coletivos. O valor será destinado ao fundo previsto na Lei da Ação Civil Pública, em razão dos prejuízos causados à coletividade de consumidores e à confiança nas relações de financiamento habitacional.

Processo **Nº 0001001-14.2008.4.01.3803**

[Consulta processual](#)

Fonte: Ministério Público Federal - Procuradoria Regional da República da 6ª Região, em 13.07.2026