

Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.754.142 - SP (2018/0177860-6)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADOS : RICARDO VALDETO DE SOUZA - SP162092
ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA
E OUTRO(S) - SP344647
RECORRIDO : MAGDA ADRIANA CUSTODIO BONFIM
RECORRIDO : ALEXANDRE MARTINS BONFIM
ADVOGADO : VINICIUS MELILLO CURY E OUTRO(S) - SP298518
INTERES. : CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
ADVOGADOS : LIVIA CRISTINA DA SILVA SAAD AFFONSO - RJ162092
ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA
- SP344647

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO SEGURO OBRIGATÓRIO CONSOANTE A SUA FUNÇÃO SOCIAL, A BOA-FÉ OBJETIVA, E A NATUREZA ADESIVA.

1. Discussão acerca da abusividade de cláusula constante nas condições particulares do seguro habitacional inserto no âmbito do SFH segundo a qual vícios de construção ou defeitos físicos oriundos de causas internas estejam afastados da cobertura securitária.

2. O seguro é erigido dentro do sistema de financiamento como garantia ao segurado e, do mesmo modo, ao financiador, de modo que possa desempenhar a sua mais clara função: garantir que o segurado seja ressarcido pelos riscos invalidez/morte, danos físicos ao imóvel financiado, e responsabilidade do construtor e que o credor financiante não seja surpreendido com a ruína do imóvel que garante o financiamento.

3. Abusividade da cláusula das condições particulares do seguro habitacional que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato. Incompatibilidade com os fins sociais do seguro obrigatório habitacional da exclusão dos principais vícios que acometam o bem objeto de garantia do financiamento.

4. Prescrição anual contada da efetiva ciência do segurado acerca dos vícios construtivos. Danos progressivos. Termo inicial considerado como a data do laudo da defesa civil a determinar a desocupação do imóvel por risco de desabamento. Ausência de implemento do lapso.

5. Não havendo condenação ao pagamento da multa decendial, não há interesse recursal.

6. RECURSO ESPECIAL EM PARTE CONHECIDO E DESPROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recursos especiais interpostos pela CAIXA SEGURADORA S/A, com fundamento nas alíneas "a" e "c" do inciso III do art. 105 da CF, contra o acórdão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cuja ementa está assim redigida:

INDENIZAÇÃO. SEGURO HABITACIONAL. SFH. DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. CONDENAÇÃO DA RÉ AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS CORRESPONDENTE AO VALOR NECESSÁRIO À REPARAÇÃO DO IMÓVEL, E AO PAGAMENTO DE ALUGUÉIS DURANTE O PERÍODO DE NECESSÁRIA DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL, LIMITADOS AO VALOR DAS PRESTAÇÕES DO FINANCIAMENTO. MANUTENÇÃO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PRONTO, DE PESSOAS FÍSICAS, QUE NÃO AFASTA A RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. ADMISSÃO DO BEM COMO OBJETO DO CONTRATO APÓS VISTORIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. GRAVE COMPROMETIMENTO À ESTRUTURA DO IMÓVEL. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA EXCLUDENTE DE COBERTURA. OMISSÃO DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL PELA RÉ. VIOLAÇÃO AO PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. SEGURO IMPOSTO AOS ADQUIRENTES. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. QUANTUM INDENIZATÓRIO ARBITRADO EM R\$ 25.000,00. MANUTENÇÃO, EIS QUE SÃO DOIS OS AUTORES. APELAÇÃO DA RÉ NÃO PROVIDA.

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Nas razões do recurso especial, sustentou, além do dissídio, a afronta aos arts. 206, II, "b", 757, 760, 771 e 784 do CCB; e 1.022 do CPC. Disse, em resumo: a) da negativa de prestação jurisdicional; b) da prescrição; c) da ausência de cobertura dos vícios construtivos; d) da ilegalidade da multa decendial. Pediu o provimento do recurso.

Houve contrarrazões.

O recurso foi admitido na origem.

É o relatório.

Superior Tribunal de Justiça

Passo a decidir.

Inicialmente, registro que o acórdão recorrido foi publicado já sob a vigência da Lei 13.105/2015, razão por que o juízo de admissibilidade é realizado na forma deste novo édito, conforme Enunciado Administrativo nº 3/STJ.

Preliminarmente, ainda, destaco que não se questiona a competência para o julgamento da causa, sendo que ação fora inicialmente proposta perante a Justiça Federal reconheceu a ilegitimidade passiva da Caixa Econômica Federal e determinou a remessa dos autos à Justiça Estadual.

Como antecipei, o recurso especial devolve as seguintes questões: a) negativa de prestação jurisdicional; b) prescrição; c) cobertura dos vícios construtivos; d) multa decendial.

Analiso-as, separadamente.

a) Negativa de prestação jurisdicional:

Na origem, houve expresse tratamento da questão relativa à prescrição, não se podendo dizer da omissão do acórdão no que respeita.

A propósito (fl. 806 e-STJ):

Importante mencionar que o prazo prescricional para as ações movidas pelos beneficiários em face da seguradora é o de 10 anos, estabelecido no art. 205, CC, tal como já decidiu esta 9ª Câmara de Direito Privado nos seguintes precedentes:

O eventual desacerto da conclusão não é matéria sanável na via dos aclaratórios.

b) Prescrição:

Tangente à prescrição, sustentou-se a afronta ao art. 206, §1º, II, "a" e "b" do CCB e dissídio.

Apesar de equivocada a conclusão acerca do prazo prescricional aplicável, não sendo o geral, mas o ânua, a verdade é que o acórdão considerou como elemento determinante para a ciência dos segurados acerca dos danos verificados no imóvel o laudo da Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros dando conta da gravidade dos danos construtivos e determinando a desocupação do

imóvel, laudo este datado de janeiro de 2013.

A propósito:

Alem disso, pouco tempo depois (um ano), as irregularidades construtivas já começaram a ser percebidas pelos compradores, e eram de tamanha gravidade que ensejaram a desocupação do imóvel (destaca-se, a respeito, os relatórios da Defesa Civil e do Corpo de Bombeiros juntados às fls. 136/138 e 139).

Em ações como a presente é deveras inviável ao segurado, a menos que o teto desabe sobre sua cabeça, ter a certeza necessária e suficiente da existência da vícios construtivos, que se assomam com o tempo e são de difícil identificação.

Na verdade, ante a ausência de um marco seguro acerca da ciência dos vícios, é por deveras correito tomar-se como *dies a quo* do lapso prescricional a data em que a defesa civil determinou a desocupação do imóvel.

A ação, é preciso destacar, fora ajuizada em 23/01/2013, ou seja, no mesmo mês em que confeccionado o laudo em questão, não se sustentando a existência, sequer, do implemento do prazo prescricional anual.

c) Cobertura securitária:

Em relação à cobertura securitária, o aresto do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, interpretando as cláusulas contratuais, reconheceu estarem cobertos pelo seguro também os vícios construtivos.

Recentemente, esta Terceira Turma, quando da revisão do seu entendimento acerca da quitação do financiamento e a perda do interesse de agir do segurado, manifestou-se, também, no sentido da cobertura dos vícios construtivos, reconhecendo-se a abusividade da cláusula limitativa da responsabilidade por referidos riscos.

A propósito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). AMEAÇA DE DESMORONAMENTO. CONHECIMENTO APÓS A EXTINÇÃO DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA

Superior Tribunal de Justiça

PÓS-CONTRATUAL. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 21/07/2009, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 06/07/2016 e concluso ao gabinete em 06/02/2017.

2. O propósito recursal consiste em decidir se a quitação do contrato de mútuo para aquisição de imóvel extingue a obrigação da seguradora de indenizar os adquirentes-segurados por vícios de construção (vícios ocultos) que implicam ameaça de desmoronamento.

3. A par da regra geral do art. 422 do CC/02, o art. 765 do mesmo diploma legal prevê, especificamente, que o contrato de seguro, tanto na conclusão como na execução, está fundado na boa-fé dos contratantes, no comportamento de lealdade e confiança recíprocos, sendo qualificado pela doutrina como um verdadeiro "contrato de boa-fé".

4. De um lado, a boa-fé objetiva impõe ao segurador, na fase pré-contratual, o dever, dentre outros, de dar informações claras e objetivas sobre o contrato para que o segurado compreenda, com exatidão, o alcance da garantia contratada; de outro, obriga-o, na fase de execução e também na pós-contratual, a evitar subterfúgios para tentar se eximir de sua responsabilidade com relação aos riscos previamente cobertos pela garantia.

5. O seguro habitacional tem conformação diferenciada, uma vez que integra a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população. Trata-se, pois, de contrato obrigatório que visa à proteção da família, em caso de morte ou invalidez do segurado, e à salvaguarda do imóvel que garante o respectivo financiamento, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema.

6. À luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, conclui-se que os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, mesmo após a extinção do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua conclusão (vício oculto).

7. Constatada a existência de vícios estruturais acobertados pelo seguro habitacional e coexistentes à vigência do contrato, hão de ser os recorrentes devidamente indenizados pelos prejuízos sofridos, nos moldes estabelecidos na apólice.

8. Recurso especial conhecido e provido. (**REsp 1717112/RN, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA,**

julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018)

Deixo claro não se pretender imiscuir na existência ou na inexistência de determinada cláusula contratual a justificar a procedência da pretensão indenizatória, mas, sim, a analisar a abusividade da cláusula que exclui os "vícios construtivos" como riscos cobertos em face das normas do CDC, da função social dos contratos, da boa-fé objetiva, além da natureza obrigatória do presente seguro e, ainda, dos demais atos normativos editados pelas entidades normatizadoras a entoarem o dever de assistência nestas hipóteses por parte das seguradoras.

O art. 51, §1º, II, combinado com o inciso IV, é claro ao estabelecer serem desvantagens exageradas e, portanto abusivas, aquelas que restrinjam os direitos fundamentais inerentes à natureza de determinado contrato.

Antonio Herman Benjamin et alii, nos seus comentários ao CDC, ensinam:

O § 1.º do art. 51 há que ser lido em conjunto e complementando a cláusula geral do art. 51, IV. Em verdade , o § 1.º explica a expressão “desvantagem exagerada” para o consumidor, que é utilizada no art. 51, IV, ao lado de expressões mais consagradas, como boa-fé e equidade. A cláusula geral define como iníquas ou abusivas as cláusulas “que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada”. As Leitlinien, as linhas mestras ou narrativas, que devem ajudar o juiz na concretização desta expressão e da vontade do legislador, encontram-se então no § 1.º do art. 51, que praticamente resume o ideal de reequilíbrio de direitos e obrigações típicas daquele contrato e daquele sistema, segundo a boa-fé objetiva. As linhas mestras do § 1.º são: I – não ofender aos princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; II – não restringir direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual; III – não se mostrar excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e o conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso. (Ed. RT, 2ª ed. em e-book, 2017, comentário ao art. 51)

Superior Tribunal de Justiça

O seguro é erigido dentro do Sistema Financeiro Habitacional como garantia ao segurado e, do mesmo modo, ao financiador, de modo que o já referido sustentáculo do SFH possa desempenhar a sua mais clara função, qual seja, garantir que o segurado seja ressarcido pelos vícios verificados no imóvel, em se tratando da cobertura por danos físicos DFI, e que o bem que garante o financiamento remanesça hígido para tanto.

Esta deve ser a essência do contrato obrigatório de seguro habitacional, não se podendo, daí, retirar o que seja de mais comezinho para o atingimento do seu fim, inclusive, social.

Dentre as condições particulares do SH, é, pois, abusiva, como já reconheceu esta Terceira Turma no precedente da Ministra Nancy anteriormente referido, aquela que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato.

Reafirmo, não é inteligível para os fins de um contrato de seguro obrigatório voltado a coadjuvar um sistema pensado na aquisição da casa própria para a população, notadamente de baixa renda, que os principais vícios que acometam o bem objeto de garantia do financiamento adquirido não estejam por ele cobertos, especialmente quando, dentro de suas próprias normas e rotinas, preveja-se que a seguradora deverá levar à frente a sanção dos vícios construtivos, intermediando, aliás, o contato com o construtor, responsável principal pelas falhas verificadas no imóvel.

O que se tem visto é imóveis mal construídos, com materiais inapropriados, com técnicas indevidas, em locais que a tanto não se prestam, e tudo isto financiado pelo Poder Público e publicizado ao mercado consumidor supervulnerável, que é o das companhias de habitação popular, como um benefício para as famílias que ali se aventurem em habitar, crenças de que os seus mais básicos interesses (morar em um ambiente sadio e seguro) terão sido observados, ou, senão, que há um contrato de seguro obrigatório a preservar-lhes dos riscos em questão.

d) Multa decencial:

Nem a sentença, nem o acórdão recorrido previram a incidência da multa decencial, não se podendo do recurso conhecer por ausência de interesse no que respeita.

Também por isso, não houve o prequestionamento e a questão não fora objeto dos embargos de declaração, caso em que se reconheceria a atração do enunciado 282/STF.

Ante o exposto, conheço em parte do recurso especial e lhe nego provimento.

Diante do disposto no art. 85, §11, do CPC, majoro os honorários de advogado a que condenado o recorrente na origem em 2%, totalizando 12% sobre o valor atualizado da condenação.

Advirto que a oposição de incidentes manifestamente infundados dará azo à aplicação das penalidades legalmente estabelecidas.

Intimem-se.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator