

RECURSO ESPECIAL Nº 1.801.406 - SP (2019/0060271-0)

RELATOR : **MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE**
RECORRENTE : ANA LUCIA JACHSTET CAMARGO DOS SANTOS
RECORRENTE : MARIA NASARE BARRETO
RECORRENTE : ESMERALDA DE MIRANDA E SILVA MELLO
RECORRENTE : NEUSA BAESSO
ADVOGADO : LEONARDO SAVARIS DIAS - SP350325
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO - SP031464
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. 1. CLÁUSULA QUE EXCLUI A COBERTURA DE DANOS CAUSADOS POR VÍCIO INTERNO. ABUSIVIDADE CONFIGURADA. ADEQUAÇÃO AO MAIS RECENTE ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL DESTA CORTE SOBRE O TEMA. 2. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Na origem, Ana Lúcia Jachstet Camargo dos Santos e outras ajuizaram ação ordinária de responsabilidade obrigatória securitária contra Bradesco Seguros S.A. Sustentaram serem mutuária do Sistema Financeiro de Habitação e moradoras de conjunto habitacional popular com financiamentos de adesão compulsória e contrato de seguro habitacional patrocinado pela parte requerida. Após mais de 5 (cinco) anos da comercialização dos imóveis, os autores aduziram que problemas crescentes em suas estruturas físicas, decorrentes de defeitos na construção, comprometendo seu uso, segurança e aspecto estético.

Apontaram que o comprometimento estrutural é comum a todos os requerentes e decorre da utilização de materiais de baixa qualidade, má execução das obras e inobservância de regras técnicas de modo a maximizar o lucro do empreiteiro. Argumentaram que esses vícios estariam cobertos pelo Seguro Habitacional patrocinado pela requerida, que deve ser chamada a responder por eles na forma de indenização compatível com os danos ocorridos, reiterando que seria devida a aplicação da multa

contratualmente estipulada, já que, após a devida comunicação dos danos, a indenização securitária não foi paga. Requereram assim a condenação do réu ao pagamento de indenização securitária, a reposição dos valores pagos pelos autores que efetuaram reparos por conta própria e multa no valor de 2% sobre o valor dos prejuízos apurados.

O Magistrado de primeiro grau condenou Bradesco Seguros S.A. ao pagamento: a) a cada um dos autores do montante de R\$ 18.360,00 (dezoito mil, trezentos e sessenta reais), corrigido monetariamente conforme a Tabela Prática do TJSP a partir da data da juntada do laudo pericial aos autos (09/09/2015) e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, incidentes desde a data da citação; b) a cada um dos autores da multa decendial contratualmente estipulada em 2% para cada 10 (dez) dias ou fração de atraso no pagamento da indenização securitária, contados a partir do trigésimo dia da comunicação do sinistro (03/06/2014), incidente sobre o valor indenizatório apurado para cada requerente e atualizado conforme a Tabela Prática do TJSP a contar da data da juntada do laudo pericial aos autos (09/09/2015), limitada ao montante da obrigação principal devidamente atualizada; e c) das custas processuais e honorários advocatícios do patrono de seu adversário, fixados em 12% do valor atualizado da condenação.

Interposta apelação, a Trigésima Câmara do Tribunal de Justiça de São Paulo, por unanimidade, deu provimento ao recurso nos termos da seguinte ementa (e-STJ, fl. 562):

Seguro Habitacional. Ausência de interesse da CEF, expressamente declinado, porque as apólices não são do Ramo 66 e não se enquadram no recurso repetitivo do STJ. Ação de indenização que improcede no mérito porque os vícios construtivos não estão previstos na apólice. Finalidade do seguro que é assegurar o crédito imobiliário, e não a qualidade e solidez do imóvel. Ação improcedente. Recurso provido para tanto.

Nas razões do recurso especial, as recorrentes alegam dissídio jurisprudencial e ofensa aos arts. 18 e 47 do CDC. Sustentam que os contratos de seguro do SFH são regidos pelo Código de Defesa do Consumidor, não sendo possível admitir a interpretação dada pelo acórdão recorrido no sentido de que os vícios de construção não são abrangidos pela apólice de seguro.

Sem contrarrazões (e-STJ, fl. 637).

Juízo de admissibilidade positivo (e-STJ, fls. 638-639).

Brevemente relatado, decido.

No que se refere à exclusão de cobertura para vícios de construção, a jurisprudência desta Corte, com base na função do contrato e na boa-fé objetiva, firmou-se pela nulidade da cláusula contratual que, em seguro habitacional, exclui a cobertura dos danos causados pelos vícios de construção.

Nesse sentido:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 20/11/2017, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/07/2019 e concluso ao gabinete em 16/09/2019.

2. O propósito recursal é dizer se o julgamento antecipado da lide, em ação de indenização securitária por vícios de construção, implica cerceamento de defesa, por não ter sido oportunizada a produção da prova pericial.

3. Em virtude da mutualidade ínsita ao contrato de seguro, o risco coberto é previamente delimitado e, por conseguinte, limitada é também a obrigação da seguradora de indenizar; mas o exame dessa limitação não pode perder de vista a própria causa do contrato de seguro, que é a garantia do interesse legítimo do segurado.

4. Assim como tem o segurado o dever de veracidade nas declarações prestadas, a fim de possibilitar a correta avaliação do risco pelo segurador, 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 permitir que o segurado compreenda, com exatidão, o verdadeiro alcance da garantia contratada, e, nas fases de execução e pós-contratual, o dever de evitar subterfúgios para tentar se eximir de sua responsabilidade com relação aos riscos previamente determinados.

5. Esse dever de informação do segurador ganha maior importância quando se trata de um contrato de adesão - como, em regra, são os contratos de seguro -, pois se trata de circunstância que, por si só, torna vulnerável a posição do segurado.

6. A necessidade de se assegurar, na interpretação do contrato, um padrão mínimo de qualidade do consentimento do segurado, implica o reconhecimento da abusividade formal das cláusulas que desrespeitem ou comprometam a sua livre manifestação de vontade, enquanto parte vulnerável.

7. No âmbito do SFH, o seguro habitacional ganha 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, tratando-se, pois, de contrato obrigatório que visa à proteção da família e à salvaguarda do imóvel que garante o respectivo financiamento imobiliário, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema.

8. A interpretação fundada na boa-fé objetiva, contextualizada pela função socioeconômica que desempenha o contrato de seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH, leva a concluir que a restrição de cobertura, no tocante aos riscos indicados, deve ser compreendida como a exclusão da responsabilidade da seguradora com relação aos riscos que resultem de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem, tendo como baliza a expectativa de vida útil do imóvel, porque configuram a atuação de forças normais sobre o prédio.

9. Os vícios estruturais de construção provocam, por si mesmos, a atuação de forças anormais sobre a edificação, na medida em que, se é fragilizado o seu alicerce, qualquer esforço sobre ele - que seria naturalmente suportado acaso a estrutura estivesse íntegra - é potencializado, do ponto de vista das suas consequências, porque apto a ocasionar danos não esperados na situação de normalidade de fruição do bem.

10. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 1.837.372/SP, Rel. Ministra **NANCY ANDRIGHI**, TERCEIRA TURMA, julgado em 8/10/2019, DJe 11/10/2019)

AGRAVO INTERNO NO 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. A CLÁUSULA DAS CONDIÇÕES PARTICULARES DO SEGURO QUE AFASTA A COBERTURA DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS AFRONTA O QUANTO DISPOSTO NO ART. 51, VI E § 2º, DO CDC.

1. Possibilidade de reavaliação jurídica de fatos incontroversos, devidamente reconhecidos nas instâncias ordinárias, em sede de recurso especial. Não incidência do óbices previstos nos Enunciados n.º 5 e 7/STJ.

2. Abusividade da cláusula das condições particulares do seguro habitacional que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato.

3. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

4. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (AgInt no REsp 1.716.876/SP, Rel. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**, TERCEIRA TURMA, julgado em 30/9/2019, DJe 3/10/2019)

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. PRESCRIÇÃO ÂNUA. TERMO INICIAL. PRECEDENTES.

1. Em se tratando de vícios construtivos, o fato gerador da pretensão (e termo inicial do prazo prescricional) é o momento da ciência inequívoca dos danos à estrutura do imóvel, os quais, em regra, ocorrem de maneira progressiva/sucessiva/gradual, dando azo a inúmeros sinistros que, seguidamente, renovam a pretensão do beneficiário do seguro. Desse modo, considera-se deflagrado o prazo prescricional apenas no momento em que, comunicado o fato à

seguradora, esta se recusa a indenizar. Precedentes.

2. "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)" (REsp 1717112/RN, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018).

3. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AgInt no REsp 1.744.749/PR, Rel. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**, QUARTA TURMA, julgado em 18/6/2019, DJe 25/6/2019)

Na hipótese, a Corte de origem, ao afastar a obrigatoriedade da cobertura securitária, consignou que (e-STJ, fls. 560-566):

E, em se tratando de vício construtivo, não, há cobertura securitária, porque a apólice geral prevê o seguro para a hipótese de desmoronamento ou de ameaça de sua ocorrência (cláusula 3.1), desde que, conforme cláusula expressa, sejam "decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal." (cláusula 3.2) (grifo do relator). E isso se dá em virtude da própria finalidade do seguro em pauta, que, frisa-se, não é a de garantir a qualidade e solidez do imóvel, mas a de assegurar o crédito imobiliário, ou seja, o adimplemento do financiamento obtido pelo mutuário para a aquisição da casa própria, em benefício do segurado e do agente financeiro. No particular, é oportuno transcrever, por deveras esclarecedor, trecho do acórdão de relatoria do Desembargador Ênio Zuliani e do qual participei como revisor:

"A apólice que se lavra em decorrência de contratos do SFH segue modelo padronizado e que busca conciliar os interesses em foco, sendo o principal deles o crédito para aquisição de residência própria, o que justifica conceder quitação em caso de morte ou indenização quando da ocorrência de desmoronamento. Porém, tal hipótese, como visto, apenas será concedida se o dano der-se por causa externa, como bem detalhado nas cláusulas acima citadas.

Assim, conforme cediço, o seguro habitacional, como o ora analisado, salvo quando celebrado com uma proposta transparente e bem específica, neste sentido, não é formalizado para cobrir danos de defeitos ou vícios da construção do conjunto habitacional e isso explica porque as seguradoras não se preocupam em obter declarações expressas do construtor sobre segurança e solidez. Igualmente, não há por parte das seguradoras preocupação com fiscalização e acompanhamento da obra por não ser seguro de construção ou de garantia para os mutuários. Nesta senda, o seguro busca proteger a finalidade do contrato - possibilitar a aquisição de imóvel próprio por famílias de baixa renda - e não os vícios da construção e defeitos que porventura surgirem, salvo nos casos

excepcionados pelo próprio contrato, e, com relação ao aspecto físico do bem, a indenização é deferida quando eventos externos ou catastróficos (salvo vícios ou falhas de construção) acarretem a destruição ou desvalorização quase que completa (situações próximas do conceito de deterioração e perecimento), acarretando a inutilidade da garantia. O seguro não é formalizado para atender interesses do mutuário contra deteriorações pela má construção do conjunto habitacional ou pela deterioração decorrente do uso e do desgaste do material porventura inadequado. Não se desconhece a jurisprudência que enxerga nas cláusulas do seguro uma obrigação oculta da seguradora quanto ao dever de fiscalizar o trabalho de construção e que vinculam resultado a esse comportamento citado como desidioso, sendo esse um argumento que não convence os integrantes da Turma Julgadora.

A seguradora não assumiu deveres diante da má construção do conjunto e, caso fosse incluído, esse risco deveria ser específico para que cálculos setoriais fossem redimensionados em virtude da comutatividade, sendo certo que competiria exigir da estipulante (COHAB) que emitisse declarações no sentido de o atestar a qualidade e idoneidade do objeto. A seguradora, quando celebra contrato de seguro de responsabilidade civil por danos, não será obrigada a indenizar os defeitos de fabricação porque não se empenhou sobre esse risco. O mesmo ocorre com os conjuntos habitacionais e seria, respeitada a opinião em contrário, desvirtuar a ideologia do seguro de crédito habitacional e transformá-lo em seguros de residência para os mutuários, o que não é apropriado." (Apelação no 0005902-64.2005.8.26.0581 - São Manuel - 4ª Câmara de Direito Privado - julgado em 10.05.12).

Evidente, portanto, que os danos oriundos de vícios intrínsecos estão excluídos da cobertura. Afinal, os danos constatados no imóvel são causados por seus próprios componentes e não por evento de causa externa.

Dessa forma, a decisão recorrida não refletiu o mais recente entendimento deste Tribunal sobre o tema, motivo pelo qual deve ser reformada.

Imperativo ressaltar que, por se tratar de adequação à atual jurisprudência desta Corte, não há que falar em óbice das Súmulas 5 e 7 do STJ.

Diante do exposto, dou provimento ao recurso especial a fim de reconhecer a nulidade da cláusula contratual que afasta a cobertura para os danos oriundos dos vícios construtivos e com isso restabelecer a sentença de primeiro grau, inclusive em relação aos honorários sucumbenciais.

Publique-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília, 18 de março de 2020.

MINISTRO MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Relator