

RECURSO ESPECIAL Nº 1.839.724 - SP (2019/0278496-3)

RELATOR : MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
RECORRENTE : MANOEL GONCALVES DE ALMEIDA
RECORRENTE : VALDIR AMERICO DIONISIO
ADVOGADOS : LUIZ CARLOS SILVA - SP168472
PAULO GUILHERME C DE VASCONCELLOS - SP212599
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS
ADVOGADO : LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

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. 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. 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 Financeiro Habitacional 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.

4. Incompatibilidade com os fins sociais do seguro obrigatório habitacional, 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 não estejam por ele cobertos.

5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por MANOEL GONÇALVES DE ALMEIDA, 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:

Ação de indenização de seguro habitacional Sentença de improcedência Agravo retido não conhecido Ausência de requerimento de julgamento Ausência de interesse da Caixa Econômica Federal Matéria em discussão nos autos não envolve aplicação do Fundo de Compensação de Variação Salarial Afastada a hipótese de litisconsórcio passivo necessário Competência da Justiça Estadual para julgamento do feito Parte autora que figura como parte legítima na demanda Prescrição não ocorrida Vícios nos imóveis que foram verificados com o passar dos anos Danos físicos em imóveis Defeitos de construção Vícios construtivos nos imóveis Relação de consumo configurada Negativa de cobertura securitária fundamentada em cláusula contratual da apólice de seguro habitacional do SFH Validade da limitação contratual Expressa exclusão de cobertura de danos oriundos de defeito na construção Sentença mantida Recurso não provido.

Não se conhece do agravo retido e Nega-se provimento ao recurso de apelação.

Em suas razões recursais, sustentou-se, além do dissídio jurisprudencial, a afronta aos arts. 47 e 51 do CDC. Argumentou, em suma, que: a) é abusiva a cláusula que traz a exclusão do risco de vícios construtivos; b) a apólice não prevê a exclusão de toda e qualquer possibilidade de indenização por danos físicos decorrentes dos componentes internos dos imóveis, pois, obriga a seguradora a vistoriar os imóveis e responsabilizar-se por qualquer dano que venha a ameaçar a segurança destes, que é a razão de existir o seguro habitacional a apólice não prevê a exclusão de toda e qualquer possibilidade de indenização por danos físicos decorrentes dos componentes internos dos imóveis, pois, obriga a seguradora a vistoriar os imóveis e responsabilizar-se

por qualquer dano que venha a ameaçar a segurança destes, que é a razão de existir o seguro habitacional. Aduziu dissídio com acórdão do TJSC e TJSP e colacionou precedentes desta Corte, que embasariam a tese recursal.

Houve contrarrazões.

É o relatório.

Passo a decidir.

Inicialmente, afasto as preliminares de incidência do óbice das Súmulas 282 e 284/STF, porquanto a matéria está devidamente prequestionada e o recurso especial indicou o modo como a legislação apontada teria sido violada.

Ainda preliminarmente, destaco não mais se controverter a competência para o processo e julgamento da causa em razão da necessidade de intervenção da CEF, senão o direito ou não à cobertura dos vícios construtivos dentro do seguro habitacional.

O acórdão recorrido reconheceu excluir-se a cobertura de vícios construtivos dentro do seguro habitacional:

No caso dos autos, o laudo pericial concluiu padecer o imóvel de falhas estruturais, que decorrem do emprego de materiais e técnicas inadequadas causando danos no bem segurado, consignando: “A edificação examinada apresentava danos decorrentes de vícios de construção, alguns dos quais de natureza progressiva, isto é, com possibilidade de evolução ao longo do tempo.

Não foi observada a ocorrência de desabamento total ou parcial, bem como a presença de riscos iminentes de tais eventos. Desse modo, a situação do imóvel, na ocasião da perícia, não representava perigo iminente para os respectivos moradores. Na concepção deste Perito, as modificações realizadas no imóvel não contribuíram para a ocorrência dos danos verificados. O imóvel encontrava-se em regulares condições de conservação e habitabilidade, não oferecendo, restrições de segurança quanto a sua ocupação. Para a reparação dos danos constatados na edificação, faz-se necessária sua desocupação por um prazo aproximado de 30 (trinta dias)” (fls. 531).

Assim, trata-se de danos decorrentes de vício da construção, relacionados à causa interna, expressamente

excluídos da cobertura securitária da apólice em questão.

Desta forma, a negativa de cobertura foi válida e se deu com base nos limites da apólice, que observou as normas que regulam a matéria.

Portanto, a r. sentença deve ser mantida, tendo conferido satisfatória resolução à lide.

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 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, não 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)

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 a 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.

Assim, reformo o acórdão recorrido, julgando procedente o pedido de reparação dos danos diretamente decorrentes dos vícios construtivos em valores a serem fixados em liquidação de sentença, observado o quanto prescrito no contrato acerca de limites e danos indenizáveis.

Sobre a indenização, incidirão correção monetária a partir do arbitramento e juros de mora, na forma do art. 406 do CCB, a contar da citação.

Incidente a multa decendial apenas no caso de expressa previsão no contrato e, ainda assim, limitada ao valor do principal.

Diante da procedência, condeno a parte ré ao pagamento das custas processuais e honorários de advogado, que fixo em 10% sobre o valor da condenação.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial.

Advirto as partes que a oposição de incidentes manifestamente improcedentes e protelatórios dará azo à aplicação das penalidades legalmente previstas.

Intimem-se.

Superior Tribunal de Justiça

Brasília (DF), 23 de março de 2020.

Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
Relator