



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000277536

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2037799-72.2025.8.26.0000, da Comarca de Ribeirão Preto, em que são agravantes JONAS HARRIS DA COSTA e ANDRÉA FERREIRA DE ALMEIDA COSTA, são agravados ITAÚ SEGUROS S/A e ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ALBERTO GOSSON (Presidente), CLAUDIO GODOY E ALEXANDRE MARCONDES.

São Paulo, 24 de março de 2025.

ALBERTO GOSSON
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Comarca: **Foro de Ribeirão Preto/7ª Vara Cível**
Processo nº: **2037799-72.2025.8.26.0000**
Origem nº: **1063335-73.2024.8.26.0506**
Agravante (s): **ANDRÉA FERREIRA DE ALMEIDA COSTA E JONAS HARRIS DA COSTA**
Agravado (s): **ITAÚ SEGUROS S/A E ITAÚ UNIBANCO S/A**
Juiz Prolator da decisão agravada: ANGEL TOMAS CASTROVIEJO

VOTO N.º 33.474

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO DE DANOS MATERIAIS E COMPENSAÇÃO POR DANOS MORAIS. TUTELA DE URGÊNCIA. Decisão de indeferimento da tutela de urgência requerida para suspender a cobrança de parcelas do financiamento imobiliário contratado com a ré. Insurgência dos autores. A cobrança das parcelas do financiamento imobiliário não se sujeita à comprovação da efetiva habitabilidade do imóvel, ante a ausência de expressa previsão contratual, sendo comum, segundo as regras da experiência ordinária, que esta se inicie na pendência de obras ou reformas. Assim, não há óbice à cobrança das parcelas do financiamento imobiliário, devidas desde a assinatura do contrato. Recurso desprovido.

Trata-se de agravo de instrumento interposto por **ANDRÉA FERREIRA DE ALMEIDA COSTA e JONAS HARRIS DA COSTA** em face da decisão de fls. 118/121 da origem, que indeferiu tutela de urgência requerida para suspender a cobrança de parcelas do financiamento imobiliário contratado com a ré **ITAÚ UNIBANCO S/A**, em razão de alegadas falhas na vistoria de imóvel por parte da ré **ITAÚ SEGUROS S/A**.

Sustentam os agravantes/autores, em síntese,

estarem presentes os requisitos para concessão da tutela, pois a seguradora incorreu em falha na prestação de seu serviço ao não identificar, em vistoria técnica, defeitos estruturais do imóvel, os quais impedem sua habitação imediata, sendo que a participação dos autores em visitas anteriores não implica a ciência de tais defeitos, porquanto não gozam da expertise técnica necessária a identificá-los, havendo risco de inadimplemento do financiamento em razão do pagamento de aluguel para residirem em outro imóvel nesse ínterim. Requerem, assim, a suspensão da cobrança das parcelas do financiamento imobiliário, com a antecipação da tutela recursal.

Recurso tempestivo e isento de preparo (fls. 118 da origem).

Indeferida a liminar recursal (fls. 36/38), o recurso foi regularmente processado e respondido (fls. 41/51).

É o relatório.

A pretensão de suspensão da cobrança das parcelas do financiamento mostra-se infundada.

Os argumentos trazidos pelos autores dizem respeito à obrigação, por parte da ré Itaú Seguros, de indenizar os danos ao imóvel, nos termos do contrato de seguro habitacional (fls. 67/72 da origem). Estes serão oportunamente apreciados, conforme o desenrolar do processo, com as necessárias instauração do contraditórios e dilação

probatória.

Todavia, a cobrança das parcelas do financiamento imobiliário não se sujeita à comprovação da efetiva habitabilidade do imóvel.

O compromisso de compra e venda firmado com Eliana Fernandes Motta Silva e Tarcilio Medeiros Silva (fls. 58/66 da origem) não traz qualquer ressalva quanto à necessidade de prévia verificação das condições do imóvel, já antes habitado, e não condiciona o início do pagamento à demonstração da habitabilidade.

De tal modo, este se perfectibilizou com o pagamento do preço por meio de financiamento imobiliário (fls. 30/57 da origem), o qual também não impõe qualquer condição nesse sentido quanto à cobrança das parcelas.

Ante a ausência de expressa previsão contratual, a comprovação da habitabilidade imediata do imóvel não pode ser considerada condição indispensável à aquisição deste – sendo comum, segundo as regras da experiência ordinária, que esta se dê na pendência de obras ou reformas, inclusive com o início do pagamento do financiamento.

Assim, não há óbice à cobrança das parcelas do financiamento imobiliário, devidas desde a assinatura do contrato (fls. 85/90 da origem).



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **nega-se provimento** ao recurso.

É como voto.

Alberto Gosson
Relator