



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000358976

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0001704-94.2015.8.26.0431, da Comarca de Pederneiras, em que são apelantes TATIANE APARECIDA CRISPIM CANATO e PAULO ROBERTO DOS SANTOS SANTIAGO, é apelado SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RAMON MATEO JÚNIOR (Presidente) E COSTA NETTO.

São Paulo, 10 de abril de 2025.

CESAR MECCHI MORALES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 0001704-94.2015.8.26.0431

Apelantes: Tatiane Aparecida Crispim Canato e Paulo Roberto dos Santos Santiago

Apelada: Sul América Companhia Nacional de Seguros

Comarca: Pederneiras

Voto nº 20.044

APELAÇÃO CÍVEL. Seguro habitacional. Acórdão que julgou improcedente o pedido dos autores, ao argumento de que vícios construtivos não se encontram cobertos pela apólice, limitada a eventos externos. Entendimento do STJ de que a responsabilidade por danos que tenham origem em defeito da construção é da seguradora. Dever de fiscalização da seguradora, já que mutuários receberam os imóveis prontos. Vícios de construção constatados por prova pericial. Indenização securitária devida em favor dos autores, no montante estimado pelo laudo pericial. RECURSO PROVIDO.

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença (fls. 94/100), cujo relatório adoto, que julgou improcedente o pedido indenizatório, em ação de indenização securitária, condenando os autores ao pagamento das custas e das despesas processuais, bem como de honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observados os benefícios da gratuidade judiciária concedidos.

Os autores apelaram (fls. 103/123), pugnando pelo recebimento de indenização securitária em razão da ocorrência de vícios na construção do seu imóvel, conforme previsão contratual expressa nesse sentido. Em síntese, afirmam que o laudo pericial constatou a natureza dos danos encontrados nas unidades,

decorrentes de vícios construtivos ou falhas na construção, assim como apontou o risco de desmoronamento parcial ou total. Suscitam, ademais, que a cláusula excludente da cobertura de riscos de vícios de construção do imóvel em todo e qualquer caso se caracteriza como abusiva, por restringir obrigações a ponto de tornar-se inócuo o próprio objeto do contrato. Requerem a reforma da sentença, reconhecendo que os vícios de construção possuem cobertura securitária, condenando a apelada a indenizar os apelantes a título de dano material.

Recurso tempestivo e isento de preparo (fls. 151).

Contrarrazões apresentadas (fls. 127/149).

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

2. É de ser provida a pretensão recursal, de acordo com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, notadamente a orientação jurisprudencial firmada por ocasião do julgamento do REsp nº 1.804.965/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

“RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). BOA-FÉ OBJETIVA. FUNÇÃO SOCIAL DO

CONTRATO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 11/03/2011, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 12/07/2018 e concluso ao gabinete em 16/04/2019.
2. O propósito recursal é decidir se os prejuízos resultantes de sinistros relacionados a vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional obrigatório, vinculado a crédito imobiliário concedido para aquisição de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.
3. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial (súm. 211/STJ).
4. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e suficientemente fundamentado o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há falar em violação do art. 1.022 do CPC/15.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido”.

(REsp n. 1.804.965/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/5/2020, DJe de 1/6/2020.)

Observadas as balizas do acórdão proferido pelo STJ no julgamento do REsp nº 1.791.562-SP, também de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, em atenção ao princípio da boa-fé na fase pré-contratual e da própria causa do seguro habitacional, se firmou o entendimento de que:

“DIREITO PROCESSUAL CIVIL, DIREITO CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS).

1. Ação de indenização securitária, em decorrência de vícios de construção do imóvel adquirido pelo SFH, com adesão ao seguro habitacional obrigatório.
2. 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.
3. 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. Precedente.

4. Recurso especial conhecido e provido”.

(REsp n. 1.791.562, Ministra Nancy Andrighi, DJEN de DJe 23/02/2021.)

Na hipótese em apreço, a perícia constatou que os danos verificados no imóvel adquirido pelos autores decorrem de vícios construtivos, ressaltando que não decorrem de má conservação por parte dos moradores (fls. 38, 44 e 45). Restou incontroverso que os problemas encontrados foram provenientes da mão-de-obra desqualificada, emprego de materiais inadequados, de baixa qualidade e com fiscalização técnica negligente (fls. 38).

Em casos semelhantes, vejam-se os julgamentos desta Câmara:

“Indenização por vícios de construção ou construtivos. Imóvel adquirido através do Sistema Financeiro de Habitação. Sentença de improcedência. Apólice que prevê cobertura de danos advindos apenas de causas externas. Perícia que apurou a origem em vícios intrínsecos à construção ou construtivos. Irresignação da autora. Acolhimento. Abusividade da cláusula que exclui vícios oriundos da própria construção. Previsão que implica no desvirtuamento do próprio objeto do seguro habitacional obrigatório vinculado ao Sistema Financeiro de Habitação. Precedentes inclusive do C.STJ. Laudo pericial. Constatação de que os vícios apurados nos imóveis são intrínsecos à construção e não decorreram de atos praticados pelos próprios segurados ou de desgaste natural, o que implica na obrigação da seguradora de reparar os danos, uma vez

que tem o dever de fiscalizar a construção. Cabimento da multa decendial prevista na avença (apólice), com limitação do valor ao montante da obrigação principal (100% do valor da indenização). Recurso provido”. (TJSP; Apelação Cível 1001259-73.2016.8.26.0415; Relator: Ramon Mateo Júnior; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmital - 2ª Vara; j. 06/03/2025);

“APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. RECURSO PROVIDO. I. Caso em Exame 1. Ação de indenização securitária relacionada a danos em imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro de Habitação, alegadamente decorrentes de vícios construtivos. A sentença de primeira instância julgou improcedente o pedido, afirmando a inexistência de cobertura securitária. II. Questão em Discussão 2. A questão em discussão consiste em determinar a existência de cobertura securitária para os vícios construtivos alegados e a responsabilidade da seguradora pelo pagamento dos danos. III. Razões de Decidir 3. O Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento de que, em contratos de seguro habitacional vinculados ao SFH, a exclusão de cobertura deve se restringir a vícios decorrentes de atos do segurado ou desgaste natural, logo, a cláusula que limita a cobertura é abusiva. 4. Os vícios construtivos alegados pelos autores e comprovados por laudos particulares não foram impugnados pela ré, configurando-se incontroversos. IV. Dispositivo e Tese 5. Recurso provido. A seguradora é responsável pela

indenização dos vícios de construção nos imóveis dos autores, nos limites da apólice. Tese de julgamento: 1. A exclusão de cobertura em seguro habitacional deve se restringir a vícios decorrentes de atos do segurado ou desgaste natural. 2. A ausência de impugnação dos vícios construtivos alegados pelos autores configura sua aceitação tácita”. (TJSP; Apelação Cível 0052204-75.2011.8.26.0506; Relatora: Débora Brandão; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 8ª Vara Cível; j. 09/12/2024);

“AÇÃO ORDINÁRIA DE INDENIZAÇÃO — Seguro Habitacional — Autor que ajuizou a demanda visando a cobertura de sinistro decorrente de vício construtivo — Sentença de procedência para condenar a ré ao pagamento de indenização, no valor de R\$ 16.500,00, bem como ao pagamento de multa, estipulada em R\$ 16.500,00, a serem atualizadas e acrescidas de juros legais — Irresignação da Seguradora ré — Parcial acolhimento — Questões relativas a apontada ilegitimidade passiva e prescrição da pretensão do autor, que já foram decididas pela decisão saneadora, confirmada por este E. Tribunal, bem como pelo C. STJ — Hipótese em que, apesar de ter sido constatada a existência de danos decorrentes de vício de construção, o C. STJ firmou entendimento no sentido de que a exclusão da responsabilidade da seguradora deve ficar limitada aos vícios decorrentes de atos praticados pelo próprio segurado, ou pelo uso e desgaste natural e esperado do bem — Laudo pericial que foi enfático ao

apontar que os vícios são decorrentes de má qualidade dos materiais utilizados e inobservância de normas técnicas, restando salientado que os danos ensejam iminente risco de desabamento – Responsabilidade da Seguradora ré bem caracterizada – Extensão dos danos a serem indenizados que inclui as despesas com mudança, locação e limpeza, bem como taxa de administração e arredondamento – Aplicabilidade da multa decendial, expressamente pactuada – Multa que deve ser limitada a obrigação principal, não sendo passível de incidência de juros e correção monetária – Sentença reformada em parte, apenas para excluir a incidência de juros e correção monetária sobre o valor da multa – Recurso parcialmente provido”. (TJSP; Apelação Cível 1002344-52.2020.8.26.0319; Relator: Marcus Vinicius Rios Gonçalves; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Lençóis Paulista - 2ª Vara; j. 14/11/2024).

Incontroverso, portanto, o direito dos autores à indenização securitária, cujos valores foram detalhadamente discriminados no laudo pericial (fls. 38/41), sendo certo que “os juros moratórios devem ser aplicados desde a citação, por se tratar de ato ilícito contratual, conforme a Súmula nº 54 do Superior Tribunal de Justiça, interpretada contrario sensu” (Apelação Cível nº 0002789-83.2014.8.26.0356; Rel. Des. Francisco Loureiro; 1ª Câmara de Direito Privado; j. 31/01/2025).

Os valores devidos deverão ser atualizados a partir da data da elaboração do laudo pericial, incidindo os juros de mora a partir da citação.

3. Nos termos expostos, pelo meu voto **DÁ-SE PROVIMENTO** ao recurso.

Diante da mudança do resultado deste julgamento, inverte-se a distribuição da sucumbência, devendo a requerida arcar com as custas processuais e honorários de sucumbência em favor do advogado dos autores, no valor de 12% do valor atualizado da causa, conforme o art. 85, §§2º e 11, do CPC.

CESAR MECCHI MORALES

Relator