



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000364218

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0002162-33.2014.8.26.0145, da Comarca de Conchas, em que são apelantes EMILIO BATISTA DOMINGUES (JUSTIÇA GRATUITA), JAIR ERNESTO DOS SANTOS (JUSTIÇA GRATUITA), JOANA DARC APARECIDA FERREIRA MENDES (JUSTIÇA GRATUITA), JOÃO ALFREDO DA SILVA NETO (JUSTIÇA GRATUITA), JOSÉ APARECIDO DE MATOS (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA APARECIDA ANTUNES (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA CONCEIÇÃO CARDOSO (JUSTIÇA GRATUITA), MARIA ISABEL DE MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), VALDEVINO JACINTO (JUSTIÇA GRATUITA) e VICENTE RAMOS JUNIOR (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SUL AMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 2ª 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 ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), JOSÉ CARLOS FERREIRA ALVES E JOSÉ JOAQUIM DOS SANTOS.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível 0002162-33.2014.8.26.0145

Apelantes: Emilio Batista Domingues, Jair Ernesto dos Santos, Joana Darc Aparecida Ferreira Mendes, João Alfredo da Silva Neto, José Aparecido de Matos, Maria Aparecida Antunes, Maria Conceição Cardoso, Maria Isabel de Moura, Valdevino Jacinto e Vicente Ramos Junior

Apelado: Sul América Companhia Nacional de Seguros

Interessado: Maria Aparecida Cirico Pagnota

Conchas

Procedimento Comum Cível

Juiz(a) prolator(a) da sentença: Tales Novaes Francis Dicler

Voto nº 19666

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO DESPROVIDO.

I. Caso em Exame

1. Ação de indenização securitária onde os autores alegam que seus imóveis possuem danos estruturais passíveis de indenização. A sentença julgou improcedentes os pedidos, fundamentando-se no laudo pericial que não constatou vícios construtivos nos imóveis.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) saber se a perícia técnica foi realizada de acordo com as normas; (ii) se os vícios construtivos estão abrangidos pela apólice de seguro; (iii) a aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor.

III. Razões de Decidir

3. A prova pericial não constatou vícios construtivos, mas apenas efeitos da falta de manutenção.

4. A argumentação dos autores não apresenta razões adequadas para desconsiderar a prova pericial. A análise pericial foi suficiente para afastar a alegação de vícios construtivos.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. A perícia técnica não constatou vícios construtivos nos imóveis. 2. A ausência de vícios construtivos afasta a responsabilidade da seguradora.

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, inciso I; art. 85, §2º e §11.

Código de Defesa do Consumidor, art. 47, art. 51, IV.

Jurisprudência Citada:

TJSP; Apelação Cível 0001211-73.2012.8.26.0415; Relator: Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 27/11/2024.

TJSP; Apelação Cível 0014942-77.2004.8.26.0590; Relator: Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 06/08/2024.

TJSP; Apelação Cível 1008694-24.2015.8.26.0451; Relator: Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 23/07/2024.

TJSP; Apelação Cível 0004111-62.2014.8.26.0252; Relator: Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Data do Julgamento: 17/11/2023.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. sentença de fls. 2238/2245, que, em ação de indenização securitária, julgou improcedentes os pedidos, nos seguintes termos:

"Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos formulados pelos autores, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Como consectário da sucumbência, condeno os requerentes ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85, §2º, do CPC, observando-se a gratuidade processual concedida."

Insurgem-se os autores sustentando, em síntese, que os imóveis dos apelantes possuem danos estruturais passíveis de indenização. Impugnam a conclusão da perita, tendo em vista que os apelantes com medo de verem o seu imóvel vir a ruína em razão das trincas, rachaduras e infiltrações realizaram a reforma do imóvel como forma de prevenção. Argumentam que o juiz se pautou apenas no laudo pericial. Asseveram que passaram a notar a ocorrência paulatina de problemas físicos em seu imóvel, o que claramente o torna impróprio para a habitação, notadamente, por comprometer a sua estrutura física

e alicerce. Aduzem que os danos não ocorreram por falta de manutenção. Relatam que não só os apelantes como os demais moradores do mesmo conjunto habitacional possuem problemas em suas residências, o que demonstra claramente a existência da má-fé da empreiteira responsável. Afirmam que é inaceitável que o seguro não venha a cobrir os danos existentes nos imóveis única e simplesmente pelo fato de que o laudo pericial apresentado não constatou a existência de danos no imóvel, deixando-se de levar em conta todas as demais provas. Citam que o STJ já reconheceu o dever da seguradora em indenizar os compradores por vícios ocultos, tendo em vista que o seguro habitacional é requisito obrigatório para financiar um imóvel pelo SFH e que por esse motivo tem conformação diferenciada. Requerem, ao final, a procedência dos pedidos.

Recurso regularmente processado, com a apresentação de contrarrazões a fls. 2262/2288.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Ressalte-se, desde logo, que o contrato celebrado entre as partes se submete às regras da Lei nº 8.078/90, consoante o disposto na Súmula 608 do Superior Tribunal de Justiça, a saber:

"Súmula 608: Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor aos contratos de plano de saúde, salvo os administrados por entidades de autogestão."

De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor (art. 47), caracterizando-se abusivas aquelas que o coloquem em desvantagem exagerada ou que sejam incompatíveis com a boa-fé e a equidade (art. 51, IV).

Extrai-se dos autos que os apelantes adquiriram

imóveis da CDHU e são beneficiários do Seguro Habitacional para Danos Físicos do Imóvel. Alegam que há falhas estruturais nos imóveis, sendo devida a indenização securitária por vícios construtivos.

Em razão da controvérsia sobre a existência e natureza dos danos, foi determinada a realização de prova pericial (fls. 497/498).

O laudo pericial de fls. 978/1145 avaliou todos os imóveis e não observou danos ou vícios construtivos.

Em certos imóveis, como o da Rua Professora Irai da Silva Quadros nº 240, Jardim Morada do Sol (fls. 979/997), o perito constatou a presença de ampliações, que não são regularizadas e nem possuem profissional (arquiteto ou engenheiro) responsável (fls. 980).

Afirmou que a planta original se encontra dentro das normas (quesito 3 do autor), mas as ampliações não foram executadas sob orientação técnica profissional (quesito 7 da ré).

Outros imóveis sofreram expressivas alterações, descaracterizando o formato original (fls. 998/1017 e 1065/1081), mas também não foram constatados vícios construtivos.

As conclusões de alguns imóveis, como os da Rua Roberto Calcidoni Neto, nº 18 e 103, Jardim Morada do Sol, foram realizadas por comparação, pois os moradores não foram encontrados (fls. 1037/1042), mas o perito concluiu que não existem patologias nas edificações.

Em resposta aos quesitos em todas as avaliações realizadas, o perito afirmou que não constatou patologias de construção ou danos que expõem risco à vida dos moradores. Não verificou trincas ou fissuras, problemas de infiltração ou no telhado, tampouco fios da rede elétrica expostos. Não há risco de desmoronamento de paredes,

vigas ou elementos estruturais e não houve sinistro nos imóveis.

Assim, diante da prova técnica produzida, a irresignação dos autores não infirma a conclusão do perito, tampouco justifica a desconsideração da prova pericial.

Logo, inexistindo prova de dano indenizável, a improcedência é de rigor.

Nesse sentido o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO. I. Caso em exame Trata-se de ação de cobrança oriunda de seguro habitacional, onde a parte autora alega existência de vícios construtivos no imóvel adquirido, caracterizando sinistro previsto no contrato. A sentença julgou improcedente o pedido de indenização. A parte autora recorre, alegando falhas na perícia técnica, ausência de manual de uso e manutenção, e que os vícios construtivos estariam cobertos pela apólice de seguro. II. Questão em discussão A questão em discussão consiste em: (i) saber se a perícia técnica foi realizada de acordo com as normas; (ii) se a falta de entrega do manual de uso e manutenção implica na responsabilidade da seguradora; (iii) se os vícios construtivos estão abrangidos pela apólice de seguro; (iv) a aplicabilidade do CDC e da multa decendial. III. Razões de decidir A prova pericial não constatou vícios construtivos, mas apenas efeitos da falta de manutenção. Não há elementos que afaste a conclusão do laudo pericial quanto à inexistência de vício construtivo e risco de desabamento. A argumentação da parte autora não apresenta razões adequadas para desconsiderar a prova pericial. A análise pericial foi suficiente para afastar a alegação de vícios construtivos. A discussão sobre conteúdo da apólice de seguro, aplicabilidade do CDC e da multa decendial é irrelevante, pois não se constatou existência de vícios construtivos. IV.

Dispositivo Recurso desprovido. **(TJSP; *Apelação Cível 0001211-73.2012.8.26.0415*; Relator (a): Enéas Costa Garcia; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Palmital - 2ª Vara; Data do Julgamento: 27/11/2024; Data de Registro: 27/11/2024)**

APELAÇÃO – VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO – SEGURO HABITACIONAL – Ação Indenizatória – Sentença de Improcedência – Insurgência dos Autores – Elementos dos autos que não demonstram os vícios construtivos alegados pelos Apelantes – Imóvel que sofreu reformas e ampliação, alterando as características originais – Perícia técnica que destacou a impossibilidade de aferir com precisão a condição efetiva de construção do módulo original antes das obras promovidas pelos próprios requerentes – Ausência de comprometimento estrutural – Vícios construtivos não suficientemente caracterizados – Indenização Securitária indevida – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO. **(TJSP; *Apelação Cível 0014942-77.2004.8.26.0590*; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Vicente - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 07/08/2024)**

INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA – Seguro Habitacional – Pretensão de cobertura securitária por danos físicos nos imóveis – Os vícios de construção devem estar necessariamente contemplados na apólice do seguro habitacional, sendo lícita a exclusão, apenas daqueles resultantes de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem – Unidades que sofreram reformas e ampliações expressivas – Patologias localizadas nas áreas construídas ou modificadas pelos adquirentes que não comportam cobertura, porque resultam de atos praticados pelo próprio segurado, tornando lícita a exclusão – Quanto as patologias verificadas em construções originais do imóvel, a perícia constatou que são compatíveis com a idade dos imóveis, não havendo indícios de que decorram de vícios construtivos estruturais, afastando-se assim o cabimento da indenização, uma vez que decorrentes as

patologias do desgaste natural e esperado do bem – Ausência de cobertura – Improcedência da ação – Recurso desprovido.
(TJSP; Apelação Cível 1008694-24.2015.8.26.0451; Relator (a): Alcides Leopoldo; Órgão Julgador: 4ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 23/07/2024; Data de Registro: 23/07/2024)

Seguro habitacional. Vícios construtivos. Supostas patologias no imóvel. Ausência. Perícia nesse sentido. Irregular ampliação da construção pelo segurado. Risco coberto não configurado. Indenização incabível. Ação improcedente. Recurso improvido.
(TJSP; Apelação Cível 0004111-62.2014.8.26.0252; Relator (a): Augusto Rezende; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ipaussu - Vara Única; Data do Julgamento: 17/11/2023; Data de Registro: 17/11/2023)

Previno às partes que a interposição de embargos de declaração contra esta decisão, se forem declarados manifestamente inadmissíveis, protelatórios ou improcedentes, poderá acarretar na condenação à penalidade fixada no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

De qualquer modo, para viabilizar eventual acesso às vias extraordinária e especial, considero prequestionada toda matéria infraconstitucional e constitucional, observando o pacífico entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, tratando-se de prequestionamento, é desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando que a questão posta tenha sido decidida. (EDROMS 18205/SP, Ministro FELIX FISCHER, DJ 08.05.2006)

Ante o exposto, por meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, e elevo os honorários recursais devidos ao patrono do autor para 12% do valor atualizado da



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade concedida.

HERTHA HELENA DE OLIVEIRA

Relatora

Assinatura Eletrônica