



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000390512

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 0000326-39.2015.8.26.0420, da Comarca Paranapanema, em que são apelantes ELENI VIEIRA DE OLIVEIRA (JUSTIÇA GRATUITA), JOÃO ALBERTO DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), LUIZ ANTONIO DE ALMEIDA (JUSTIÇA GRATUITA) e ZELINDA RODRIGUES DE CAMARGO (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado SUL AMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Rejeitada a matéria preliminar, negaram provimento ao recurso. V.U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 23 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 0000326-39.2015.8.26.0420

Comarca: Paranapanema

Apelantes: Eleni Vieira de Oliveira, João Alberto da Silva, Luiz Antonio de Almeida e Zelinda Rodrigues de Camargo

Apelado: Sul América Companhia Nacional de Seguros

Juíza sentenciante: Aline Cardoso Becker

Voto nº 42.546

Indenização securitária. Vícios construtivos. Preliminar de não conhecimento do recurso afastada. Preliminar de ilegitimidade passiva que é matéria já apreciada por acordão já transitado em julgado. Prova pericial que não aferiu a existência dos vícios construtivos alegados. Dever de indenização pela Ré afastado. Sentença de improcedência mantida, com majoração da verba honorária, observada a Justiça gratuita. Matéria preliminar afastada e recurso não provido.

Trata-se de ação de indenização securitária, em que a r. sentença de págs. 941/946, cujo relatório adoto, julgou improcedentes os pedidos e condenou os Autores ao pagamento das custas, despesas processuais e verba honorária arbitrada em 10% do valor atualizado da causa, observada a Justiça gratuita.

Apelam os Autores (págs. 949/962) com alegação, em síntese, que os Autores são beneficiários de seguro habitacional, modalidade de seguro obrigatório, criado pelo Decreto Lei 73/66, com objetivo de proteger os recursos públicos aplicados nas construções de casas e apartamentos financiados pelo SFH e proteger o investimento pessoal e a moradia digna da população brasileira. A afirmação realizada pelo Juiz, de que a apólice de seguro somente prevê a cobertura dos danos

causados ao imóvel advindos de causas externas, não condiz com a verdade dos fatos. Ressalte-se que sempre haverá cobertura de sinistros causados por vícios de construção, quando o imóvel é construído pelas entidades autorizadas a operar os recursos do SFH, com prévia aprovação dos projetos, o gerenciamento e a fiscalização periódica das obras, por meio dos agentes públicos do sistema. O fato dos danos e vícios terem origem na construção não exime a obrigação da seguradora em efetuar o pagamento de indenização. Portanto, chega-se à conclusão de que as cláusulas restritivas nas quais se fundamenta sentença não produzem efeitos, por serem cláusulas abusivas, nos termos do disposto no artigo 51 do CDC. Cumpre destacar que a exigência de que a falha de projeto deveria estar prevista no contrato, para caracterização do sinistro coberto, contempla cláusula de notória vantagem excessiva à seguradora, que estaria eximida de qualquer responsabilidade, podendo sempre fazer tal alegação, em evidente e desproporcional prejuízo ao mutuário segurado. Além disso, cumpre ressaltar que a alegação de que *“em que pese outros argumentos deduzidos pelas partes no processo, são incapazes de infirmarem a conclusão da perícia realizada, reconhecendo-se que as patologias apresentadas são devido à falta de manutenção ou devido às alterações realizadas pelos autores”* não reflete a realidade dos fatos, pois, conforme se depreende da análise do laudo pericial relativo ao imóvel da recorrente Eleni Vieira de Oliveira, o perito identificou trincas na alvenaria divisória e no quarto. Em resposta aos quesitos formulados, o perito esclareceu de forma inequívoca que os danos observados não têm relação com modificações ou alterações no projeto original do imóvel (págs. 232). Tendo em vista as decisões proferidas, é possível verificar que, mesmo as reformas realizadas pelos Autores são passíveis de ressarcimento, tendo em vista o objetivo principal das reformas consiste na conservação do imóvel, não podendo deixar que o mesmo vá a ruína, em razão da inércia da Ré. Por assim ser, totalmente inaceitável a sentença proferida, que deve ser reformada.

Dispensado o preparo, por serem os Autores beneficiários da Justiça gratuita (pág. 158). Ofertadas contrarrazões, com preliminares de não conhecimento do recurso e ilegitimidade passiva da seguradora (págs. 968/1011).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 941/946 não comporta reparos.

Em ação de indenização securitária, argumentam os Autores que são mutuários do SFH, moradores do Núcleo Habitacional administrado pela CDHU, contando com cobertura do seguro habitacional por parte da Ré, em razão dos contratos de adesão firmados. Almejam receber o pagamento de indenização securitária, em razão da ocorrência de vícios na construção dos respectivos imóveis, conforme previsão contratual expressa nesse sentido. Conforme se observa das fotografias e laudo técnico anexados, os Autores passaram a notar a ocorrência paulatina de problemas físicos em seus imóveis, o que os torna impróprios para a habitação, notadamente por comprometer a sua estrutura física e alicerce. Os vícios encontrados são: (i) rachaduras em lugares diferentes das casas. (ii) esfrelamento de reboque: (iii) caimento de reboque em placas; (iv) umidade ascendia do solo criando manchas escuras na alvenaria; (v) apodrecimento das madeiras do telhado; (vi) ondulações e deflexões no telhado; (vii) rachaduras nos pisos de cimento; (viii) estufamento dos pisos de cimento, dentre outros. Isto devido ao fato de que: (A) utilizou-se de fundações rasas, completamente inadequadas para o tipo de solo; (B) falta ou subdimensionamento de elementos estruturais, tais como, tijolos, cinta de respado, vergas e contravergas; (C) empregou-se argamassa de qualidade inaceitável e material fino em quantidade insuficiente; (D) utilizou-se de madeiramento em quantidade inferior ao realmente necessário; (E) utilizou-se de madeiras em estado verde, com consequente torção da peça; (F) execução de emendas e nós fora de qualquer padrão normativo e falta total de padrão de bitolas nas secções das mesmas.

Assim apresentada a ação, de início, não é o caso de acolhimento da preliminar de não conhecimento do recurso, suscitada em contrarrazões pela Ré. As razões recursais, embora impugnem superficialmente os fundamentos da r.

sentença, atende ao disposto no artigo 1.010, II e III, do Código de Processo Civil. Desse modo, a preliminar deve ser rejeitada.

A preliminar de ilegitimidade passiva arguida pela Ré não comporta ser conhecida, por se tratar de matéria já decidida pelo v. Acórdão proferido no agravo de instrumento nº 2131417-52.2017.8.26.0000 e transitado em julgado em 17.01.2018, assim ementado (págs. 491/495 e 497): *“AGRAVO DE INSTRUMENTO – Seguro Habitacional – Indenização – Decisão que rejeitou as preliminares de prescrição, ilegitimidade passiva e litisconsórcio passivo necessário – Decisão que não consta do rol taxativo do art. 1.015 do CPC/15 – Interposição de agravo de instrumento – Não cabimento – Alegação de que o seguro foi celebrado com outra empresa – Recorrente que é cosseguradora do sistema de seguro habitacional – Decisão mantida – Recurso não conhecido em parte e na conhecida improvido.”*

No mérito, enuncie-se que, em razão dos vícios construtivos apontados na inicial da ação, foi produzido o laudo pericial de págs. 766/830, que não confirmou a existência dos alegados vícios. Nesse sentido, bem enunciou a r. sentença (pág. 943):

“Do que se extrai do laudo pericial referente aos imóveis localizados na Rua dos Cambarás, nº 10 , às fls. 191/206 – digitais, Rua dos Gorocaias, nº 14, às fls. 207/221 – digitais, Rua dos Pinheiros, nº 69, às fls. 222/237 – digitais, Rua das Palmeiras, nº 05, às fls. 238/252 – digitais, dentre os quesitos, o perito concluiu que “(...) 1 Quais as características de um imóvel com ameaça de desmoronamento? É possível antever a sua ocorrência? O que caracteriza uma ameaça de desmoronamento é o colapso da estrutura, o que não existe neste caso (...) 8 Existem fissuras e/ou rachaduras nas fundações ou nas cintas de fundação? R: Não. (...) 26 – Existem trincas, rachaduras ou desníveis no piso dos imóveis? Acaso a resposta seja afirmativa, pode-se atribuir como sendo decorrentes de vício de construção? R: Não. (...) 12 Queira o Sr. Perito

informar se há risco de desmoronamento parcial ou total de paredes, vigas ou elementos estruturais dos imóveis periciados. R: Não havia risco de desmoronamento, na data da Vistoria.”

Como se infere da prova pericial produzida e não infirmado por prova técnica equivalente, os alegados danos nos imóveis dos Autores não restaram confirmados, de modo que não se pode condenar a Ré à indenização pleiteada, por não verificada a existência de risco coberto.

Nesse sentido, corretamente enunciou a r. sentença (págs. 944/945):

“Ressalte-se que a apólice de seguro contratada (fls. 24/60 – digitais) somente prevê a cobertura dos danos causados ao imóvel advindos de causas externas, conforme se depreende da cláusula 4ª (fls. 55 – digitais), a saber:

1- Estão cobertos pelas Condições Gerais, e por estas Condições Especiais, os riscos de ordem material decorrentes de:

- a) incêndio, raio ou explosão;*
- b) vendaval;*
- c) desmoronamento total;*
- d) desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural;*
- e) ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada;*
- f) destelhamento; e*
- g) inundação ou alagamento, ainda que decorrente de chuva.*

Assim, em que pese outros argumentos deduzidos pelas partes no processo, são incapazes de infirmarem a conclusão da perícia realizada, reconhecendo-se que as patologias apresentadas são devido à falta de manutenção ou devido as alterações realizadas pelos autores, e os imóveis não

apresentam sinais de desmoronamento, excluídos, portanto, da cobertura do seguro habitacional, impondo-se a improcedência da ação.”

Não há que se falar em abusividade da cláusula restritiva de cobertura, em especial no caso em concreto, em que há simplesmente uma limitação dos eventos que seriam objeto da cobertura securitária, e dos quais não se vislumbra um afastamento generalizado de toda e qualquer responsabilidade, pela Seguradora, de modo a prejudicar a própria natureza do contrato de seguro.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou o entendimento de que *"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"* (REsp 1.804.965/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, Segunda Seção, julgado em 27/05/2020).

No mesmo sentido, STJ - [AgInt no AREsp 1648820-SP](#), [AgInt no REsp 1863898-SP](#), [REsp 1804965-SP](#).

Desse modo, evidenciada a ausência de vícios de construção graves nos imóveis, além de inexistente risco à habitação dos Autores e, ainda, quando constatado vício, este é origem simples e que decorrem de falta de manutenção ou alteração das residências ou ocasionadas por desgaste natural ou intempéries, ausente responsabilidade securitária da Ré em indenizar.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, nos termos do artigo 85, § 11, do CPC, majoro os honorários de sucumbência então arbitrados para o equivalente a 15% do valor da causa atualizado (R\$ 9.456,00), observada a Justiça gratuita.

Ante o exposto, rejeito a matéria preliminar e nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator