



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Registro: 2025.0000418892

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000439-94.2022.8.26.0075, da Comarca de Bertioga, em que é apelante ITAÚ UNIBANCO S/A, é apelada CELIA REGINA MENDES LEMES DE MORAES.

ACORDAM, em 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(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ALVARO PASSOS (Presidente sem voto), CORRÊA PATIÑO E HERTHA HELENA DE OLIVEIRA.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

FERNANDO MARCONDES

Relator

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

Apelação Cível nº 1000439-94.2022.8.26.0075

Apelante: Itaú Unibanco S/A

Apelada: Célia Regina Mendes Lemes de Moraes

Comarca: Bertioga - 1ª Vara

Magistrado de origem: Raphael Garcia Pinto

Voto nº 11549

EMENTA: DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. CONTRATOS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Sentença condenou a ré a realizar reparos em imóvel devido a vícios construtivos constatados em perícia. A apelante recorre alegando impossibilidade de adimplemento por risco anterior ao contrato, violação dos arts. 757 e 784 do CC, e ausência de amparo contratual para vício construtivo.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em (i) impossibilidade de adimplemento por risco anterior ao contrato; (ii) violação dos arts. 757 e 784 do CC; (iii) ausência de amparo contratual para vício construtivo.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) consolidou que o seguro habitacional visa proteger o mutuário de defeitos ocultos que comprometam a segurança e a habitabilidade do imóvel. A responsabilidade da seguradora persiste quando o segurado, de boa-fé, desconhecia a existência dos vícios ao contratar o seguro, sendo irrelevante que as causas do defeito remontem a período anterior.

4. O laudo pericial evidenciou que os vícios são de origem construtiva, não decorrentes de uso indevido, e a apelada desconhecia tais defeitos ao contratar o seguro. A invocação dos artigos 757 e 784 do Código Civil não se aplica, pois não há má-fé ou omissão da apelada, e o Código de Defesa do Consumidor impõe interpretação favorável ao consumidor.

IV. DISPOSITIVO E TESE

5. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: 1. O seguro habitacional cobre vícios ocultos constatados durante a vigência do contrato, mesmo que originados anteriormente, desde que o segurado desconhecesse tais vícios ao contratar. 2. A interpretação dos contratos de seguro deve ser favorável ao consumidor, conforme o Código de Defesa do Consumidor.

Legislação citada: Código Civil, arts. 757 e 784.

Jurisprudência citada: STJ, AgInt nos EDcl no AREsp nº 1672939/SC, Rel. Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, j. 12.04.2021, DJe 15.04.2021; STJ, REsp nº 1804965/SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, Segunda Seção, j. 27.05.2020, DJe 01.06.2020; STJ, REsp nº 1.804.965/SP; AREsp nº 2401909/SP.

1. Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença (fls. 347/351) que assim dispôs:

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE O PEDIDO, com mérito, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para condenar a ré a proceder com os reparos no imóvel, considerando os vícios constatados na perícia, em até 90 dias contados do início dos trabalhos, que devem ocorrer em até 15 dias após o trânsito em julgado. Caso não o faça ou não cumpra o prazo, sem justificativa, a obrigação converte-se em perdas e danos, de forma que à ré será imposto o pagamento diretamente da autora de todos os custos atualizados dos reparos, o que pode ser obtido em liquidação, em fase própria. Pela causalidade e sucumbência, condeno a ré a restituir custas e despesas processuais, com atualização pelo IPCA desde cada desembolso, sem prejuízo de pagar honorários de 10% sobre o valor da causa, atualizado pelo mesmo índice da propositura, com juros de mora do trânsito em julgado, nos termos do artigo 406, § 1.º do CC, com redação dada pela lei 14905/2024.

O apelante Itaú Unibanco S/A recorre (**fls. 361/370**) aduzindo: **(I)** impossibilidade de adimplemento por risco anterior ao contrato firmado; **(II)** violação dos arts. 757 e 784 do CC; **(III)** vício construtivo que não possui amparo contratual. Contrarrazões (**fls. 376/385**).

É o relatório.

2. O recurso não comporta provimento.

Com base no entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), especialmente no julgamento do REsp nº 1.804.965/SP e nos precedentes mencionados no Agravo em Recurso Especial nº 2401909-SP (2023/0218252-9), é possível aplicar o mesmo raciocínio ao caso em análise, que apresenta elementos análogos. O Tribunal Superior tem reiterado que a finalidade precípua do seguro habitacional, é proteger o mutuário de prejuízos decorrentes de defeitos ocultos que comprometam a segurança, a habitabilidade e a utilização adequada do imóvel financiado. A exclusão de cobertura somente se justifica quando comprovadas hipóteses expressas em contrato, como desgaste natural, má utilização pelo segurado ou ausência de manutenção – circunstâncias não verificadas nos presentes autos.

Nesse sentido:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO EM ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE SECURITÁRIA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA QUE EXCLUI OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS. PRECEDENTES

DO STJ. SÚMULA Nº 568 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. Aplica-se o NCPD a este recurso ante os termos do Enunciado Administrativo nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016: Aos recursos interpostos com fundamento no CPC/2015 (relativos a decisões publicadas a partir de 18 de março de 2016) serão exigidos os requisitos de admissibilidade recursal na forma do novo CPC. 2. Conforme orientação firmada no âmbito da Segunda Seção, no contrato de seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH, a exclusão da responsabilidade da seguradora deve ficar limitada aos vícios decorrentes de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem, uma vez que a expectativa do mutuário é receber o bem imóvel próprio e adequado ao uso a que se destina, não sendo compatível com a garantia de segurança esperada pelo segurado a exclusão de cobertura dos vícios de construção . 3. Não sendo a linha argumentativa apresentada capaz de evidenciar a inadequação dos fundamentos invocados pela decisão agravada, o presente agravo não se revela apto a alterar o conteúdo do julgado impugnado, devendo ele ser integralmente mantido em seus próprios termos. 4. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 1672939 SC 2020/0050179-0, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 12/04/2021, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 15/04/2021)

O laudo pericial produzido nos autos, elaborado por profissional imparcial e tecnicamente habilitado, evidenciou de forma clara que os vícios encontrados no imóvel decorrem de falhas construtivas originadas na época da edificação, com não observância das normas técnicas aplicáveis. As patologias constatadas, tais como o rebaixamento

do piso e as trincas estruturais, resultaram do dimensionamento inadequado das fundações e da ausência de impermeabilização das vigas, caracterizando vício de origem e não evento externo ou decorrente de uso indevido pela segurada. Importante frisar que a apelada adquiriu o imóvel e contratou o seguro desconhecendo qualquer vício preexistente, dada a natureza oculta dos defeitos, os quais se manifestaram logo após a aquisição, sem que tivesse a oportunidade de usufruir regularmente do bem ou de nele intervir de forma a lhe causar danos.

Nesse contexto, a alegação da apelante de que a condenação representa retroação indevida da cobertura para abarcar evento anterior ao início de vigência da apólice não merece prosperar. Como bem pontuado pelo STJ no referido AREsp n.º 2401909/SP, a data de origem do vício construtivo não afasta, por si só, a responsabilidade da seguradora quando o segurado, de boa-fé, desconhecia sua existência ao contratar o seguro. O fato gerador da cobertura é a constatação do vício durante a vigência contratual, sendo irrelevante que as causas do defeito remontem a período anterior. Interpretar de modo diverso implicaria esvaziar a função protetiva do seguro habitacional, transferindo indevidamente ao consumidor o ônus por defeitos estruturais ocultos que não estavam ao seu alcance identificar.

A invocação dos artigos 757 e 784 do Código Civil também não socorre a apelante. O primeiro consagra a obrigação da seguradora de garantir riscos predeterminados, ao passo que o segundo apenas exclui da cobertura o sinistro provocado por vício intrínseco da coisa não declarado pelo segurado. No caso em exame, não há qualquer indício de má-fé ou omissão da apelada, tampouco se comprovou que ela tinha conhecimento prévio dos defeitos estruturais. Por outro lado, é de rigor aplicar-se o Código de Defesa do Consumidor, que impõe a interpretação mais favorável ao aderente em contratos dessa natureza e

veda cláusulas que esvaziem a utilidade do seguro ou coloquem o consumidor em desvantagem excessiva.

Nesse sentido:

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. (STJ - REsp: 1804965 SP 2019/0080335-5, Relator.: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 27/05/2020, S2 - SEGUNDA SEÇÃO, Data de Publicação: DJe 01/06/2020)

A argumentação recursal também não se sustenta diante do entendimento pacífico da jurisprudência que privilegia a boa-fé objetiva e a função social dos contratos. Permitir que a seguradora se exonere de sua responsabilidade por vícios ocultos de origem construtiva importaria em grave afronta ao princípio da dignidade da pessoa humana e ao direito fundamental à moradia digna, especialmente considerando que a apelada foi privada de utilizar seu imóvel de forma segura e adequada desde a aquisição.

Por todo o exposto, e em consonância com o entendimento pacificado pelo Superior Tribunal de Justiça, mantém-se a sentença que condenou a seguradora ao custeio integral dos reparos necessários para sanar os vícios constatados. Ressalte-se que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
PODER JUDICIÁRIO
São Paulo

condenação apenas assegura à apelada o direito de usufruir do bem adquirido conforme as legítimas expectativas criadas no momento da contratação do seguro habitacional, garantindo a efetividade da cobertura contratada e a preservação dos direitos básicos do consumidor.

Considerando a existência de precedentes das Cortes Superiores que vêm apontando a necessidade do prequestionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais supostamente violados, a fim de evitar eventuais embargos de declaração apenas para tal finalidade, por falta de sua expressa remissão no acórdão, ainda que examinados implicitamente, dá-se por prequestionados os dispositivos legais e/ou constitucionais suscitados pelas partes, com a ressalva de que não está obrigado a mencionar expressamente todos os pontos suscitados pelas partes, tampouco a citar as normas aventadas, bastando que o recurso tenha sido fundamentadamente apreciado.

3. Diante do exposto, **nega-se provimento ao recurso**, majorando-se em 2% a verba honorária fixada na sentença (art. 85, §11, CPC).

Fernando Marcondes
Relator