



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000444412

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0005675-92.2012.8.26.0431, da Comarca de Pederneiras, em que são apelantes CRISTIANE FERNANDES VALERIO, ALEX MILITAO DA SILVA, CLAUDIO LUIZ DA SILVA, NATANAEL SALLES BARBOZA, ANTÔNIO APARECIDO BERTARELLI e MARIZETE DE AGUIAR SILVA, é apelado SUL AMÉRICA CIA. NACIONAL DE SEGUROS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JAIR DE SOUZA (Presidente sem voto), ELCIO TRUJILLO E COELHO MENDES.

São Paulo, 7 de maio de 2025.

MÁRCIO BOSCARO
Relator
Assinatura Eletrônica

VOTO Nº: 7.425

APELAÇÃO Nº 0005675-92.2012.8.26.0431

COMARCA: PEDERNEIRAS

APTES.: CRISTIANE FERNANDES VALÉRIO E OUTROS

APDA.: SUL AMÉRICA CIA. NACIONAL DE SEGUROS

MM. JUÍZA: CLÁUDIA DE ABREU MONTEIRO DE CASTRO

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. Ajuizamento por mutuários do SFH, em face da seguradora, objetivando a reparação de danos materiais decorrentes de vícios construtivos. Sentença de improcedência. Insurgência dos autores. Preliminares de competência da Justiça Federal e legitimidade passiva *ad causam* da CEF, arguidas em contrarrazões. Não conhecimento. Inaplicabilidade, à hipótese, das teses consolidadas pelo STF, em sede de repercussão geral, no julgamento do RE nº 827.996/PR (Tema nº 1.011). Caso em que se discute cobertura prevista em apólice privada. Requerentes que foram obrigados a contratar seguro, quando da celebração da avença de financiamento imobiliário, vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação. Previsão contratual de exclusão de cobertura em hipótese de vícios endógenos, decorrentes do emprego de má técnica na construção do bem, que se mostra abusiva. Relação de consumo caracterizada, a fazer incidir as regras da legislação de regência e a tornar nulas cláusulas abusivas, que excluem da cobertura praticamente todas as espécies de sinistro, tornando-a iníqua. Precedentes do C. STJ, nesse sentido. Caso dos autos, contudo, em que constatada a presença de vícios construtivos em apenas em alguns dos imóveis periciados. Ação julgada improcedente em relação ao coautor Antonio. Procedência da ação em relação aos demais requerentes. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto em face de sentença que julgou improcedente ação movida por Cristiane Fernandes Valério, Marizete de Aguiar Silva, Antonio Aparecido Bertarelli, Natanael Salles Barboza,

Cláudio Luiz da Silva e Alex Militao da Silva em face de Sul América Companhia Nacional de Seguros, condenados os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor atualizado da causa, observada a gratuidade da justiça deferida.

Irresignados, sustentam os autores, nas razões de seu inconformismo, que os vícios construtivos, constatados pelo laudo pericial, são passíveis de indenização face à apólice de seguro habitacional contratada entre as partes. Afirmam que, nos termos da jurisprudência pátria já consolidada, cláusulas excludentes de cobertura de vícios construtivos do imóvel, em todo e qualquer caso, caracterizam-se como abusivas, nos termos do artigo 51, inciso IV, do CDC, sob pena de tornar inócuo o próprio objeto do contrato. Postulam, assim, a reforma da sentença, para que se decrete a procedência da ação (fls. 199/243).

Foram apresentadas contrarrazões (fls. 798/826).

É O RELATÓRIO.

Observa-se, de plano, não ser caso de análise das preliminares de competência absoluta da Justiça Federal e legitimidade passiva *ad causam* da Caixa Econômica Federal, arguidas pela seguradora requerida nas contrarrazões (fls. 800/803).

Conforme assinalou a r. sentença:

“Instada a se manifestar, a CEF informou que não foi identificado vínculo com apólice pública (ramo 66), o que afasta o interesse jurídico da Caixa Econômica Federal a justificar sua intervenção na lide. Fica, portanto, indeferido o pedido de incompetência absoluta da Justiça Estadual requerido às fls. 444/455 dos autos físicos” (fl. 189).

Não há, portanto, que se aplicar as teses fixadas no julgamento do Recurso Extraordinário nº 827.966-PR, em sede de repercussão geral (Tema nº 1.011), pelo Supremo Tribunal Federal, uma vez que, na hipótese, discute-se cobertura prevista em apólice privada, sendo manifesta a competência da Justiça

Estadual para o julgamento do feito.

No mais, o recurso merece provimento, em parte.

Conforme consta dos autos, cada um dos recorrentes celebrou compromisso de compra e venda de imóvel, o qual fora objeto de financiamento pelo Sistema Financeiro de Habitação, existindo, nessa avença, também a contratação de apólice de seguro junto à recorrida, destinando-se à cobertura por morte, bem como para prejuízos decorrentes de danos físicos ao imóvel.

Releva salientar que, em casos como o dos autos, a previsão de seguro já vem incluída nas cláusulas do contrato de financiamento, não tendo os recorrentes opção de celebrar tal negócio, sem efetuar a obrigatória contratação desse seguro.

Ademais, chama também a atenção a enorme extensão das hipóteses de exclusão de cobertura (cláusula 3ª, item 3.2, e cláusula 4ª), a tornar praticamente inexistente eventual cobertura contratual que referido seguro se prestasse a indenizar.

Em hipóteses que tais, tem entendido a jurisprudência pela nulidade absoluta dessa cláusula restritiva, notadamente em vista da obrigatoriedade dessa contratação securitária, bem como pelo fato de que se cuida de uma relação de consumo.

Nessa conformidade, cláusulas que impliquem restrição de direitos, como essas ora em análise e que coloquem o consumidor em excessiva desvantagem, devem ser consideradas exageradas e, conseqüentemente, abusivas, nos termos do artigo 51, inciso IV e § 1º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor.

Tampouco se verifica, na hipótese, a devida publicidade que cláusulas restritivas como essas, deveriam receber, vez que inseridas no bojo do enorme instrumento de contrato celebrado entre as partes, sem nenhum destaque que

fizesse chamar atenção a seus termos.

Cuida-se, ademais, de entendimento já pacificado na jurisprudência pátria, ilustrado nos seguintes precedentes, oriundos deste E. Tribunal de Justiça:

“...ALEGAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DEVER DE COBERTURA QUANTO AOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. Não acolhimento. Possibilidade de cobertura dos vícios decorrentes da construção, aplicando-se o Princípio do Risco Integral e do Código de Defesa do Consumidor. Sentença mantida. RECURSO IMPROVIDO ...” (Apelação Cível nº 0019410-21.2011.8.26.0079, 10ª Câmara de Direito Privado, Relª. Desª. Sílvia Martinez, j. 11/5/21).

“... É indevida a exclusão de vícios de construção do âmbito de cobertura do seguro habitacional obrigatório, há dever de indenizar ...” (Apelação nº 1000241-85.2015.8.26.0145, 9ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Piva Rodrigues, j. 17/5/21).

Por oportuno, merece transcrição o seguinte excerto da fundamentação desse último julgado:

“Ocorre que, em que pesem as divergências sobre a questão envolvendo a cobertura securitária em casos como o presente, este Colegiado entende como sendo indevida a exclusão do risco sobre os vícios de construção.

A propósito, destaca-se a fundamentação da decisão proferida pelo Eminente Desembargador Renan Lotufo, na Apelação Cível nº 118.289-1: 'Quanto ao recurso da seguradora, tem-se que improcede. O contrato de seguro monopolístico e obrigatório se aproxima da figura do contrato coativo. 'A análise jurídica dessa figura é geralmente prejudicada pelas vacilações reinantes quanto à sua conceituação. Verdadeiramente, há contrato coativo quando alguém, contra a vontade, é

compelido a participar de relação jurídica normalmente oriunda de um acordo de vontades, e quando se envolve numa relação contratual sem ter emitido declaração de vontade' (Orlando Gomes, Transformações Gerais do Direito das Obrigações, 2ª ed., Ed. RT, pp. 18 e 19). Logo, não se pode argumentar com o caráter voluntário da seguradora, como também do segurado. Mas tem o direito-dever de fiscalizar o objeto do seguro. Por isso não se tem isenção da seguradora. Pelo contrário. Por serem possíveis construções afrontadoras dos padrões, por ser possível execução de obra temerária, cobriu-se o risco da atividade econômica e não se enquadrava na culpa'.

O posicionamento acolhido pelo Superior Tribunal de Justiça segue a mesma linha: “Seguro habitacional. Responsabilidade da seguradora. Multa decendial. 1. A seguradora é responsável quando presentes vícios decorrentes da construção, não havendo como sustentar o entendimento de que assim examinada a questão haveria negativa de vigência do art. 1.460 do antigo Código Civil. [...] Interpretação diversa acarretaria a consequência de que o contrato de seguro de que se trata representaria, sem dúvida alguma, um grande privilégio concedido às seguradoras, pois, excluídos do âmbito da cobertura os chamados 'vícios de construção', que são os mais comuns, pouco ou quase nenhum benefício dele resultaria aos mutuários, que poderiam apenas pleitear indenização por riscos decorrentes de 'causas externas'” (Recurso Especial nº 813.898, j. em 15.2.2007).

Tal posicionamento é ainda corroborado com a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso, considerando tratar-se de seguro obrigatório. Nos termos do diploma consumerista, as cláusulas que impliquem restrição de direitos e que coloquem o consumidor em desvantagem, devem ser consideradas exageradas e, conseqüentemente, abusivas. Assim, também por essa ótica, em virtude do artigo 51, inciso IV e § 1º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor, a cláusula de exclusão da cobertura de danos causados por vícios de construção deve ser declarada nula

Além disso, cabe asseverar que a ré, ao aceitar segurar as moradias construídas, deveria ter se acautelado da real situação dos imóveis, não sendo justificável que venha alegar a exclusão de sua obrigação de responder pelos danos físicos da construção, utilizando-se da distinção entre eventos de causa externa e danos intrínsecos.

Em última análise, tal exclusão significaria transformar o seguro habitacional em inutilidade contratual em detrimento dos mutuários que tiveram que recorrer ao Sistema Financeiro Habitacional para ter efetivado seu direito à moradia” (g.n.).

Nos autos da Apelação Cível nº 1055826-97.2014.8.26.0100 (Rel. Des. Ericksson Marques, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/3/21), também são tecidas interessantes considerações, a merecer transcrição:

"Há de se reconhecer que o contrato de seguro aqui discutido, caracteriza-se por um dirigismo contratual, na medida em que aquele que pretende adquirir um imóvel pelo Sistema Financeiro de Habitação é forçado a contratar o seguro nos moldes previamente estabelecidos, não havendo voluntariedade nessa contratação.

Desta maneira, a exemplo do que ocorre com os contratos coativos, a interpretação das cláusulas contratuais não pode ser feita da mesma maneira à dos negócios jurídicos ordinários, mas devem ser levados em conta os princípios sociais que envolvem a contratação (artigo 422 do Código Civil).

O eminente Ministro Fontes de Alencar, ao proferir voto vogal no Recurso Especial nº 3.960/SC, consignou que:

“O Sistema Financeiro de Habitação, pela lei que o criou, pela política que inspira a lei, tem um fim social de largo alcance. Esse seguro, cujo prêmio foi auferido pela seguradora, há de produzir os seus efeitos, pois esta cidadã foi induzida a assinar um seguro cujas cláusulas desconhecia e, no momento em que o seguro teria que lhe dar a cobertura contratada, exime-se a seguradora, sob o argumento de uma cláusula de exclusão de risco de que não tinha conhecimento a cidadã que, dos seus recursos, pagava a seguradora” (STJ - 4ª Turma - 18/12/1990, in DJ 15/04/1991).

Dentro desse quadro, não se pode perder de vista que o seguro em comento, levando em conta as peculiaridades que envolvem o Sistema Financeiro da Habitação, tem a finalidade social de preservar a higidez do imóvel mutuado. Assim sendo, não faz sentido excluir toda e qualquer cobertura referente aos vícios de construção que, no mais das vezes, não são os únicos responsáveis pelos danos

físicos do imóvel, mas agem em conjunto com causas externas.

Cinge-se destacar ainda, que a edificação foi realizada com recursos do Sistema Financeiro da Habitação, cabendo também à seguradora diligenciar para que o objeto segurado fosse construído com a observância das devidas normas técnicas. Além disso, é importante lembrar que aplicável, à espécie, o Código de Defesa do Consumidor, uma vez que o contrato de seguro é obrigatório, imposto quando da celebração da compra e venda, tratando-se de típico contrato de adesão, cabendo ao Poder Judiciário intervir para manutenção do equilíbrio necessário à essa relação.

A questão fora enfrentada de maneira exauriente pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

“Aplica-se a legislação consumerista às relações regidas pelo SFH, inclusive aos contratos de seguro habitacional, porque delas decorre diretamente.” (STJ, AgRg no AREsp 189388/SC, Relator Ministro Marco Buzzi, julgado em 09/10/2012)”.

Em arremate, citem-se os seguintes e recentes julgados do C. STJ, a demonstrar que, também no âmbito daquela Corte Superior, a questão já foi devidamente pacificada:

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. VÍCIOS CONSTRUTIVOS NO IMÓVEL. INDENIZAÇÃO. PRECEDENTE ESPECÍFICO. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. Conforme jurisprudência firmada pela Segunda Seção desta Corte, “à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da função social do contrato, [...] os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo mesmo após a conclusão do contrato ,para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua extinção (vício oculto)” (Resp 1.804.965/SP,

Rel. Ministra Nancy Andrighi, Segunda Seção, julgado em 27/5/2020, DJe 1º/6/2020).

2. Agravo interno a que se nega provimento" (AgInt no Resp. nº 1.904.835/PR. 3ª Turma, Rel. Min. Marco Bellizze, j. 10/5/21)(g.n.).

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA DE SEGURO. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. COBERTURA. VIABILIDADE. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO RECENTE DESTA CORTE SUPERIOR. INEXISTÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO” (AgInt no Resp. nº 1.848.003/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Paulo Sanseverino, j. 12/4/21).

Verifica-se, outrossim, que o laudo pericial produzido nos autos concluiu pela existência de vícios construtivos nos imóveis adquiridos por quase todos os autores, com exceção do imóvel pertencente a Antonio Aparecido Bertarelli, com a ressalva de que foram levadas em consideração, para o estudo, apenas e tão somente as áreas edificadas originalmente. Irrelevante, portanto, o fato de alguns autores terem realizado reformas e ampliações em seus respectivos imóveis.

Confira-se:

“É de se observar que a unidade habitacional pertencente ao Conjunto Habitacional "MARIA HELENA BORTOLINI PEREIRA", possui uma idade real de 27 (vinte e sete) anos, enquanto que as unidades dos Conjuntos Habitacionais "JULIANO MINGUILI" E "JAIME BIGELI"; possuem uma idade real de 17 (dezessete)

anos, a do Conjunto "LEONOR MENDES DE BARROS", possui idade de 31 (trinta e um) anos e a do Conjunto "Antonio Lorenzetti", possui idade de 27 (vinte e sete) anos.

Durante esse período os imóveis passaram por reformas e ampliações, com intuito de melhorar a sua segurança, onde foram realizadas adaptações para atender as necessidades de uso dos moradores.

É de se observar que este perito se preocupou em VISTORiar APENAS E TÃO SOMENTE AS ÁREAS EDIFICADAS ORIGINALMENTE, onde os defeitos observados são oriundos de causas semelhantes e repetitivas, isso na maioria das unidades habitacionais vistoriadas.

Assim, as vistorias dos imóveis se pautaram na apuração dos aspectos técnicos relacionados a eventuais irregularidades existentes atualmente através de observação visual, sendo que não foram realizados ensaio e análise tecnológicos.

As unidades habitacionais foram vistoriadas individualmente, onde levamos em consideração como mencionado, APENAS a área construída e constante do projeto original, sendo que as áreas ampliadas foram desconsideradas, pois não é objeto do presente feito.

Nas vistorias realizadas constatamos que os danos existentes nos imóveis possuem as mesmas causas e origem, pois foram construídas na mesma época, com emprego dos mesmos materiais e da mesma mão de obra, assim sendo, constatamos que:

...

- *Foi constatado na vistoria que os imóveis foram edificados com elementos estruturais insuficientes e ou inexistentes tais como: viga de respaldo, vergas, contravergas, pilares. A ausência desses elementos provoca trincas nas alvenarias que não tem estrutura para sustentar o peso da cobertura, da caixa d'água, e etc.;*

- *Que nos imóveis vistoriados constatamos umidade nas paredes internas e externas, causadas pela falta, ou má impermeabilização da fundação. A*

argamassa de revestimento e assentamento, observamos insuficiência de cimento, o que provoca o esfarelamento, não sendo suficiente para dar estabilidade ao revestimento aplicado;

- A cobertura dos imóveis aonde ainda é a original, as mesmas apresentam com deformação no pano dos telhados, provocadas pelo inadequado dimensionamento do madeiramento entre as vigas, terças e ripas; além do que, há falta de tesoura.

A utilização de materiais de qualidade inferior e de mão de obra desqualificada gerou grandes deformações nas “águas” dos telhados provocando o desencaixe das telhas, permitindo infiltração de água de chuva através da cobertura para o interior do imóvel; conseqüentemente há a contribuição para o apodrecimento do madeiramento e do forro.

- Constatamos nas vistorias recalques em suas fundações. Em decorrência disso houve o aparecimento de inúmeras fissuras e trincas, sendo que esses vícios não são em conseqüência da má conservação dos imóveis, mas sim, resultado de falhas construtivas e falta de elementos estruturais;

- As paredes de elevação das unidades foram edificadas com tijolos “furados” como sendo estrutural, sem colunas e vigas de concreto. A falta de pilares nas paredes contribui para o surgimento de recalque, pois os tijolos utilizados (furados), não são estruturais, portanto, não sustentam o peso da cobertura;

Observamos ainda, que os imóveis apresentam problemas relacionados à resistência do reboco aplicado, pois se esfarelam facilmente, isso devido à baixa resistência mecânica, pela falta de aglomerante (cimento);

- Nos imóveis vistoriados observamos a falta de impermeabilização das paredes externas, aparentando sinais de umidade. Em decorrência desse vício construtivo, temos que as pinturas dos imóveis se encontram danificadas devido à infiltração de águas pluviais proveniente do telhado, e pela falta de impermeabilizante da argamassa externa utilizada;

- Todos os imóveis vistoriados, sem exceção, segundo informações prestadas pelos proprietários, à rede hidrossanitária apresenta e ou

apresentaram problemas com afundamento do piso no interior do banheiro e de sua parte externa (caixa de inspeção), cujos reparos foram executados pelos mutuários;

- A rede elétrica de todas as unidades foi construída de forma incorreta, com fiação fixada diretamente no madeiramento dos telhados, sem proteção, fios com bitola inferior a necessária, com apenas 03 (três) disjuntores. Dada as constantes infiltrações de água proveniente do telhado, a rede elétrica deve ser revisada;

As anomalias encontradas nos imóveis são decorrentes de falhas e vícios construtivos e agentes de causa externa, atuando de fora para dentro do imóvel;

- Apesar de ter sido constatada diversas irregularidades nas unidades habitacionais, essas não comprometem as condições de habitabilidade, solidez e segurança, sendo que não foi constatado ameaça de desmoronamento e ou desabamento de elementos estruturais dos imóveis vistoriados” (fls. 48/51) (g.n.)

E ainda:

“3.0 – CONCLUSÃO

*Ante o exposto, bem como pela documentação fotográfica dos imóveis, podemos **CONCLUIR** de que os vícios que as edificações apresentam, (exceto aquele do Conjunto Antonio Lorenzetti), são de um conjunto de defeitos que iniciaram em sua concepção e que foram se acumulando ao longo dos anos das construções, **RESULTANDO NUMA OBRA INSEGURA, INSALUBRE, DESCONFORTÁVEL E DESVALORIZADA COMERCIALMENTE.***

As construções como mencionado anteriormente, foram realizadas com mão de obra desqualificada, com emprego de materiais inadequados, de baixa qualidade e com fiscalização técnica negligente que necessitam de reparos, a fim de se evitar a continuação dos danos em suas estruturas.

Ressaltamos ainda, que os vícios encontrados não são em consequência de má conservação por parte dos moradores, mas sim, resultados de falhas construtivas” (fl. 73) (g.n.).

Observa-se que, ao mencionar "Antonio Lorenzetti" ou

“Antonio Lorenzetti”, o perito está, na verdade, referindo-se a Antonio Aparecido Bertarelli.

Dessa forma, em relação aos coautores Cristiane Fernandes Valério, Marizete de Aguiar Silva, Natanael Salles Barboza, Cláudio Luiz da Silva e Alex Militao, a ação deve ser julgada procedente, para o fim de condenar a requerida ao pagamento da indenização no valor apurado pela perícia, acrescido de multa decendial, com correção monetária desde a data do laudo e juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, bem como ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da condenação atualizado.

Já em relação ao coautor Antonio Aparecido Bertarelli, o julgamento de improcedência da ação deve ser mantido, com sua condenação ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da causa atualizado, ressalvados os benefícios da justiça gratuita, como já determinado pela r. sentença apelada.

Ante o exposto, **DÁ-SE PROVIMENTO PARCIAL** ao recurso, nos termos e para os fins constantes da fundamentação.

MÁRCIO BOSCARO
Relator