



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000449501

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000866-95.2024.8.26.0439, da Comarca de Pereira Barreto, em que é apelante CAIXA SEGURADORA S/A, é apelado WILSON JUNIOR CEZAR FLORES.

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) E GIFFONI FERREIRA.

São Paulo, 8 de maio de 2025.

JANE FRANCO MARTINS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Segunda Câmara de Direito Privado

Apelação Cível nº 1000866-95.2024.8.26.0439

Comarca: 2ª Vara Judicial da Comarca de Pereira Barreto

Apelante/Ré: CAIXA SEGURADORA S/A

Adv.: André Luiz do Rego Monteiro Tavares Pereira

Apelado/Autor: WILSON JUNIOR CEZAR FLORES

Adv.: Rogerio Furtado da Silva

Magistrado: Dr. Luciano Correa Ortega

Voto nº 6168

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO
SECURITÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS.
PROCEDÊNCIA. RECURSO RÉ.
DESPROVIMENTO.**

I. Caso em Exame

1. Ação de indenização ajuizada pelo apelado em face da seguradora apelada, julgada procedente. A ré alega que os danos no imóvel decorrem de vícios de construção, não cobertos pela apólice, que contempla apenas danos físicos causados por fatores externos.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se os vícios construtivos no imóvel estão cobertos pela apólice de seguro habitacional, justificando a indenização securitária.

III. Razões de Decidir

3. A pretensão de indenização está alicerçada no contrato de seguro anexo ao financiamento imobiliário, reconhecendo-se a legitimidade da ré para figurar no polo passivo.

4. **Os vícios estruturais de construção devem ser cobertos pelo seguro habitacional, sendo abusiva a cláusula de exclusão de cobertura, conforme entendimento do STJ e princípios da boa-fé objetiva e função social do contrato.**

IV. Dispositivo e Tese

5. **Recurso desprovido. Tese de julgamento: 1.** Vícios construtivos são cobertos pelo seguro habitacional. **2.** Cláusulas de exclusão de cobertura para vícios construtivos são abusivas.

Cuida-se de ação de indenização ajuizada por Wilson Junior Cezar Flores em face de Caixa Seguradora S/A julgada procedente pela r. sentença de fls. 292/298, cujo relatório se adota.

Inconformada, apela a ré a fls. 307/318, buscando a reforma do julgado. Sustenta a ré que a perícia técnica constatou que os danos observados no imóvel do autor derivam de vícios na construção de imóvel, que não possuem cobertura securitária. Aduz que a apólice contratada contempla apenas danos físicos causados por fatores externos, não englobando problemas relacionados ao projeto ou execução da edificação da estrutura do imóvel. Entende que, tratando-se de risco excluído de cobertura, os vícios decorrentes da construção da residência não justificam a procedência do pedido de pagamento da indenização securitária. Entende que a demanda deve ser dirigida exclusivamente ao construtor ou vendedor do imóvel. Alega que a ré é parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda. Reitera a legitimidade da exclusão do risco. Afirma que a limitação do risco do segurador se encontra em consonância com as disposições protetivas do Código de Defesa do Consumidor, bem como das disposições do Código Civil.

Recurso tempestivo, preparado e respondido (fls. 325/329).

É o relatório.

Presentes os requisitos, foi possível o juízo positivo de admissibilidade do recurso, razão pela qual processado, estando em condições de julgamento.

1. Inicialmente, cumpre afastar a alegação de ilegitimidade da apelante para figurar no polo

passivo da demanda.

Com efeito, cumpre anotar que a que a pretensão esposada na inicial diz respeito ao recebimento de indenização securitária, restando alicerçada, pois, no contrato de seguro anexo ao contrato de financiamento imobiliário (fls. 26/28).

De ser mantida, neste aspecto, a solução empregada pelo MM. Juízo “a quo” ao proferir a decisão saneadora de fls. 204/206, em que reconhecida a legitimidade da ré, ora apelante, “(...) *para figurar no polo passivo da ação, na qualidade de seguradora do imóvel adquirido pela autora*” (fl. 204).

2. No que concerne ao mérito, o recurso não está em vias de ser provido. Fundamento abaixo.

À luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da função do contrato, bem como do atual entendimento jurisprudencial do e. Superior Tribunal de Justiça, os vícios estruturais de construção devem ser acobertados pelo seguro habitacional, impondo-se o reconhecimento de abusividade de eventual cláusula de exclusão de cobertura.

Em outras palavras não se pode admitir a exclusão da cobertura securitária no caso em tela, porquanto o seguro previsto no contrato celebrado visa única e exclusivamente garantir os riscos da construção de habitações adquiridas pelo Programa Casa Verde e Amarela (PCVA).

E não se pode olvidar que os mutuários apelados se submeteram a contrato que estipulou o pagamento de seguro obrigatório, com previsão de cobertura contra a atuação de forças anormais sobre a edificação, havendo, pois, a necessidade

de assegurar ao imóvel a isenção de quaisquer riscos à própria solidez.

Isto tudo considerado, inconcebível o afastamento de indenização quando o imóvel experimenta danos não imputados aos segurados. Assim, a ressalva acerca da exclusão dos riscos nas condições do contrato de seguro, representada pelas cláusulas invocadas pela apelante, não tem a eficácia jurídica almejada, porquanto violadora dos princípios da boa-fé objetiva, da função social e da eficácia interna dos contratos, que devem ser interpretados em harmonia com o princípio da dignidade da pessoa humana e o direito à moradia, previstos nos artigos 1º, III e 3º, I, da Constituição Federal.

A respeito dos supramencionados riscos, convém anotar que o trabalho pericial apontou, de forma explícita, a existência de danos causados por má técnica de construção e uso de material de baixa qualidade, constatando-se, nos termos da resposta ao quesito nº 9.2.3., formulado pelos requerentes, ora apelados, que os riscos constatados decorrem "(...) De vícios construtivos e possível recalque ocorrido na fundação" (fl. 258).

De ser mantida, pois, a conclusão exarada na r. sentença da lavra da douta juíza Juiz Luciano Correa Ortega, em especial no que tange aos problemas constatados no trabalho do perito judicial nomeado:

"(...) reconhece-se que os problemas verificados no imóvel decorrem de vícios construtivos, que eram ocultos e somente puderam ser observados após certo período de utilização pela parte autora. Vícios que engendram risco reforma urgente para garantir a estabilidade de toda a estrutura, tamanha a gravidade.

"É a conclusão pericial: 9.3.24 O imóvel não possui riscos de desmoronamento, no entanto necessita de reforma urgente para garantir a segurança e estabilidade de toda estrutura, não cabe a esta perita analisar a cobertura da apólice do seguro.

"Vejam os excertos da conclusão pericial (fl. 264): [...] Conclui-se que o imóvel possui diversos vícios construtivos, por falta de mão de obra inadequada, ausência de verga e contraverga nos vãos de janela e portas ocasionando o aparecimento das fissuras nas paredes e trincas nos revestimentos, mal dimensionamento da parte elétrica, instalação hidráulica com vazamentos, itens esses que não foram realizados corretamente no momento da construção do Imóvel.

"De acordo com o disposto no art. 51, inciso IV e § 1º, II do CDC, a cláusula de exclusão de cobertura securitária ante a existência de danos decorrentes de vícios construtivos no imóvel é, pois, abusiva. E tal constatação é feita ao se analisar o contrato de forma sistemática, e não apenas observando friamente a cláusula posta de forma adesiva, mas sim o objeto do contrato, sua função social e a necessária observância da boa-fé objetiva e da necessidade de se observar a justa expectativa criada na outra parte contratante, principalmente quando hipossuficiente.

"Quanto à aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor à relação jurídica estabelecida entre as partes, o tema já de encontra pacificado no Superior Tribunal de Justiça, sendo aplicável a todos os contratos de seguro do ramo privado, salvo apenas àqueles do ramo público. Dessa forma, fixada a abusividade da cláusula, é de se reconhecer a necessidade de cobertura contratual para os danos apontados no laudo pericial" (fls. 294/295).

Também nesse sentido, confira-se entendimento recentemente manifestado por esta c. 2ª Câmara de Direito Privado, em caso análogo ao dos autos, envolvendo a mesma seguradora apelante:

"Sob essa perspectiva, nada obstante o acerto substancial da r. sentença guerreada, respeitado o entendimento do Juízo monocrático, diante da natureza do vício construtivo, não havia como afastar a responsabilidade da outra Corrê, Caixa Seguradora.

"Os Autores adquiriram os imóveis objetos da lide e, com eles, tornaram-se beneficiários de apólice de seguro destinada à cobertura do bem (e-fls. 23/109). Por mais que se insista na alegação de que o contrato de seguro deve apresentar interpretação restritiva, rejeitando-se as hipóteses de cobertura na hipótese da existência de vícios construtivos, ao julgamento do apelo interposto pelos Autores, sequer se mostra necessária essa análise. Basta, ao contrário, a verificação do conteúdo pericial para se concluir que as patologias constatadas, repise-se, decorrem de vícios construtivos.

"Por esses fundamentos, a cobertura securitária se mostra imprescindível. Por mais que se afirme que o imóvel usado não dispõe dessa garantia contratual, a Seguradora é responsável pela solidez do imóvel, exceto se os defeitos resultarem de utilização indevida pelo proprietário.

"Nesse passo, mesmo que preexistentes à aquisição, tocava à Seguradora a análise da qualidade e adequação do imóvel. No máximo, essa arguição lhe serve para, em regresso, buscar de terceiros o montante indenizatório a que passa a ser condenada a pagar, solidariamente, nos termos do art. 786 do Código Civil.

"Não se olvida, ademais, que a matéria sobre a responsabilidade da Seguradora foi pacificada pelo E. Superior Tribunal de Justiça, que firmou o entendimento de que a Seguradora não pode se eximir, alegando exclusão contratual, mesmo em relação aos danos morais.

"O contrato de seguro em questão deve ser interpretado à luz do princípio da boa-fé objetiva, o qual constitui um dos pilares das relações contratuais, conforme delineado no art. 422 do Código Civil.

"Desse modo, ao se considerar a função socioeconômica do contrato de seguro habitacional obrigatório, conclui-se que as

exclusões de cobertura em relação aos vícios construtivos, contradizem o próprio objeto do contrato de seguro e a sua função social, evidenciando a abusividade das cláusulas que estabelecem essa supressão.

"A exclusão expressa de cobertura securitária aos danos causados por vícios construtivos, encontra-se disposta no contrato em suas cláusulas 6.2 e 9ª, item 9.1, alínea f, expressamente mencionando que estariam excluídos "os prejuízos decorrentes de vícios construção, entendendo-se como tais os defeitos resultantes da má execução ou desobediência às normas constantes do projeto e/ou infração às normas técnicas aplicáveis à construção civil" (e-fls. 80 e 82).

"No entanto, o dano moral foi reconhecido pelo vício construtivo, o que é também da responsabilidade da Seguradora, de forma solidária à Construtora.

"Com efeito, o E. Superior Tribunal de Justiça, ao se manifestar sobre a matéria, entendeu que os vícios estruturais de construção não devem ser excluídos da cobertura securitária, devendo a apólice ser interpretada em benefício do consumidor segurado, bem como em observância da própria função social do contrato, sobretudo no âmbito de programas governamentais de cunho social voltados à facilitação da aquisição da casa própria mediante utilização do Sistema Financeiro de Habitação, como é o caso dos autos (...)" (TJSP; Apelação Cível

0001468-76.2017.8.26.0495; **Relator (a): Corrêa Patiño**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Registro - 2ª Vara; Data do Julgamento: 10/12/2024; Data de Registro: 11/12/2024).

3. Em vista do exposto, majora-se a verba honorária arbitrada em desfavor da parte apelante de 10% para 14% sobre o valor atualizado da condenação, de acordo com o disposto no artigo 85, §§ 2º e 11 do Código de Ritos.

4. Por oportuno, apenas com o propósito de se evitar a oposição de embargos declaratórios, convém lembrar que para se ter a matéria como prequestionada, não se exige o “pronunciamento explícito” acerca dos dispositivos legais tidos como afrontados, bastando que se decida sobre as matérias jurídicas nele insertas.

5. Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso.

JANE FRANCO MARTINS
Relatora