



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : DILCE DO NASCIMENTO  
RECORRENTE : DIRCEU ALAMINO  
RECORRENTE : MARIA APARECIDA PEREIRA  
RECORRENTE : ALAIDE DA COSTA  
RECORRENTE : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
RECORRENTE : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
RECORRENTE : ANA MARIA BUENO  
RECORRENTE : JOSE NAZARIO DA SILVA  
RECORRENTE : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
RECORRENTE : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
RECORRENTE : ILADIR DINIZ  
RECORRENTE : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
RECORRENTE : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
RECORRENTE : ELIAS JOEL CORREIA  
RECORRENTE : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELLI  
RECORRENTE : GERSON LUCIANO DA COSTA  
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
GUILHERME LIMA BARRETO E OUTRO(S) - SP215227  
GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S) - PE021403  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
HENRIQUE JOSE BOAVENTURA VIEIRA - SP311349  
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
ADVOGADOS : BRUNO DI MARINO - RJ093384  
ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367  
ADVOGADOS : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -  
DF026088  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### EMENTA

RECURSO ESPECIAL. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚM. 211/STJ. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICCIONAL. AUSÊNCIA. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos Preliminarmente, em questão de ordem submetida ao Colegiado pelo Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, a Segunda Seção, por unanimidade, a acolher para rejeitar os pedidos de retirada de pauta e de suspensão do processo.

No mérito, prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Antônio Carlos Ferreira abrindo a divergência para dar parcial provimento ao recurso especial, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Villas Bôas Cueva,, por maioria, conhecer em parte do recurso especial e, nessa extensão, dar-lhe provimento para restabelecer a sentença, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino votaram com a Relatora em sessão anterior.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora nesta sessão.

Vencidos, em parte, os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira e Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.

Consignadas as presenças, com pedidos de preferência, do Dr. Guilherme Veiga Chaves, representando as Recorrentes DILCE DO NASCIMENTO e OUTROS, e do Dr. Bruno Di Marino, representando a Recorrida SUL AMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS.

Brasília (DF), 27 de maio de 2020(Data do Julgamento).



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

MINISTRA MARIA ISABEL GALLOTTI  
Presidente

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : DILCE DO NASCIMENTO  
RECORRENTE : DIRCEU ALAMINO  
RECORRENTE : MARIA APARECIDA PEREIRA  
RECORRENTE : ALAIDE DA COSTA  
RECORRENTE : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
RECORRENTE : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
RECORRENTE : ANA MARIA BUENO  
RECORRENTE : JOSE NAZARIO DA SILVA  
RECORRENTE : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
RECORRENTE : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
RECORRENTE : ILADIR DINIZ  
RECORRENTE : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
RECORRENTE : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
RECORRENTE : ELIAS JOEL CORREIA  
RECORRENTE : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELI  
RECORRENTE : GERSON LUCIANO DA COSTA  
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

Cuida-se de recurso especial interposto por DILCE DO NASCIMENTO E OUTROS, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de indenização securitária, proposta por DILCE DO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

NASCIMENTO E OUTROS em face de SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS, em decorrência de vícios de construção dos imóveis adquiridos pelo SFH, com adesão ao seguro habitacional obrigatório.

Sentença: o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido para condenar a SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS a pagar a cada um dos autores os valores consignados nos orçamentos individuais elaborados pela perícia, devidamente atualizados, acrescidos da multa convencional de 2% (dois por cento), mais os juros moratórios.

Acórdão: o TJ/SP deu provimento à apelação de SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS para julgar improcedente o pedido. Eis a ementa do acórdão:

Seguro habitacional. SFH. Interpretação contratual. Matéria eminentemente de direito. Pedido de indenização por danos oriundos de vícios de construção. Ausência de cobertura contratual para sinistros relativos a causas internas. Apólice (Circular SUSEP nº 111, de 3 de dezembro de 1999) que é expressa nesse sentido. Alcance dos artigos 1.459 e 1.560 do Código Civil de 1916. Contrato de seguro habitacional que possui como escopo assegurar o crédito imobiliário, e não a solidez da obra. Indenização securitária indevida. Ação improcedente. Recurso provido.

Recurso especial: apontam violação dos arts. 1.434 e 1.460 do CC/16, dos arts. 426 e 760 do CC/02, dos arts. 47, 48, 51, IV, e 54 do CDC, bem como dos arts. 489, § 1º, IV e VI, e 1.022, II e parágrafo único, II, do CPC/15, além de dissídio jurisprudencial.

A par da negativa de prestação jurisdicional, sustentam que o TJ/SP não observou o princípio da força vinculante das convenções, bem como a regra interpretativa de que, diante de cláusulas contraditórias, deve o julgador adotar a interpretação mais favorável ao aderente (consumidor).

Afirmam, para tanto, que *"o conflito de cláusulas é claro e insofismável, porque enquanto a cláusula 3ª, subitem 3.2, das Condições Especiais*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*da apólice manda que somente os sinistros provocados por causas externas sejam indenizados, a cláusula 3ª, subitem 3.1, do Anexo 12 das Normas de Rotinas do mesmo contrato - capítulo responsável pela regulação dos sinistros, excepciona esta regra para os casos em que o imóvel é adquirido pronto através do SFH.*

Defendem, ainda, que " *a limitação de cobertura aos eventos causa externa circunscreve-se aos programas habitacionais em que o mutuário recebe nas suas mãos os recursos, para ele próprio construir o imóvel ou, principalmente, eleger a pessoa que o fará* ", mas, " *quando o imóvel for construído pelas entidades autorizadas a gerir os recursos do Sistema Financeiro da Habitação, por imposição do artigo 20 do Decreto Lei 73/66, haverá a contratação compulsória do seguro habitacional e, particularmente da cobertura de danos físicos em imóveis, antes mesmo da instalação do canteiro de obras*" (fl. 1.860-1.861, e-STJ).

Asseveram que, " *se a seguradora é responsável pela garantia da qualidade dos materiais e da própria construção, é inafastável o seu direito de fiscalizar a obra, direito que para os fins e circunstâncias do seguro habitacional assume caráter de dever/obrigação*" (fl. 1.864, e-STJ).

Aduzem que " *o seguro habitacional sempre cobriu os sinistros de Danos Físicos causados por vícios de construção*" e que " *a própria seguradora recorrida diariamente reconhece a cobertura desse tipo de sinistro (vícios de construção)*" (fls. 1.865-1.867, e-STJ).

Juízo de admissibilidade: o recurso foi admitido na origem.

Na sessão do dia 10/12/2019, a Terceira Turma decidiu afetar o julgamento deste recurso à Segunda Seção, com base no art. 14, II, do RISTJ.

É o relatório.

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : DILCE DO NASCIMENTO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECORRENTE : DIRCEU ALAMINO  
RECORRENTE : MARIA APARECIDA PEREIRA  
RECORRENTE : ALAIDE DA COSTA  
RECORRENTE : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
RECORRENTE : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
RECORRENTE : ANA MARIA BUENO  
RECORRENTE : JOSE NAZARIO DA SILVA  
RECORRENTE : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
RECORRENTE : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
RECORRENTE : ILADIR DINIZ  
RECORRENTE : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
RECORRENTE : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
RECORRENTE : ELIAS JOEL CORREIA  
RECORRENTE : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELI  
RECORRENTE : GERSON LUCIANO DA COSTA  
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### EMENTA

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.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

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.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : DILCE DO NASCIMENTO  
RECORRENTE : DIRCEU ALAMINO  
RECORRENTE : MARIA APARECIDA PEREIRA  
RECORRENTE : ALAIDE DA COSTA  
RECORRENTE : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
RECORRENTE : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
RECORRENTE : ANA MARIA BUENO  
RECORRENTE : JOSE NAZARIO DA SILVA  
RECORRENTE : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
RECORRENTE : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
RECORRENTE : ILADIR DINIZ  
RECORRENTE : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
RECORRENTE : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
RECORRENTE : ELIAS JOEL CORREIA  
RECORRENTE : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELI  
RECORRENTE : GERSON LUCIANO DA COSTA  
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
ADVOGADOS : ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO NANCY ANDRIGHI (RELATOR):

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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de imóvel pelo Sistema Financeiro da Habitação - SFH.

### I. LINEAMENTOS GERAIS

Pretendem os recorrentes, mutuários do SFH, a indenização securitária fundada em danos decorrentes de vícios de construção.

No julgamento da apelação, o TJ/SP entendeu que a seguradora não tem a obrigação de indenizar o sinistro decorrente de vício de construção, e o fez com fulcro na Circular Susep nº 111/1999, especificamente nas cláusulas 3.1 e 3.2 – “Condições particulares para os riscos de danos físicos” – e na cláusula 4ª – “Condições especiais do seguro” –, que trata dos riscos excluídos, interpretadas à luz dos arts. 1.459 e 1.460 do CC/16, aplicáveis à época da contratação, ocorrida em 1975.

Concluiu o TJ/SP, ao final, que a apólice não visa a assegurar a qualidade e solidez da obra, como havia decidido o Juízo de primeiro grau, mas apenas a garantir o financiamento imobiliário, razão pela qual julgou improcedentes os pedidos.

### II. DA AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO

O TJ/SP não decidiu, sequer implicitamente, acerca dos arts. 426 e 760 do CC/02, indicados como violados, tampouco se manifestou sobre os argumentos deduzidos nas razões recursais acerca dos referidos dispositivos legais, a despeito da oposição de embargos de declaração.

Por isso, o julgamento do recurso especial, quanto a essa questão, é inadmissível por incidência da Súm. 211/STJ.

### III. DA NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL

Alegam os recorrentes que o acórdão recorrido é omissivo com relação



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

aos seguintes pontos:

- o contrato de seguro habitacional possuir características adesiva e compulsória (artigo 54 do CDC);
- a necessidade de as cláusulas contratuais serem interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor (artigo 47 do CDC);
- a nulidade das cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (artigo 51, IV do CDC). (fl. 1.856, e-STJ)

Entretanto, quanto à incidência das normas atinentes ao CDC, registrou o TJ/SP no acórdão dos embargos de declaração:

Não obstante as alegações do embargante, o decisum vergou-se pelo entendimento de que, a despeito do regime jurídico consumerista, não se pode ignorar que a finalidade visada com a contratação do Seguro Financeiro Habitacional não é a de assegurar a qualidade e solidez do imóvel, mas sim o crédito imobiliário, sendo o contrato de seguro passível de interpretação restritiva no caso concreto -, o que não se confunde com contradição, omissão, obscuridade ou erro material. (fl. 1.833, e-STJ)

Assim, da leitura do acórdão recorrido extrai-se, sem adentrar no acerto ou desacerto do julgamento, que foram devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, estando suficientemente fundamentado, de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

À vista disso, não há omissão a ser suprida, de modo que não se vislumbra a alegada violação do art. 1.022, II, do CPC/15.

#### IV. DA RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA PELOS VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO

Clovis Beviláqua há muito qualificou o seguro como um verdadeiro "*contrato de boa-fé*" (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado. Vol. II. Ed. Histórica. Rio de Janeiro: Rio, 1979. p. 573).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Com efeito, de acordo com o art. 1.432 do CC/16, pelo contrato de seguro, uma das partes se obriga para com a outra, mediante o pagamento do prêmio, a indenizar-lhe o prejuízo resultante de riscos futuros, previstos no contrato. Oportuno ressaltar que o art. 757 do CC/02, com acerto técnico, substituiu a expressão "indenizar-lhe o prejuízo" por "garantir interesse legítimo do segurado", evidenciando que o objeto do negócio não é puramente o conteúdo econômico, mas o interesse do segurado na preservação da coisa ou pessoa, que lhe dá causa.

De toda sorte, 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, como adverte Bruno Miragem, "*não pode perder de vista (...) a própria causa do contrato de seguro, que é a garantia de interesse legítimo do segurado em relação a riscos predeterminados*" (O contrato de seguro e os direitos do consumidor. Revista de Direito do Consumidor. v. 19. n. 76. out-dez, 2010. p. 239-276).

Ademais, afirma, com propriedade, o doutrinador que "*a noção de interesse legítimo comporta em si noção igualmente relevante no presente caso de expectativa legítima*". E a expectativa legítima, por sua vez, traz em si a ideia de boa-fé objetiva, que a lei consignou, explicitamente, no art. 1.443 do CC/16 e, posteriormente, no art. 765 do CC/02, exigindo, pois, tanto do segurado como do segurador um comportamento de cooperação, lealdade e confiança recíprocos.

Em síntese, da essência da boa-fé objetiva deflui o dever do segurador de, nas palavras de Judith Martins-Costa, "*atender às justas expectativas do segurado à vista da natureza e da função do contrato de seguro*" (A boa-fé e o seguro no Código Civil brasileiro. São Paulo: IBDS/EMTS, 2003. p. 68-69).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Nessa mesma toada, afirma Gustavo Tepedino que "*a boa-fé, no seguro, deve ser bilateral, como aliás em qualquer contrato, impondo-se igualmente ao segurador, desde a fase pré-contratual até a fase pós-contratual, antecedendo, portanto, a conclusão e prolongando-se após a execução do contrato*" (Código Civil interpretado conforme a Constituição Federal. Vol. II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 572).

Então, 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.

Esse dever de informação, inclusive, 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 em relação ao segurador.

Daí porque, inclusive, defende Bruno Miragem a necessidade de se assegurar, na interpretação do contrato, um padrão mínimo de qualidade do consentimento do segurado, o que implica o reconhecimento da abusividade formal das cláusulas que desrespeitem ou comprometam a sua livre manifestação de vontade, enquanto parte vulnerável. Escreveu, a propósito, o professor, no texto já citado:

No contrato de seguro, a importância da interpretação contratual faz-se notar especialmente em relação à determinação do



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

conteúdo e extensão da garantia, bem como às hipóteses de limitação ou exclusão da mesma. Os critérios de interpretação do contrato de seguro, neste caso, orientam-se pela proteção do segurado, que na espécie contratual assume a posição de aderente de um contrato de adesão, e neste sentido faz incidir as normas do art. 423 do CC/2002, no caso da interpretação de cláusulas ambíguas ou contraditórias, ou quando se tratar de contrato de consumo, da interpretação mais favorável ao consumidor, a teor do art. 47 do CDC.

(...)

Por outro lado, todavia, resta de acordo com a boa-fé a interpretação das causas de execução da garantia de acordo com os riscos, razoavelmente previsíveis, em relação ao interesse protegido pelo contrato. Neste sentido, incidem os usos como critério de interpretação do contrato para efeito de distinguir dentre os potenciais riscos ao interesse segurado, aqueles que são contemplados pela garantia, e os quais, por circunstâncias específicas, relacionadas mesmo à conduta do segurado, não serão considerados abrangidos pelas situações previstas no ajuste. (sem grifos no original)

Nessa linha, calham ainda as palavras de Humberto Theodoro Junior:

*"Em nome da função social, o intérprete haverá de levar em conta na interpretação do contrato de seguro, além da boa-fé objetiva, o fim econômico ou social específico do negócio"* (Seguro de danos – Contrato de adesão – Cláusula de exclusão ou limitação de cobertura – Interpretação – Princípio da boa-fé. Revista dos Tribunais. V. 102. N. 933, jul. 2013. p. 489).

Logo, a pedra de toque para o correto exame da questão trazida neste recurso especial é, lembrando a lição de Clóvis Beviláqua, a boa-fé objetiva, contextualizada pela função socioeconômica que desempenha o contrato de seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH.

Sob essa ótica, convém, de plano, destacar o que informa a CEF, em sua página eletrônica, sobre o seguro habitacional obrigatório para a concessão de





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

crédito imobiliário:

### 6. SEGURO HABITACIONAL

O seguro habitacional é uma garantia fundamental e obrigatória para o crédito imobiliário, com benefícios para todas as partes envolvidas. Garante, por exemplo, que a família permaneça com o imóvel se houver morte ou invalidez total e permanente da(s) pessoa(s) que compôs (compuseram) renda para o financiamento, por meio da quitação total ou parcial da dívida junto ao agente financeiro, a depender do percentual de participação de cada um na composição da renda. Também garante a indenização ou a reconstrução do imóvel, caso ocorra dano físico causado por riscos cobertos pela seguradora, de acordo com a apólice contratada. Os seguros contratados são:

DFI – Seguro contra Danos Físicos ao Imóvel – tem por finalidade assegurar a cobertura de riscos de natureza material, tais como incêndio, explosão, alagamento, inundação, desmoronamento, destelhamento, entre outros, ocorridos no período do financiamento. O valor assegurado do DFI corresponde, na concessão do contrato, ao valor de avaliação do imóvel e, na evolução do contrato, ao valor atualizado da garantia.

MIP – Seguro por Morte ou Invalidez Permanente – O seguro de morte e invalidez permanente permite a liquidação da dívida (ou parte da dívida quando houver mais de um participante no contrato de financiamento) na hipótese de falecimento do mutuário por qualquer causa ou invalidez permanente, seja por doença ou acidente. O valor assegurado do MIP corresponde, na concessão do financiamento, ao valor do financiamento e, na evolução do contrato, ao valor do saldo devedor. Os percentuais da alíquota deste seguro variam durante a vigência do financiamento, de acordo com a faixa etária de cada devedor. (informação disponível em:

[http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha\\_Credito\\_Imobiliario.pdf](http://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-documentos-gerais/Cartilha_Credito_Imobiliario.pdf), acessado em 10/09/2019)

No âmbito do SFH, o seguro habitacional obrigatório 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.

Trata-se, pois, de contrato obrigatório que visa à proteção da família,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

em caso de morte ou invalidez do segurado, e à salvaguarda do imóvel que garante o respectivo financiamento imobiliário, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema.

A partir dessa perspectiva, infere-se que uma das justas expectativas do segurado, ao aderir ao seguro habitacional obrigatório para aquisição da casa própria pelo SFH, é a de receber o bem imóvel próprio e adequado ao uso a que se destina. E a essa expectativa legítima de garantia corresponde a de ser devidamente indenizado pelos prejuízos suportados em decorrência de danos originados na vigência do contrato e geradores dos riscos cobertos pela seguradora, segundo o previsto na apólice, como razoavelmente se pressupõe ocorrer com os vícios estruturais de construção.

No particular, inclusive, infere-se, da leitura das cláusulas da apólice do seguro (conforme Circular SUSEP 111/1999), transcritas no acórdão recorrido, especificamente quanto às condições particulares para os riscos de danos físicos (item I), que a situação dos autos não se enquadra, perfeitamente, na hipótese descrita na norma que trata expressamente dos riscos excluídos, mais especificamente, nos itens 4.1, "f", e 4.2, assim redigidos:

#### 4. RISCOS EXCLUÍDOS

4.1 Essa apólice não responderá pelos prejuízos que se verificarem em decorrência, direta ou indireta, de:

(...)

f) uso e desgaste;

4.2 Entende-se por uso e desgaste os danos verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, a:

a) revestimentos;

b) instalações elétricas;

c) instalações hidráulicas;



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- d) pintura;
- e) esquadrias;
- f) vidros;
- g) ferragens;
- h) pisos. (fl. 1.723, e-STJ)

Ora, os danos suportados pelos segurados não são verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, mas resultam de vícios estruturais de construção, a que não deram causa, nem poderiam de qualquer modo evitar, e que, evidentemente, apenas se agravam com o decurso do tempo e a utilização normal da coisa.

Em igual direção segue a leitura dos itens 3.1 e 3.2 do mesmo documento, também mencionados no acórdão recorrido, os quais versam sobre as hipóteses de cobertura quanto aos riscos indicados, nestes termos:

3.1 - Estão cobertas pelas presentes Condições todos os riscos abaixo indicados:

- a) incêndio;
- b) explosão;
- 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;
- g) inundação ou alagamento.

3.2 - Com exceção dos riscos contemplados nas alíneas a e b do subitem 3.1, todos os citados no mesmo subitem deverão ser decorrentes de eventos de causa externa assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal." (fls. 1.721-1.722, e-STJ – grifou-se).



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

É dizer, 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.

Obviamente, 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.

Ao contrário, portanto, do entendimento exarado pelo TJ/SP, não é compatível com a garantia de segurança esperada pelo segurado supor que os prejuízos que se verificam em decorrência de vícios de construção estejam excluídos da cobertura securitária.

A bem da verdade, a tese encampada pelo TJ/SP autoriza a indenização somente no caso de o desmoronamento parcial do imóvel ocorrer na vigência do contrato de financiamento, o que, por todos os fundamentos expostos, não condiz com os princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato de seguro habitacional obrigatório atrelado ao SFH.

Sob a ótica do interesse público, revela-se ainda mais importante essa observação, na medida em que a integridade estrutural do imóvel é condição essencial para que o bem se mostre apto a acautelar o financiamento e, a um só



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

tempo, a atingir sua finalidade de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, assegurando, por conseguinte, a continuidade da política habitacional.

Convém trazer à baila, a título de informação, o que prevê a mencionada Circular Susep 111/1999, no que tange às normas e rotinas aplicáveis à cobertura compreensiva especial do seguro habitacional do SFH, as quais disciplinam a abrangência dos riscos cobertos e excluídos:

### 17. SINISTRO DE DANOS FÍSICOS

#### 17.1 - Detalhamento dos riscos cobertos

17.1.1- Para fins de atendimento ao previsto no item 3.3 da Cláusula 3<sup>a</sup> das Condições Particulares para DFI, introduz-se os seguintes conceitos com relação às ocorrências de sinistros:

17.1.1.1- Destelhamento - o causado por ventos ou granizo.

17.1.1.2- Inundação - a resultante de aumento de volume de águas de rios e canais.

17.1.1.3- Alagamento - o causado por:

a) entrada de água no imóvel, proveniente de aguaceiro, tromba d'água ou chuva, seja ou não conseqüente da obstrução ou insuficiência de esgotos, galerias pluviais, desaguadouros e similares;

b) enchentes;

c) água proveniente de ruptura de encanamentos, canalizações, adutoras e reservatórios, desde que não pertençam ao próprio imóvel segurado, nem ao edifício ou conjunto do qual seja o imóvel parte integrante.

17.1.1.4- As ocorrências citadas nos subitens 17.1.1.1, 17.1.1.2 e 17.1.1.3 deverão ter causa externa, ou seja, resultar da ação de forças ou agentes estranhos e anormais. Havendo simultaneamente vício de construção, observar-se-á o tratamento específico constante do item 17.13.

#### 17.2 - Detalhamento dos riscos excluídos

17.2.1- Para fins de atendimento ao previsto nos itens 4.5 e 4.6 da Cláusula 4<sup>a</sup> das Condições Particulares para DFI,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

introduz-se os seguintes esclarecimentos objetivando evidenciar alguns outros riscos excluídos:

- a) obras externas necessárias à proteção do imóvel sinistrado, fora do perímetro do terreno em que ele esteja edificado;
- b) obras de infra-estrutura;
- c) má conservação, assim entendida a falta dos cuidados usuais visando o funcionamento normal do imóvel, como, por exemplo, a limpeza de calhas e tubulações de esgotos, etc;
- d) atos do próprio segurado ou de quem suas vezes fizer;
- e) fatores externos que provoquem a repetição de ocorrências anteriormente indenizadas sem que tenham sido tomadas, por quem de direito, as providências indicadas pela Seguradora ao Estipulante;
- f) água de chuva ou neve, quando penetrando diretamente no interior do imóvel, pelas portas, janelas, vitrinas, clarabóias, respiradouros ou ventiladores abertos ou defeituosos;
- g) água de torneira ou registro, ainda que deixados abertos inadvertidamente;
- h) infiltração de água ou outra substância líquida através de pisos, paredes e tetos, salvo quando conseqüente de riscos cobertos.

### 17.3 - Procedimentos iniciais para a regulação

17.3.1- Ocorrido o sinistro, o Estipulante, tão logo ciente, dará imediato aviso à Seguradora, utilizando para isso o ASC (ANEXO 20) devidamente acompanhado de croqui de orientação para localização do imóvel.

17.3.1.1- Para fins de maior rapidez na regulação dos sinistros de danos físicos, o Estipulante poderá comunicar preliminarmente a ocorrência à Seguradora indicando, no mínimo, os dados constantes do modelo de APSDF (ANEXO 20E), acompanhado de croqui de orientação para localização do imóvel.

17.3.2- Recebidos o ASC ou o APSDF e croqui, a Seguradora providenciará em até 10 (dez) dias úteis a realização de vistoria do imóvel sinistrado, elaborando o LVI (ANEXO 28).

17.3.2.1- O prazo previsto no subitem 17.3.2 poderá ser ampliado no caso de ocorrência de grandes proporções afetando significativo número de unidades situadas em uma mesma região de atuação da Seguradora, cabendo a devida participação aos estipulantes envolvidos.

17.3.3- A não localização do imóvel por parte da Seguradora ensejará a solicitação ao Estipulante de informações adicionais, hipótese em que o prazo previsto no subitem 17.3.2 será contado a partir do atendimento pelo Estipulante.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

17.3.4- A vistoria tem por objetivo constatar:

- a) a existência do sinistro e suas causas, a fim de enquadrá-lo no âmbito das coberturas previstas nas Condições da Apólice;
- b) os dados característicos do imóvel;
- c) as condições do imóvel no que se refere à habitabilidade e aos riscos a terceiros;
- d) o estágio em que se encontrava a construção, se na fase de construção;
- e) a existência de acréscimos;
- f) a existência ou não de vício de construção como fator gerador do sinistro;
- g) a extensão dos danos, de modo a permitir a preparação do orçamento visando à reposição do bem sinistrado.

(...)

17.5.4- Os casos de riscos cobertos decorrentes de vício de construção terão o tratamento excepcional conforme dispõe o item 17.13 destas NORMAS e ROTINAS.

(...)

17.13 - Procedimentos excepcionais para vício de construção

17.13.1- Caso pelo LVI a Seguradora constate a ocorrência de um dos riscos cobertos previstos na Cláusula 3ª das Condições Particulares para DFI ou no item 17.1 destas NORMAS e ROTINAS, decorrente de vício de construção, serão adotados os procedimentos excepcionais constantes dos subitens seguintes.

17.13.2- Adicionalmente aos documentos previstos no subitem 17.5.2, a Seguradora solicitará ao Estipulante documentação que identifique os dados relativos ao construtor responsável pelo projeto, na hipótese de erro de projeto, ou pela edificação, no caso de falha na construção, bem como os referentes ao seu credenciamento junto ao CREA, endereço, plantas, projetos e demais documentos existentes referentes ao imóvel.

17.13.2.1- Quando o sinistro se der na fase de construção, cujo financiamento não tenha sido concedido a mutuário final, pessoa física, adotar-se-ão, em seguida, os procedimentos descritos no subitem 17.13.6. Nos demais casos em que o sinistro se der na fase de construção, adotar-se-ão, em seguida, os procedimentos contidos nos subitens 17.13.4 e 17.13.5.

17.13.3- De posse das informações e dos documentos mencionados no subitem 17.13.2, a Seguradora, dentro de 60 (sessenta) dias, tentará um acordo com o responsável técnico



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

objetivando a recuperação do imóvel, cabendo a devida participação ao Estipulante.

17.13.3.1- Assumindo o responsável técnico a recuperação dos danos, competirá à Seguradora o acompanhamento e a aceitação final da obra. Concluída a recuperação do imóvel, o Estipulante se manifestará também sobre essa aceitação.

17.13.4- Na hipótese de o responsável técnico não se manifestar ou não assumir a responsabilidade e o valor necessário à reposição do imóvel, com eliminação do vício, não exceder a R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), é dispensada a elaboração do LVE e a adoção de qualquer medida judicial.

17.13.4.1- Nessa situação, a Seguradora emitirá o TRC, contratará a obra de reposição conforme o procedimento previsto no item 17.6 e comunicará à CAIXA a referida ocorrência, com vistas à inclusão do responsável pelo vício na RPI controlada pela CAIXA.

17.13.4.2- No caso de não identificação do responsável pelo vício, a Seguradora emitirá o TRC no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da confirmação pelo Estipulante, e contratará a obra de reposição conforme o procedimento previsto no item 17.6.

17.13.4.3- Havendo comprovada impossibilidade ou contra-indicação da reposição do imóvel, a Seguradora solicitará manifestação do Estipulante sobre a forma de liquidação em moeda corrente, devendo o sinistro ser indenizado em até 20 (vinte) dias úteis contados da data da manifestação favorável do Estipulante. Caso não haja concordância por parte do Estipulante, a Seguradora irá submeter a questão ao CRSFH para decisão quanto a forma de liquidação, devendo o sinistro ser indenizado em até 20 (vinte) dias úteis contados da data da autorização.

17.13.5- Se o valor necessário à reposição do imóvel, com eliminação do vício, exceder a R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais), a Seguradora promoverá a elaboração do LVE com a participação dos técnicos vistoriadores do Estipulante, CAIXA, IRB-Brasil Re, Segurado, responsável pelo projeto ou construção e Seguradora, mediante vistoria conjunta, juntando à respectiva convocação cópia do seu LVI e do croqui de localização do imóvel.

17.13.5.1- Caso pelo LVE não se confirme, por maioria, a existência do vício como fator gerador do sinistro, a Seguradora emitirá o TRC, se também confirmado o risco coberto, ou o TNC, se verificada a inexistência de risco coberto, adotando-se um dos procedimentos anteriores previstos neste Capítulo 17.

17.13.5.2- Caso pelo LVE se confirme, por maioria, a existência do vício como fator gerador do sinistro, a Seguradora,





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dentro de 30 (trinta) dias, fará nova tentativa de acordo com o responsável técnico, objetivando sua assunção da recuperação do imóvel, cabendo a devida participação ao Estipulante, procedendo-se conforme a seguir:

a) na hipótese de o responsável técnico assumir a recuperação dos danos, adotar-se-á o procedimento previsto no subitem 17.13.3.1;

b) na hipótese de não identificação do responsável pelo vício, a Seguradora emitirá o correspondente TNC, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do vencimento do prazo estabelecido no caput deste subitem;

c) na hipótese de o responsável técnico não se manifestar ou não assumir a recuperação dos danos, a Seguradora emitirá o TRC no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados do vencimento do prazo estabelecido no caput deste subitem, contratará a obra de reposição conforme o procedimento previsto no item 17.6 e comunicará à CAIXA a referida ocorrência, com vistas à inclusão do responsável pelo vício na RPI controlada pela CAIXA;

d) após o término da obra, com base no LVI, LVE, TRC e TLSDF pertinentes, bem como nos documentos que evidenciem a identificação do responsável e a sua recusa ou omissão em assumir os prejuízos, providenciará a Seguradora a ação judicial competente com vistas ao ressarcimento dos prejuízos havidos.

Por sinal, em hipótese assemelhada, esta Turma decidiu que, "*em se tratando de seguro habitacional, de remarcada função social, há de se interpretar a apólice securitária em benefício do consumidor/mutuário e da mais ampla preservação do imóvel que garante o financiamento*", concluindo pela "*impossibilidade de exclusão do conceito de danos físicos e de ameaça de desmoronamento, cujos riscos são cobertos, de causas relacionadas, também, a vícios construtivos*" (EDcl no AgRg no REsp 1.540.894/SP, julgado em 24/05/2016, DJe de 02/06/2016 – grifou-se). Na ocasião do julgamento, bem apontou o e. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, no voto condutor do acórdão:

O contrato de seguro habitacional tem cunho social, porque erigido de modo obrigatório para o resguardo da garantia do financiamento contraído sob as normas do SFH.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Como fiz ver anteriormente, não se coaduna a essa particular conformação de contrato a interpretação de que construção erroneamente realizada ou com materiais inapropriados - a levar o bem à ruína ou a fragilizar-lhe de tal modo a estrutura a ponto de fazer inabitável - representaria sinistro não acobertado pelo seguro habitacional.

E tem sido este o entendimento desta Corte Superior, quando se colocou a interpretar a cobertura de vícios construtivos em imóveis financiados sob a égide do SFH, como ressaltei em assentada monocrática. (sem grifos no original)

De fato, por qualquer ângulo que se analise a questão, conclui-se, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da função social do contrato, que 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). Nesse sentido: REsp 1.717.112/RN, Terceira Turma, julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018; EDcl no AgInt no REsp 1.561.601/SP, Terceira Turma, julgado em 02/09/2019, DJe 05/09/2019; AgInt no AREsp 1.171.213/PR, Terceira Turma, julgado em 01/07/2019, DJe 06/08/2019.

### V. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO EM PARTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO para restabelecer a sentença.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2019/0080335-5      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.804.965 / SP

Números Origem: 00090739420118260071 366/2011 3662011 90739420118260071

PAUTA: 12/02/2020

JULGADO: 12/02/2020

#### Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MOACIR GUIMARÃES MORAES FILHO**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

#### AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	DILCE DO NASCIMENTO
RECORRENTE	:	DIRCEU ALAMINO
RECORRENTE	:	MARIA APARECIDA PEREIRA
RECORRENTE	:	ALAIDE DA COSTA
RECORRENTE	:	MARIA RODRIGUES CAMPOS
RECORRENTE	:	PAULO ALVES DE OLIVEIRA
RECORRENTE	:	SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI
RECORRENTE	:	ANA MARIA BUENO
RECORRENTE	:	JOSE NAZARIO DA SILVA
RECORRENTE	:	CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE
RECORRENTE	:	CLEUSA MARTINS DA SILVA
RECORRENTE	:	OSVALDO MARIANO DO PRADO
RECORRENTE	:	ILADIR DINIZ
RECORRENTE	:	MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO
RECORRENTE	:	SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO
RECORRENTE	:	SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA
RECORRENTE	:	ELIAS JOEL CORREIA
RECORRENTE	:	EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA
RECORRENTE	:	MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELI
RECORRENTE	:	GERSON LUCIANO DA COSTA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200
		PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669
		GUILHERME LIMA BARRETO E OUTRO(S) - SP215227
		GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S) - PE021403
		RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212
		FELIPE MARTINS FLORES - SC018947
RECORRIDO	:	SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS
ADVOGADOS	:	BRUNO DI MARINO - RJ093384
		ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADOS : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026088  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Seguro

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Sustentaram oralmente:

- 1 - Dr. Guilherme Lima Barreto, pelo recorrentes DILCE DO NASCIMENTO e OUTROS;
  - 2 - Dr. José Roberto Sampaio, pelo recorrido SUL AMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS;
  - 3 - Dr. Ederson Leite Braga, pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.
- Proferiu parecer oral do Exmo. Sr. Moacir Guimarães Filho.

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Preliminarmente, a Segunda Seção, por maioria, rejeitou a questão de ordem de desafetação do recurso especial.

No mérito, após o voto da Sra. Ministra Relatora conhecendo em parte do recurso especial e, nessa extensão, dando-lhe provimento para restabelecer a sentença, no que foi acompanhada pelo Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raúl Araújo e Paulo de Tarso Sanseverino, pediu VISTA antecipada o Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA.

Aguardam os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
**RECORRENTE** : DILCE DO NASCIMENTO  
**RECORRENTE** : DIRCEU ALAMINO  
**RECORRENTE** : MARIA APARECIDA PEREIRA  
**RECORRENTE** : ALAIDE DA COSTA  
**RECORRENTE** : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
**RECORRENTE** : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
**RECORRENTE** : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
**RECORRENTE** : ANA MARIA BUENO  
**RECORRENTE** : JOSE NAZARIO DA SILVA  
**RECORRENTE** : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
**RECORRENTE** : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
**RECORRENTE** : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
**RECORRENTE** : ILADIR DINIZ  
**RECORRENTE** : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
**RECORRENTE** : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
**RECORRENTE** : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
**RECORRENTE** : ELIAS JOEL CORREIA  
**RECORRENTE** : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
**RECORRENTE** : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELLI  
**RECORRENTE** : GERSON LUCIANO DA COSTA  
**ADVOGADOS** : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
GUILHERME LIMA BARRETO E OUTRO(S) - SP215227  
GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S) - PE021403  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
HENRIQUE JOSE BOAVENTURA VIEIRA - SP311349  
**RECORRIDO** : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
**ADVOGADOS** : BRUNO DI MARINO - RJ093384  
ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA -  
RJ109367  
**ADVOGADOS** : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -  
DF026088  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### VOTO-VISTA

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA:** Trata-se de recurso especial interposto por DILCE DO NASCIMENTO E OUTROS, com fundamento no art. 105, III, "a" e "c", da CF, contra acórdãos do TJSP assim ementados:

Seguro habitacional. SFH. Interpretação contratual. Matéria eminentemente de direito. Pedido de Indenização por danos oriundos de vícios de construção. Ausência de cobertura contratual para sinistros relativos a causas internas. Apólice (Circular SUSEP nº 111, de 3 de dezembro de 1999) que é expressa nesse sentido. Alcance dos artigos 1.459 e 1.560 do Código Civil de 1916.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrato de seguro habitacional que possui como escopo assegurar o crédito imobiliário, e não a solidez da obra. Indenização securitária indevida. Ação improcedente. Recurso provido. (e-STJ fl. 1.718.)

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. Não constatação de omissão, obscuridade, contradição ou erro material. Inteligência do art. 1.022 do NCPC. Natureza integrativa-recuperadora não demonstrada. Vivo caráter de substituição do conteúdo do decidido pelo colegiado, o que se distancia de sua função precípua. Mero rótulo. Prequestionamento (art. 1.025 do CPC). Embargos rejeitados. (e-STJ fl. 1.832.)

Os recorrentes referem-se a precedentes desta Corte (REsp n. 1.540.894/SP, AgInt no AREsp n. 740.763/SP e REsp n. 1.557.455/SP) que, segundo entendem, analisaram questão idêntica à destes autos e concluíram pela "cobertura securitária para os denominados vícios de construção" (e-STJ fl. 1.848). Explicam que, "no presente caso, o que se pretende não é a mera interpretação das cláusulas contratuais e o revolvimento das provas, mas sim ao exame da natureza jurídica da Apólice de Seguro Habitacional, ou seja, o anseio dos recorrentes restringe-se a análise da 'correta qualificação jurídica do fato relativo à cobertura de danos físicos em face do ordenamento jurídico vigente'" (e-STJ fls. 1.850/1.851).

Asseveram de forma resumida que, "uma vez demonstrada a existência de uma questão federal, percebe-se que o r. Julgamento realizado pelo Eg. TJSP, além de divergir de inúmeros julgados, negou vigência: (i) aos arts. 423, 427 e 760 do Código Civil; (ii) aos arts. 1.434 e 1.460 do Código Civil anterior; (iii) aos arts. 47, 48, 51, inciso IV, e 54 do Código de Defesa do Consumidor; (iv) ao art. 12 da Lei nº 5.762/71; (v) ao art. 20 do Estatuto aprovado pelo Decreto nº 72.512/73; (vi) ao artigo 8º, inciso VII e art. 18 da Lei nº 4.380/64, que elaborou e aprovou a Circular cfg/18/77 e a Resolução nº 114/81, que se constitui na própria apólice de seguro" (e-STJ fl. 1.852).

Explicam que "o Banco Nacional de Habitação (BNH), entidade paraestatal, Empresa Pública Federal (artigo 12 da Lei nº 5.762/71), com a finalidade de regulamentar e normatizar as condições do Seguro habitacional do SFH, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 20 do Estatuto, aprovado pelo Decreto nº 72.512, de 23 de junho de 1973, e o disposto no artigo 8º e no inciso VII do artigo 18 da Lei nº 4.380/64, elaborou e aprovou a Circular cfg/12/77 e resoluções posteriores que constituem a APÓLICE DE SEGURO HABITACIONAL, cuja contratação é obrigatória em todo o território nacional para os adquirentes de imóveis financiados pelo SFH" (e-STJ fl. 1.854).

Alegam que, nos aclaratórios, "ao silenciar, o Eg. TJSP recusou-se a enfrentar, efetivamente, o precedente invocado, constituindo violação ao dever de fundamentação (Art. 489, § 1º, inciso IV e VI, do NCPC), deflagrando a negativa de vigência ao artigo 1.022, inciso II, combinado com o parágrafo primeiro, inciso II, do Novo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Código de Processo Civil, viabilizando, desta forma, a apreciação do presente recurso por esta Colenda Corte de Justiça, que deve anulá-lo, determinando ao e. TJSP que se manifeste sobre os pontos contraditórios e omissos invocados nos embargos de declaração ou reconhecer a matéria como devidamente prequestionada" (e-STJ fl. 1.858).

Quanto ao mérito da cobertura securitária dos vícios de construção, apontam ofensa "aos artigos 1.434 e 1.460 do Código Civil de 1916, em cuja vigência deram-se os fatos, aos artigos 423 e 760 do Código Civil de 2002, bem como aos artigos 47, 48, 51 inciso IV, e 54, todos do Código de Defesa do Consumidor" (e-STJ fl. 1.858). Anotam que o acórdão recorrido "não poderia ISENTAR a seguradora recorrida no cumprimento de suas obrigações inseridas na apólice habitacional" e que "deixou de observar, por conseguinte, o PRINCÍPIO DA FORÇA VINCULANTE DAS CONVENÇÕES" (e-STJ fl. 1.859).

Acrescentam que "a garantia de aplicação do princípio da força vinculante das convenções está previsto nos artigos 1434 do Código Civil revogado (art. 760 do novo CC) e nos artigos 48, 51 – inciso IV e 54, do Código de Defesa do Consumidor, que também garante o princípio da boa-fé e da equidade nas relações contratuais" (e-STJ fl. 1.859).

Sustentam que, por imposição do art. 20 do Decreto-Lei n. 73/1966, por se cuidar de dinheiro público, a contratação do seguro habitacional nas fases de construção e de comercialização é obrigatória, conforme consta das seguintes normas da apólice: "Capítulo das Condições Particulares Para os Riscos de Danos Físicos", Cláusulas 1ª, 2ª, 7ª, 12 e 14; "Capítulo das Normas e Rotinas da Apólice", Cláusula 1ª, itens e subitens 1.1, 1.1.1, 1.2, 1.3, 1.3.1, e Cláusula 8ª, e reiteram que, "no capítulo das Condições Particulares de Danos Físicos da Apólice Habitacional estão discriminados os sinistros que constam com cobertura securitária".

Apontam divergência jurisprudencial, indicando precedentes dos Tribunais de Justiça dos Estados do Rio Grande do Sul, de Pernambuco, de Santa Catarina e do Rio Grande do Norte, do Tribunal de Alçada Civil do Paraná e do STJ (cf. e-STJ fls. 1.869/1.902).

Ao final, pedem o provimento do recurso especial, reformando-se o acórdão recorrido para:

- i) no que toca à violação ao artigo 489, § 1º, IV e VI, e ao artigo 1.022, II e parágrafo único, II, ambos do CPC/2015, reconhecer a matéria como prequestionada, de modo a viabilizar a apreciação do presente recurso por esta Corte de justiça ou, sucessivamente, anular o r. Acórdão proferido pelo e. TJSP, determinando que ele se manifeste sobre as eivas arguidas nos embargos de declaração;
- ii) no mérito, julgar procedentes os pedidos iniciais, para condenar a recorrida ao pagamento do valor necessário ao conserto dos danos em suas casas (conforme laudo pericial), bem como a condenação ao pagamento da multa decendial de 2%



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

(dois por cento) sobre o valor apurado para o conserto do imóvel, para cada dez dias ou fração de atraso, a contar de sessenta (60) dias da data da Comunicação de Sinistro, cumulativamente, até o limite do valor da indenização para o conserto dos imóveis (obrigação contratual principal), nos termos do artigo 412 do CC/2002 e da jurisprudência unânime deste c. STJ, tudo acrescido de correção monetária a partir da data do laudo pericial, bem como de juros legais à taxa legal de 1% ao mês a contar da citação. (e-STJ fls. 1.902/1.903.)

A recorrida, Sul América Companhia Nacional de Seguros, apresentou contrarrazões anotando que os autores postulam "indenização securitária por supostos Danos Físicos a Imóveis – DFI, cobertos por apólice Pública (ramo 66), garantido pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais – FCVS, administrado pela Caixa Econômica Federal – CEF" (e-STJ fl. 2.098).

Sustenta que os recorrentes não demonstram a existência de ofensa à lei federal, que incidem os óbices das Súmulas n. 7 e 211 do STJ e 284 do STF e que não foi comprovada a divergência jurisprudencial.

No mérito, invoca itens das cláusulas 3ª, 4ª, 6ª, 11 e 17 da Circular SUSEP n. 111, de 3/12/1999, concluindo que "os eventuais danos decorrentes de vícios de construção estão excluídos de qualquer cobertura pela Apólice de Seguro Habitacional do Sistema Financeiro da Habitação – SF/SFH" (e-STJ fl. 2.104).

Pede que "seja negado seguimento ao recurso especial ou, por eventualidade, lhe seja negado provimento, com a consequente manutenção do v. acórdão" (e-STJ fl. 2.106).

A eminente Ministra NANCY ANDRIGHI, Relatora, na sessão de 12/2/2020, conheceu do recurso especial em parte e, nessa extensão, deu-lhe provimento para restabelecer a sentença.

Preliminarmente, Sua Excelência reconheceu a ausência de prequestionamento dos arts. 426 e 760 do CC/2002, aplicando o óbice da Súmula n. 211 do STJ, tendo afastado a tese de negativa de vigência do art. 1.022, II, do CPC/2015, repelindo a existência das omissões apontadas no recurso especial.

No mérito, para reconhecer a responsabilidade da seguradora pelos vícios de construção, adota os seguintes fundamentos:

(i) a limitação do risco coberto e da obrigação da seguradora não "pode perder de vista (...) a própria causa do contrato de seguro", sendo certo, ainda, que "a expectativa legítima, por sua vez, traz em si a ideia de boa-fé objetiva, que a lei consignou, explicitamente, no art. 1.443 do CC/16 e, posteriormente, no art. 765 do CC/02, exigindo, pois, tanto do segurado como do segurador um comportamento de cooperação, legalidade e confiança recíprocos";

(ii) "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





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

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";

(iii) o dever de informação é muito importante quando se trata de contrato de adesão;

(iv) "defende Bruno Miragem a necessidade de se assegurar, na interpretação do contrato, um padrão mínimo de qualidade do consentimento do segurado, o que implica o reconhecimento da abusividade formal das cláusulas que desrespeitem ou comprometam a sua livre manifestação de vontade, enquanto parte vulnerável";

(v) "a pedra de toque para o correto exame da questão trazida neste recurso especial é, relembrando a lição de Clóvis Beviláqua, a boa-fé objetiva, contextualizada pela função socioeconômica que desempenha o contrato de seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH";

(vi) "no âmbito do SFH, o seguro habitacional obrigatório 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";

(vii) "infere-se, da leitura das cláusulas da apólice do seguro (conforme Circular SUSEP 111/1999), transcritas no acórdão recorrido, especificamente quanto às condições particulares para os riscos de danos físicos (item I), que a situação dos autos não se enquadra, perfeitamente, na hipótese descrita na norma que trata expressamente dos riscos excluídos, mais especificamente, nos itens 4.1, 'f', e 4.2";

(viii) "os danos suportados pelos segurados não são verificados **exclusivamente** em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, mas resultam de vícios estruturais de construção, a que não deram causa, nem poderiam de qualquer modo evitar, e que, evidentemente, apenas se agravam com o decurso do tempo e a utilização normal da coisa";

(ix) no que se refere aos itens 3.1 e 3.2 da apólice (reproduzidos no voto), "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



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

configuram a atuação de forças normais sobre o prédio";

(x) "a integridade estrutural do imóvel é condição essencial para que o bem se mostre apto a acautelar o financiamento e, a um só tempo, a atingir sua finalidade de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, assegurando, por conseguinte, a continuidade da política habitacional".

Na sequência, a em. Relatora reproduziu, ainda, dezenas de itens e de subitens da cláusula "17. SINISTRO DE DANOS FÍSICOS" e reproduziu breves trechos do acórdão proferido no julgamento dos EDcl no AgRg no REsp n. 1.540.894/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, DJe 2/6/2016. Citou, ainda, "REsp 1.717.112/RN, Terceira Turma, julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018; EDcl no AgInt no REsp 1.561.601/SP, Terceira Turma, julgado em 02/09/2019, DJe 05/09/2019; AgInt no AREsp 1.171.213/PR, Terceira Turma, julgado em 01/07/2019, DJe 06/08/2019".

Acompanharam a em. Relatora os Ministros LUIS FELIPE SALOMÃO, RAUL ARAÚJO e PAULO DE TARSO SANSEVERINO.

Pedi vista dos autos para aprofundar o exame das circunstâncias que envolvem a controvérsia.

O Tribunal de origem, para reformar a sentença e julgar improcedente a ação, adotou fundamentação lastreada na Lei n. 4.380/1964, nos arts. 1.459 e 1.460 do CC/1916 e na interpretação de duas cláusulas da apólice (3ª e 4ª), assim:

O Sistema Financeiro de Habitação, criado pela Lei nº 4.380/64, estabeleceu um seguro obrigatório, para garantir o retorno dos recursos emprestados por meio desse sistema.

Esse seguro, contratado pelo prazo de um ano, com renovações automáticas por igual período, tem sua vigência limitada ao período de duração do término deste, de modo que, em caso de morte, invalidez permanente, ou havendo danos físicos sobre o imóvel nessas circunstâncias, o agente financeiro será ressarcido, observadas as hipóteses de cobertura.

Garante-se, com isso, por meio do seguro, a viabilidade comercial da política pública de habitação.

A finalidade visada com a contratação do seguro, portanto, não é a de assegurar a qualidade e solidez do imóvel, mas sim o crédito imobiliário.

Com efeito, alegaram os autores em suas contrarrazões que seus respectivos imóveis, garantidos por seguro habitacional de responsabilidade da apelante, apresentariam graves problemas decorrentes de vícios de construção.

[...]

Contudo, os referidos danos, provenientes de causas internas, porquanto intrínsecos à coisa segurada (e, pois, qualificados como de responsabilidade do construtor), estão expressamente excluídos da cobertura securitária.

Conforme consta da Apólice (Circular SUSEP nº 111, de 3 de dezembro de 1999 – fls. 204/206), nas Cláusulas 3.1 e 3.2 das "Condições particulares para os riscos de danos físicos":

**"3.1 – *Estão cobertas pelas presentes Condições todos os riscos abaixo***



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

*indicados:*

a) *incêndio;*

b) *explosão;*

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;*

g) *inundação ou alagamento.*

*3.2 – Com exceção dos riscos contemplados nas alíneas a e b do subitem 3.1, todos os citados no mesmo subitem deverão ser decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre eles atue qualquer força anormal." (grifou-se).*

Nesse ponto, cabe observar que o contrato de seguro, por sua natureza, tem compreensão e interpretação restritivas, não se admitindo alargamento dos riscos, nem extensão dos termos, de modo que os riscos que não estejam minuciosamente descritos, a exemplo dos vícios de construção – não relacionados na cláusula acima transcrita –, os quais, pois, não se presumem assumidos pelo segurador.

Tal é, ademais, o sentido dos artigos 1.459 e 1.460 do Código Civil de 1916 – legislação aplicável à época da contratação, ocorrida em 1975 – (fls. 1.263, *in fine*) –, segundo os quais o contrato de seguro, em regra, não abrange vícios intrínsecos à coisa segurada, tampouco a seguradora está obrigada a indenizar danos não previstos na apólice:

*"Art. 1.459. Sempre se presumirá não se ter obrigado o segurador a indenizar prejuízos resultantes de vício intrínseco à coisa segura."*

*"Art. 1.460. Quando a apólice limitar ou particularizar os riscos do seguro, não responderá por outros o segurador."*

Juridicamente, a matéria dos vícios de construção sequer é pertinente ao contrato de seguro, mas, conforme o caso, aos contratos de compra e venda (vícios redibitórios) ou de empreitada, circunstância em que há responsabilidade do construtor.

A esse respeito, porém, dentre as "Condições Especiais do Seguro", a apólice expressamente exclui do seguro as reclamações decorrentes das seguintes hipóteses, dentre as quais a "f" consiste precisamente nos denominados vícios de construção (Cláusula 4ª – fls. 206/210):

*"4. RISCOS EXCLUÍDOS*

*4.1 Essa apólice não responderá pelos prejuízos que se verificarem em decorrência, direta ou indireta, de:*

*(...)*

*f) uso e desgaste;*

*4.2 Entende-se por uso e desgaste os danos verificados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da coisa, ainda que cumulativamente, a:*



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

- a) revestimentos;
- b) instalações elétricas;
- c) instalações hidráulicas;
- d) pintura;
- e) esquadrias;
- f) vidros;
- g) ferragens;
- h) pisos." (grifou-se).

Os vícios de construção, portanto, conforme a alínea "f" da referida Cláusula 4.1, além de outras tantas causas de degradação do imóvel (como infiltrações, umidade etc.), estão expressamente excluídos da cobertura securitária.

Ressalte-se, ademais, que não cabe à apelada, enquanto seguradora, fiscalizar a obra ou zelar pela prevenção de vícios construtivos, obrigação que não tem base contratual e que escapa ao escopo do contrato de seguro.

A apólice, repita-se, não visa assegurar a qualidade e solidez da obra, mas a garantir o financiamento imobiliário. (e-STJ fls. 1.719/1.724.)

Foram citados no acórdão recorrido diversos precedentes do próprio TJSP (1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 6ª e 7ª Câmaras de Direito Privado e 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado) no sentido de que a apólice vinculada ao SFH, de fato, não cobriria danos decorrentes de eventuais vícios de construção (cf. e-STJ fls. 1.724/1.731).

No recurso especial, por sua vez, nenhum dos dispositivos invocados como contrariados impõem obrigação à seguradora que vá além do que foi efetivamente contratado, principalmente pelo fato de que se faz necessária a manutenção do equilíbrio atuarial entre os valores recolhidos a título de prêmio e/ou de fonte de custeio e as obrigações de ressarcimento por parte da seguradora.

Confira-se o inteiro teor das normas invocadas no recurso especial quanto ao mérito da demanda:

### **1. Código Civil de 1916:**

Art. 1.434. A apólice consignará os riscos assumidos, o valor do objeto seguro, o prêmio devido ou pago pelo segurado e quaisquer outras estipulações, que no contrato se firmarem.

Art. 1.460. Quando a apólice limitar ou particularizar os riscos do seguro, não responderá por outros o segurador.

### **2. Código Civil de 2002:**

Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

Art. 427. A proposta de contrato obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, ou das circunstâncias do caso.

Art. 760. A apólice ou o bilhete de seguro serão nominativos, à ordem ou ao portador, e mencionarão os riscos assumidos, o início e o fim de sua validade, o



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

limite da garantia e o prêmio devido, e, quando for o caso, o nome do segurado e o do beneficiário.

### **3. Código de Defesa do Consumidor:**

Art. 47. As cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor.

Art. 48. As declarações de vontade constantes de escritos particulares, recebidos e pré-contratos relativos às relações de consumo vinculam o fornecedor, ensejando inclusive execução específica, nos termos do art. 84 e parágrafos.

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV – estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Art. 54. Contrato de adesão é aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar substancialmente seu conteúdo.

§ 1º A inserção de cláusula no formulário não desfigura a natureza de adesão do contrato.

§ 2º Nos contratos de adesão admite-se cláusula resolutória, desde que alternativa, cabendo a escolha ao consumidor, ressalvando-se o disposto no § 2º do artigo anterior.

§ 3º Os contratos de adesão escritos serão redigidos em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, cujo tamanho da fonte não será inferior ao corpo doze, de modo a facilitar sua compreensão pelo consumidor.

§ 4º As cláusulas que implicarem limitação de direito do consumidor deverão ser redigidas com destaque, permitindo sua imediata e fácil compreensão.

§ 5º (VETADO)

### **4. Lei n. 5.762/1971:**

Art. 12. A sede e fôro do BNH é o Distrito Federal.

### **5. Estatuto da Empresa Pública Banco Nacional da Habitação (aprovado pelo Decreto n. 72.512/1973):**

Art. 20. Para os fins do artigo anterior e observado o disposto neste Estatuto e no Regimento Interno, compete à Diretoria:

I - assessorar o Conselho de Administração na formulação das normas gerais de que trata o artigo 15, propondo as que julgar necessárias e opinando previamente para efeito de apresentação ao Conselho sobre as propostas que este tiver de apreciar, nos termos do artigo 17;

II - cumprir e fazer cumprir as normas de que trata o item anterior e as demais que forem baixadas pelo Conselho de Administração, dentro de sua competência;

III - regulamentar as normas de que tratam os itens anteriores;

IV - proporcionar ao Conselho de Administração as informações e os meios



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

necessários ao eficiente exercício de suas atribuições;

V - submeter ao Conselho de Administração, dentro de 30 (trinta) dias após a data fixada para o respectivo levantamento, os balanços patrimoniais e financeiros do Banco;

VI - apresentar ao Conselho de Administração, no prazo legal e para os fins previstos neste Estatuto, a prestação anual de contas;

VII - submeter ao Conselho de Administração os programas anuais e plurianuais de atividades do Banco e os respectivos orçamentos;

VIII - exercer a direção geral das atividades do Banco, de acordo com os princípios fundamentais fixados no artigo 8º;

IX - decidir sobre as operações que forem de sua alçada e tomar conhecimento das que competirem aos demais órgãos operacionais do Banco;

X - autorizar aquisição, alienação, locação e oneração de bens do Banco, bem como transigência, renúncia e desistência de direito e ação, observadas as normas gerais fixadas pelo Conselho de Administração;

XI - estabelecer o sistema de administração de pessoal do Banco, observadas as disposições deste Estatuto;

XII - estabelecer normas para contratação de serviços e estudos técnicos;

XIII - aprovar acordos, contratos, convênios e qualquer outros atos que constituam ônus ou obrigações para o Banco;

XIV - tomar providências para desapropriação, pelo Poder Público competente de bens imóveis necessários à realização dos objetivos do Banco;

XV - aplicar sanções às entidades agentes dos sistemas subordinados ao Banco e aos dirigentes daquelas entidades, de acordo com as norma fixadas pelo Conselho de Administração;

XVI - delegar, no todo ou em parte, qualquer das atribuições indicadas neste artigo, nos termos e pela forma constante das normas aprovadas pelo Conselho de Administração;

XVII - conceder licenças e férias aos Diretores;

XVIII - exercer quaisquer outras atribuições não expressas neste Estatuto, que não sejam da competência do Conselho de Administração e se enquadrem nas funções prevista no artigo 19.

### **6. Lei n. 4.380/1964 ("que elaborou e aprovou a Circular cfg/18/77 e a resolução nº 114/81, que se constitui na própria apólice de seguro"):**

Art. 8º. O sistema financeiro da habitação, destinado a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, será integrado: (redação dada pela Lei n. 8.245/1991)

[...]

VII – pelos órgãos federais, estaduais e municipais, inclusive sociedades de economia mista em que haja participação majoritária do poder público, que operem, de acordo com o disposto nesta Lei, no financiamento de habitações e obras conexas; (incluído pela MP n. 459/2009, convertida na Lei n. 11.977/2009)

Art. 18. Compete ao Banco Nacional da Habitação:

I - autorizar e fiscalizar o funcionamento das sociedades de crédito imobiliário;

II - fixar as condições gerais quanto a limites, prazos, retiradas, juros e seguro obrigatório das contas de depósito no sistema financeiro da habitação;

III - estabelecer as condições gerais a que deverão satisfazer as aplicações do Sistema Financeiro da Habitação quanto a garantias, juros, prazos, limites de



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

risco e valores máximos de financiamento e de aquisição dos imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação;

IV - fixar os limites, em relação ao capital e reservas, dos depósitos recebidos e dos empréstimos tomados pelas Sociedades de Crédito Imobiliário;

V - fixar os limites mínimos de diversificações de aplicações a serem observados pelas entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VI - fixar os limites de emissão e as condições de colocação, vencimento e juros das Letras Imobiliárias, bem como as condições dos seguros de suas emissões;

VII - fixar as condições e os prêmios dos seguros de depósitos e de aplicações a que serão obrigadas as entidades integrantes do sistema financeiro da habitação;

VIII - fixar as condições gerais de operação da sua carteira de redesconto das aplicações do sistema financeiro da habitação;

IX - determinar as condições em que a rede seguradora privada nacional operará nas várias modalidades de seguro previstas na presente lei;

X - (Vetado);

XI - exercer as demais atribuições previstas nesta lei.

Parágrafo único. No exercício de suas atribuições, o Banco Nacional da Habitação obedecerá aos limites globais e as condições gerais fixadas pelo Conselho da Superintendência da Moeda e do Crédito, com o objetivo de subordinar o sistema financeiro de habitação à política financeira, monetária e econômica em execução pelo Governo Federal.

Apreciando cada dispositivo acima, tem-se que:

(i) o art. 1.434 do CC/1916 apenas estabelece o que deverá ser consignado na apólice de seguro;

(ii) o art. 1.460 do CC/1916 dispõe, literalmente, de forma diversa da que almejam os recorrentes, impondo a regra geral de que deverão ser respeitados os limites e as particularidades impostas na apólice. Para afastar tal norma, caberia aos recorrentes indicar normas legais específicas para as apólices vinculadas ao SFH, pena de desrespeitar a Súmula Vinculante n. 10 do STF, segundo a qual "viola a cláusula de reserva de plenário (CF, artigo 97) a decisão de órgão fracionário de tribunal que, embora não declare expressamente a inconstitucionalidade de lei ou ato normativo do poder público, afasta sua incidência, no todo ou em parte";

(iii) além de não se aplicar ao presente caso o CC/2002, por ser posterior aos fatos da causa, destaco que:

a. o art. 423 diz respeito a cláusulas ambíguas e contraditórias em contrato de adesão. Para que tal seja constatado, no entanto, torna-se indispensável reler e reinterpretar as referidas cláusulas à luz de todo o contrato, o que esbarra na vedação da Súmula n. 5 do STJ;

b. o art. 427 disciplina a força vinculante das propostas de contrato;

c. o art. 760 estabelece o que deverá ser consignado na apólice;

(iv) o art. 47 do CDC somente afirma que as cláusulas contratuais deverão ser interpretadas mais favoravelmente ao consumidor. Tal regra não abrange, sem dúvida, contratos que, de forma clara e sem necessidade de interpretação,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

expressamente vedam alguns direitos ao consumidor. Ademais, para verificar se determinada cláusula foi incorretamente interpretada nas instâncias ordinárias, indispensável será, nesta instância especial, efetuar uma releitura de todo o contrato, não somente da respectiva cláusula, o que é vedado pela Súmula n. 5 do STJ;

(v) para afirmar, no presente caso, com fundamento no art. 51, IV, do CDC, a existência de desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, dever-se-á confrontar, sobretudo, o *quantum* foi despendido pelo adquirente do imóvel a título de seguro, a abrangência da apólice, considerados os valores segurados. Desse modo, o exame sobre a eventual ofensa à referida norma exigiria incursão sobre o acervo fático-probatório dos autos.

(vi) o art. 12 da Lei n. 5.762/1971 limita-se a dispor sobre a sede e o foro do BNH;

(vii) o art. 20 do Estatuto do BNH, aprovado pelo Decreto n. 72.512/1973, disciplina a competência da Diretoria do referido órgão;

(viii) o art. 8º, VII, da Lei n. 4.380/1964 estabelece os órgãos que integrarão o SFH;

(ix) o art. 18 da Lei n. 4.380/1964 exclusivamente descreve as competências do BNH.

Ainda no mérito, o Tribunal de origem aplicou dispositivo específico do CC/1916 a respeito dos vícios internos do bem, com o seguinte teor:

Art. 1.459. Sempre se presumirá não se ter obrigado o segurador a indenizar prejuízos resultantes de vício intrínseco à coisa segura.

Tal dispositivo, adotado como fundamento, não foi impugnado expressamente no recurso especial, incidindo, a rigor, a vedação da Súmula n. 283 do STF.

Em tal contexto, rever o entendimento do TJSP de que a apólice não abrangeria os supostos vícios de construção, **inclusive vedando tal cobertura de forma expressa**, dependeria de novo exame do respectivo contrato, o que encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ.

Igualmente, observo que não se trata de simples qualificação jurídica de elementos factuais sobre os danos decorrentes de vícios de construção. No presente caso, conforme demonstrado anteriormente, o Tribunal de origem afirmou que a apólice excluiu, de forma expressa, os referidos danos. Com isso, a prévia reinterpretção das cláusulas contratuais reproduzidas no acórdão e de outras constantes da apólice seria indispensável para inserir os vícios da obra na cobertura do contrato.

Ainda que fosse possível a esta Corte Superior reavaliar a extensão da cobertura securitária a partir do exame de uma parte do contrato, ou seja, a reavaliação





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurídica de toda a avença por meio da releitura de apenas algumas cláusulas contratuais transcritas no corpo do acórdão recorrido, não consigo extrair conclusão no sentido de que a seguradora teria assumido a obrigação reivindicada nesta demanda, qual seja a de se responsabilizar também pelos chamados vícios (ou eventos) internos da obra. Também não impressiona o fato de o acórdão recorrido haver reformado a sentença. Isso porque cabe exatamente às instâncias ordinárias a reinterpretação do contrato e o reexame de provas, prevalecendo o acórdão da Corte estadual que, por meio de um órgão colegiado formado por magistrados mais experientes, substituiu a decisão do magistrado de primeira instância.

Sobre as divergências internas verificadas no âmbito de um mesmo Tribunal local a propósito da interpretação de uma mesma apólice, tal circunstância não impõe nem viabiliza que o STJ aprecie ofensas à lei federal, cujo exame demande a reavaliação de cláusulas contratuais. A legislação processual sempre forneceu instrumentos adequados para a solução de dissídios internos, como este, na esfera da instância ordinária.

Com efeito, o CPC/1973 previa mais de um mecanismo de uniformização da jurisprudência nos arts. 476, 477, 478, 479 e 555. No CPC/2015 foram disciplinados os incidentes de assunção de competência e de resolução de demandas repetitivas, com amplas vantagens sobre os antigos incidentes de uniformização da jurisprudência (arts. 947, 976, 977, 978, 982 e 985).

A divergência entre Tribunais, por sua vez, deve ser resolvida em recurso especial com fundamento na alínea "c" do permissivo constitucional, competindo ao recorrente demonstrar a divergência na forma da Constituição Federal, da legislação processual e da jurisprudência deste Tribunal Superior, observados os respectivos limites e requisitos recursais.

Devo acrescentar que não vislumbro de plano, no presente caso, ausência de boa-fé objetiva por parte da seguradora. Aqui não se está a exigir prestações excessivas ou desproporcionais dos mutuários, senão apenas definir as obrigações da seguradora, sobretudo diante do mutualismo que viabiliza a sobrevivência e a viabilidade dos contratos de seguro. Com efeito, somente após uma análise detida e ampla da apólice é que se poderá aferir eventuais desvios jurídicos por parte da seguradora, operação que, todavia, encontra óbice na Súmula n. 5 do STJ.

Além disso, com as mais respeitosas vênias, entendo que não se faz possível, para efeito de dar provimento ao recurso excepcional, invocar a boa-fé objetiva disciplinada nos arts. 1.443 do CC/1916 e 765 do CC/2002, tendo em vista que tais normas não foram indicadas pelos recorrentes, sendo certo que "o especial é recurso de fundamentação vinculada, não lhe sendo aplicável o brocardo *iura novit curia* e, portanto, ao relator, por esforço hermenêutico, não cabe extrair da argumentação qual dispositivo



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

teria sido supostamente contrariado a fim de suprir deficiência da fundamentação recursal, cuja responsabilidade é inteiramente do recorrente" (AgInt no AREsp n. 1.411.032/SP, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 24/9/2019, DJe 30/9/2019).

Quanto à divergência jurisprudencial, as alegações a ela relacionada não viabilizam a passagem do recurso especial. Isso porque, além de os recorrentes não indicarem a norma federal sobre a qual se verificam interpretações diversas, os paradigmas decorrem da interpretação de cláusulas contratuais, esbarrando na vedação da Súmula n. 5 do STJ.

O recurso especial, no entanto, conforme reiterado da tribuna, em sustentação oral, pelo advogado dos recorrentes, citando, inclusive, decisão que proferi no AgInt no REsp n. 1.847.693/SP, DJe de 11/2/2020, deve ser provido por ter a Corte estadual violado o art. 1.022 do CPC/2015, cabendo ao Tribunal de origem enfrentar as questões apresentadas nas contrarrazões à apelação e na petição de embargos de declaração. Nesse ponto, ressalto as alegações dos recorrentes:

Com efeito, o acórdão da apelação ampara-se exclusivamente no conteúdo da cláusula 3ª, subitem 3.2, da apólice securitária, furtando-se de analisar todo o conteúdo da apólice de maneira sistemática. Em especial deixou o acórdão de realizar o necessário enfrentamento entre a cláusula 3ª, subitem 3.2, da apólice securitária e a cláusula 3ª, subitem 3.1, do anexo 12 da apólice securitária (o anexo 12 é referido pela cláusula 13, subitem 13.10, da apólice securitária) – vide quadro abaixo:

Cláusula 3ª, subitem 3.2 da apólice X cláusula 3ª, subitem 3.1, do anexo12

Principalmente, ficou omissa o acórdão sobre os seguintes argumentos suscitados pelos recorrentes nas contrarrazões de apelação:

- o contrato de seguro habitacional possuir características adesiva e compulsória (artigo 54 do CDC);
- a necessidade de as cláusulas contratuais serem interpretadas da maneira mais favorável ao consumidor (artigo 47 do CDC);
- a nulidade das cláusulas abusivas que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada (artigo 51, IV do CDC).

Noutros termos, o acórdão da apelação ignorou por completo o conteúdo dos artigos 47, 51, IV e 54 do CDC, os quais, se aplicados na hipótese dos autos, implicaria no reconhecimento da cobertura contratual requestada, o que demonstra a violação ao artigo 489, § 1º, IV, e ao artigo 1.022, II, e parágrafo único, II, ambos do CPC/2015.

[...]

Mas não é somente esta eiva que acomete o r. acórdão da apelação.

Nos Embargos de Declaração há remissão expressa às decisões proferidas no REsp n. 1.540.894/SP e no AgInt no REsp n. 740.763/SP, ambos da lavra do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, publicada no DJe aos 12/04/2016, cujas razões encontram-se transcritas alhures, a qual reconhece a aplicabilidade das normas consumeristas para hipóteses do jaez da presente, e reflete o entendimento pacífico deste c. STJ acerca da existência de cobertura securitária para os vícios



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de construção.

[...]

Ao silenciar, o Eg. TJSP recusou-se a enfrentar, efetivamente, o precedente invocado, constituindo violação ao dever de fundamentação (Art. 489, § 1º, inciso IV e VI, do NCPC), deflagrando a negativa de vigência ao artigo 1.022, inciso II, combinado com o parágrafo primeiro, inciso II, do Novo Código de Processo Civil, viabilizando, desta forma, a apreciação do presente recurso por esta Colenda Corte de Justiça, que deve anulá-la determinando ao e. TJSP que se manifeste sobre os pontos contraditórios e omissos invocados nos embargos de declaração ou reconhecer a matéria como devidamente prequestionada. (e-STJ fl. 1.856/1.858.)

Observo que, julgado procedente o pedido (e-STJ fls. 1.519/1.537), a Sul América Companhia Nacional de Seguros, ré-recorrida, interpôs recurso de apelação (e-STJ 1.545/1.579). Os autores, ora recorrentes, apresentaram contrarrazões e, sobre o mérito, realizaram um aprofundado exame do contrato, cuidando das cláusulas 3ª, 8ª, 13, 16, 17, 24 e, alinhados a elas, cuidaram das regras dos arts. 47, 48 e 51, IV, do CDC, relacionadas à interpretação e ao conteúdo de cláusulas contratuais.

O Tribunal de origem, no entanto, ao prover o recurso de apelação, apreciou tão somente as cláusulas 3ª e 4ª da apólice, sem cuidar das regras do CDC, pertinentes à interpretação contratual (e-STJ fls. 1.715/1.732).

Opostos embargos de declaração pelos autores, apelados, os quais afirmaram omissões a propósito de questões semelhantes às deduzidas nas contrarrazões à apelação (e-STJ fls. 1.735/1.753).

Portanto, devem os autos retornar ao segundo grau com o propósito de serem sanadas as omissões apontadas pelos recorrentes, sobretudo em relação ao conteúdo e a melhor interpretação de cláusulas do contrato de seguro, inclusive à luz dos dispositivos legais apresentados nas contrarrazões à apelação e nos embargos de declaração opostos em segundo grau. Deixo de aplicar a norma do art. 1.025 do CPC/2015 (prequestionamento ficto), tendo em vista que a análise das matérias suscitadas esbarra na vedação da Súmula n. 5 do STJ.

Observo que, retornando os autos à origem para que a Corte local prossiga no julgamento do apelo – recomenda-se seja instaurado incidente de assunção de competência (art. 947) ou incidente de resolução de demanda repetitiva (art. 976 do CPC/2015) –, o que for entendido como mais adequado para o caso. Em tais incidentes, será permitido um amplo exame da causa, sendo possível apreciar o contrato por inteiro e a abrangente legislação pertinente à demanda, sem as específicas e relevantes amarras impostas ao STJ no julgamento de recursos especiais.

Por último, se acaso vencido neste julgamento, penso ser conveniente manifestar o entendimento de que o presente recurso especial não pode ser provido para, simplesmente, restabelecer a sentença.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

No recurso de apelação, a Sul América Companhia Nacional de Seguros deduziu uma série de questões jurídicas que não foram enfrentadas pelo Tribunal de origem, tendo em vista o resultado do julgamento, que, de plano, excluiu da apólice a cobertura de indenização vinculada pelos supostos vícios de construção. A título de exemplo, destaco da apelação alegações relativas aos seguintes temas jurídicos:

- (i) "Reiteração dos Termos da Contestação" (e-STJ fl. 1.550);
- (ii) "Exceção Substancial de Prescrição. Termo *a quo* para Contagem do Prazo. Incidência do CCB 206, § 1º, II" (e-STJ fl. 1.550);
- (iii) "Da Incompetência Absoluta da Justiça Estadual – Legitimidade Passiva da Caixa Econômica Federal – CEF" (e-STJ fl. 1.556);
- (iv) "Do Pedido de Cláusula Penal/Multa Decendial" (e-STJ fl. 1.574);
- (v) "Da Inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor ao Objeto desta Ação" (e-STJ fl. 1.575);
- (vi) "[...] não sendo conclusivo o laudo do perito e não tendo os Apelados demonstrado de forma às provas que pudessem embasar a sua pretensão e demonstrar o nexo de causalidade capaz de responsabilizar a Apelante, não há que se falar em presença de verossimilhança das alegações dos Autores [...]" (e-STJ fl. 1.577);
- (vii) "Do Termo Inicial para o Cômputo de Juros Moratórios" (e-STJ fl. 1.578).

Algumas matérias acima, relacionadas ao mérito da controvérsia, deixaram de ser reapreciadas em segundo grau por estarem prejudicadas, como ocorreu com os temas pertinentes à multa convencional e aos juros moratórios, ambos objeto do dispositivo da sentença condenatória. O TJSP igualmente não apreciou a questão da prescrição, repelida na sentença, e, quanto à prova dos vícios de construção, assim se pronunciou:

Com efeito, alegaram os autores em suas contrarrazões que seus respectivos imóveis, garantidos por seguro habitacional de responsabilidade da apelante, apresentariam graves problemas decorrentes de vícios de construção.

A respeito de tais vícios, produziu-se prova pericial (fls. 1.047/1.283, fls. 1.262/1.278 em especial), a qual concluiu que, de fato: *"os danos encontrados no imóvel são decorrentes de VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, ou seja, de uma execução inadequada, quer por uso de material indevido, que por "mão de obra" incapacitada ou por técnica imprópria, resultando numa baixa qualidade final, causando patologias que interferem na solidez da obra comprometendo a estabilidade e a durabilidade do imóvel"* (fls. 1.262/1.263).

Houve manifestação contundente em sentido contrário de tais conclusões ofertada no laudo do assistente técnico da parte ré (fls. 1.309/1.384, fls. 1.379 e seguintes em especial).

Nesse ponto, entretanto, ressalta-se que à análise da prova deve preceder o juízo quanto à exigibilidade de indenização fundada em dano proveniente de vício construtivo, matéria que se consubstancia como sendo de direito – pautada na interpretação do contrato – e é pertinente ao mérito.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

E, nessa senda, não obstante a irresignação da parte autora com a negativa de cobertura pela ré, deve-se averiguar a priori se há, efetivamente, estofo jurídico-contratual relativamente aos apontados vícios de construção, para somente então se passar à avaliação da ocorrência dos fatos alegados em concreto. (e-STJ fls. 1.719/1.721 – grifei.)

O Tribunal de origem, portanto, considerou que seria prejudicial à questão probatória a matéria de direito pertinente à cobertura de "vícios de construção" pela apólice. Ao reconhecer como excluídos do contrato tais vícios, não enfrentou as discussões vinculadas à efetiva caracterização dos vícios construtivos e do nexo causal dos defeitos provenientes da construção e dos respectivos danos.

Ante o exposto, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao recurso especial por ofensa ao art. 1.022 do CPC/2015, determinando o retorno dos autos à origem para que a Corte local prossiga no julgamento do apelo, que deverá sanar as omissões apontadas nos embargos de declaração, recomendando-se seja instaurado incidente de assunção de competência (art. 947) ou incidente de resolução de demanda repetitiva (art. 976 do CPC/2015), o que for entendido como mais adequado para o caso.

É como voto.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### RECURSO ESPECIAL Nº 1.804.965 - SP (2019/0080335-5)

**RELATORA** : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**  
RECORRENTE : DILCE DO NASCIMENTO  
RECORRENTE : DIRCEU ALAMINO  
RECORRENTE : MARIA APARECIDA PEREIRA  
RECORRENTE : ALAIDE DA COSTA  
RECORRENTE : MARIA RODRIGUES CAMPOS  
RECORRENTE : PAULO ALVES DE OLIVEIRA  
RECORRENTE : SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI  
RECORRENTE : ANA MARIA BUENO  
RECORRENTE : JOSE NAZARIO DA SILVA  
RECORRENTE : CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE  
RECORRENTE : CLEUSA MARTINS DA SILVA  
RECORRENTE : OSVALDO MARIANO DO PRADO  
RECORRENTE : ILADIR DINIZ  
RECORRENTE : MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO  
RECORRENTE : SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO  
RECORRENTE : SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA  
RECORRENTE : ELIAS JOEL CORREIA  
RECORRENTE : EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA  
RECORRENTE : MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELLI  
RECORRENTE : GERSON LUCIANO DA COSTA  
ADVOGADOS : FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200  
PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669  
GUILHERME LIMA BARRETO E OUTRO(S) - SP215227  
GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S) - PE021403  
RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212  
FELIPE MARTINS FLORES - SC018947  
HENRIQUE JOSE BOAVENTURA VIEIRA - SP311349  
RECORRIDO : SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS  
ADVOGADOS : BRUNO DI MARINO - RJ093384  
ANDRE LUIZ DO RÉGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA -  
RJ109367  
ADVOGADOS : ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) -  
DF026088  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

### QUESTÃO DE ORDEM

**O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA:** Pedi vista destes autos na sessão de 12/2/2020.

Embora incluído para julgamento na sessão de 25/3 p.p., todavia em razão da pandemia que inviabilizou a realização de sessões presenciais, somente foi possível pautar o presente recurso para esta data, na forma de videoconferência, cabendo destacar que o prazo regimental para apresentar voto-vista encontra-se próximo de vencer.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

A recorrida, Sul América Companhia Nacional de Seguros S.A., invocando o "direito potestativo da parte ao julgamento presencial", protocolizou petição em 22/5/2020 requerendo (i) "a suspensão do presente julgamento, até a assinatura do Termo de Mediação", nos autos do REsp n. 1.527.537/CE, "o que deverá ocorrer no prazo máximo até o dia 22.6.20" (e-STJ fl. 2.271), ou (ii) "a retirada de pauta do recurso para julgamento presencial", sem videoconferência, "na forma do § 3º, do artigo 1º, da Resolução nº 9, do STJ/GP" (e-STJ fl. 2.271).

Em 25/5/2020, os recorrentes se manifestaram contrariamente aos requerimentos acima. Destacaram (i) a irrelevância deste julgamento para a referida mediação, (ii) a excepcionalidade da situação vivida pelos credores, (iii) a crise do momento, (iv) a idade avançada dos autores (e-STJ fls. 2.275/2.278).

A seguradora, em nova petição protocolizada em 25/5/2020, juntou "Certidão [...] assinada pelos Mediadores, a qual comprova o compromisso das partes na assinatura do Projeto Piloto prevista para o dia 22 de junho de 2020" (e-STJ fl. 2.281).

A questão de ordem diz respeito aos mencionados pedidos de suspensão ou de retirada de pauta à luz, sobretudo, do disposto no art. 1º, §§ 3º e 4º, da Resolução STJ/GP n. 9, de 17/4/2020 (prazo prorrogado até 15/6/2020 pela IN STJ/GP n. 8, de 14/5/2020).

No que se refere à suspensão do julgamento do presente recurso especial diante da mediação que está sendo realizada nos autos do REsp n. 1.527.537/CE, tal questão foi objeto de deliberação e de indeferimento na sessão presencial de 12/2/2020, na qual formulei o pedido de vista destes autos.

No entanto, assim dispõe o art. 1º, §§ 3º e 4º, da Resolução STJ/GP n. 9, de 17/4/2020:

Art. 1º As sessões presenciais de julgamento da Corte Especial, das Seções e da Turmas, ordinárias ou extraordinárias, poderão ser realizadas por videoconferência até 31 de maio de 2020.

[...]

§ 3º Qualquer uma das partes ou qualquer Ministro integrante do órgão julgador poderá destacar o processo a ser julgado e remetê-lo para pauta de julgamento em sessão presencial sem videoconferência, vedado, nessa hipótese, o julgamento monocrático pelo relator.

§ 4º Não se aplica o disposto no parágrafo anterior aos casos de perecimento de direito e aos de réu preso. (Grifei.)

A literalidade do § 3º acima reproduzido permite às partes, sem apresentar justificativa, remeter o julgamento do processo a uma sessão presencial sem videoconferência.

Entendo que a referida norma não se aplica ao presente caso, relativo a um pedido de vista.



## **SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA**

Com efeito, o julgamento foi iniciado, com a realização de sustentações orais, leitura do relatório e voto pela em. Ministra Relatora, colheita de votos. Portanto, a continuidade deste julgamento não evidencia prejuízo às partes, cujo direito à ampla defesa permanece assegurado, podendo os respectivos patronos participar livremente desta sessão em ambiente virtual, viabilizada a arguição de questões de fato.

Entretanto, considerando a possível divergência na interpretação da norma antes referida, submeto a presente questão de ordem à elevada e criteriosa consideração deste Colegiado, desde logo votando pelo indeferimento dos pedidos de retirada de pauta e de suspensão do processo.

É como voto.





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO SEGUNDA SEÇÃO

Número Registro: 2019/0080335-5      PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.804.965 / SP

Números Origem: 00090739420118260071 366/2011 3662011 90739420118260071

PAUTA: 27/05/2020

JULGADO: 27/05/2020

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **MAURÍCIO VIEIRA BRACKS**

Secretária

Bela. **ANA ELISA DE ALMEIDA KIRJNER**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE	:	DILCE DO NASCIMENTO
RECORRENTE	:	DIRCEU ALAMINO
RECORRENTE	:	MARIA APARECIDA PEREIRA
RECORRENTE	:	ALAIDE DA COSTA
RECORRENTE	:	MARIA RODRIGUES CAMPOS
RECORRENTE	:	PAULO ALVES DE OLIVEIRA
RECORRENTE	:	SONIA THEODORO FRANCISCHINELLI
RECORRENTE	:	ANA MARIA BUENO
RECORRENTE	:	JOSE NAZARIO DA SILVA
RECORRENTE	:	CELINA APARECIDA PINHEIRO ESCALIANTE
RECORRENTE	:	CLEUSA MARTINS DA SILVA
RECORRENTE	:	OSVALDO MARIANO DO PRADO
RECORRENTE	:	ILADIR DINIZ
RECORRENTE	:	MARGARETH SANDRA ALVES PRIOLO
RECORRENTE	:	SELMA PEREIRA CRAVO IWAMOTO
RECORRENTE	:	SOLANGE APARECIDA ALVES MOREIRA
RECORRENTE	:	ELIAS JOEL CORREIA
RECORRENTE	:	EDUVIRGE PEREIRA SIQUEIRA
RECORRENTE	:	MARIA DE FATIMA PIACENTE SANTA RELI
RECORRENTE	:	GERSON LUCIANO DA COSTA
ADVOGADOS	:	FRANCISCO DE ASSIS ZIMMERMANN FILHO - SC004200
		PEDRO EGÍDIO MARAFIOTTI E OUTRO(S) - SP110669
		GUILHERME LIMA BARRETO E OUTRO(S) - SP215227
		GUILHERME VEIGA CHAVES E OUTRO(S) - PE021403
		RICARDO BIANCHINI MELLO - SP240212
		FELIPE MARTINS FLORES - SC018947
		HENRIQUE JOSE BOAVENTURA VIEIRA - SP311349
RECORRIDO	:	SUL AMERICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS
ADVOGADOS	:	BRUNO DI MARINO - RJ093384



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ADVOGADOS : ANDRE LUIZ DO RÊGO MONTEIRO TAVARES PEREIRA - RJ109367  
: ANA LUISA FERNANDES PEREIRA DE OLIVEIRA E OUTRO(S) - DF026088  
JOSE CARLOS VAN CLEEF DE ALMEIDA SANTOS - SP273843  
SAMIRA REBECA FERRARI - SP279477  
LOYANNA DE ANDRADE MIRANDA - SP398091

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação - Seguro

### SUSTENTAÇÃO ORAL

Consignadas as presenças, com pedidos de preferência, do Dr. Guilherme Veiga Chaves, representando as Recorrentes DILCE DO NASCIMENTO e OUTROS, e do Dr. Bruno Di Marino, representando a Recorrida SUL AMÉRICA COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS.

### CERTIDÃO

Certifico que a egrégia SEGUNDA SEÇÃO, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Preliminarmente, em questão de ordem submetida ao Colegiado pelo Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira, a Segunda Seção, por unanimidade, acolheu para rejeitar os pedidos de retirada de pauta e de suspensão do processo.

No mérito, prosseguindo o julgamento, após o voto-vista do Sr. Ministro Antônio Carlos Ferreira abrindo a divergência para dar parcial provimento ao recurso especial, no que foi acompanhado pelo Sr. Ministro Villas Bôas Cueva, a Segunda Seção, por maioria, conheceu em parte do recurso especial e, nessa extensão, deu-lhe provimento para restabelecer a sentença, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Luis Felipe Salomão, Raul Araújo, Paulo de Tarso Sanseverino votaram com a Relatora em sessão anterior.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora nesta sessão.

Vencidos, em parte, os Srs. Ministros Antonio Carlos Ferreira e Villas Bôas Cueva.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Maria Isabel Gallotti.