

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.372 - SP (2019/0271456-9)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOURDES FERREIRA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : HENRIQUE STAUT AYRES DE SOUZA - SP279986  
JULIANO KELLER DO VALLE E OUTRO(S) - SP302568  
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A  
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO E OUTRO(S) - SP031464  
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 20/11/2017, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/07/2019 e concluso ao gabinete em 16/09/2019.

2. O propósito recursal é dizer se o julgamento antecipado da lide, em ação de indenização securitária por vícios de construção, implica cerceamento de defesa, por não ter sido oportunizada a produção da prova pericial.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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

# *Superior Tribunal de Justiça*

vulnerável.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Recurso especial conhecido e provido.

## ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer e dar provimento ao recurso especial nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora. Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 08 de outubro de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.372 - SP (2019/0271456-9)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOURDES FERREIRA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : HENRIQUE STAUT AYRES DE SOUZA - SP279986  
JULIANO KELLER DO VALLE E OUTRO(S) - SP302568  
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A  
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO E OUTRO(S) - SP031464  
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

## RELATÓRIO

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

Cuida-se de recurso especial interposto por LOURDES FERREIRA DOS SANTOS, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Ação: de indenização securitária, proposta por LOURDES FERREIRA DOS SANTOS em face de BRADESCO SEGUROS S/A, em decorrência de vícios de construção do imóvel adquirido pelo SFH, com adesão ao seguro habitacional obrigatório.

Sentença: o Juízo de primeiro grau, em julgamento antecipado da lide, julgou improcedente o pedido.

Acórdão: o TJ/SP negou provimento à apelação de LOURDES FERREIRA DOS SANTOS. Eis a ementa do acórdão:

SEGURO HABITACIONAL Ação proposta visando a cobertura securitária por danos físicos em imóveis financiados pelo Sistema Financeiro da Habitação Cerceamento de defesa Não ocorrência Impertinência da produção de prova pericial, pois a causa de pedir da autora reside nos vícios de natureza construtiva Cobertura securitária do risco inexistente Improcedência da ação mantida Recurso desprovido. (e-STJ fl. 427).

Recurso especial: aponta a violação dos arts. 7º do CPC/15, 47, 51, IV, e 54, § 4º, do CDC, bem como dissídio jurisprudencial.

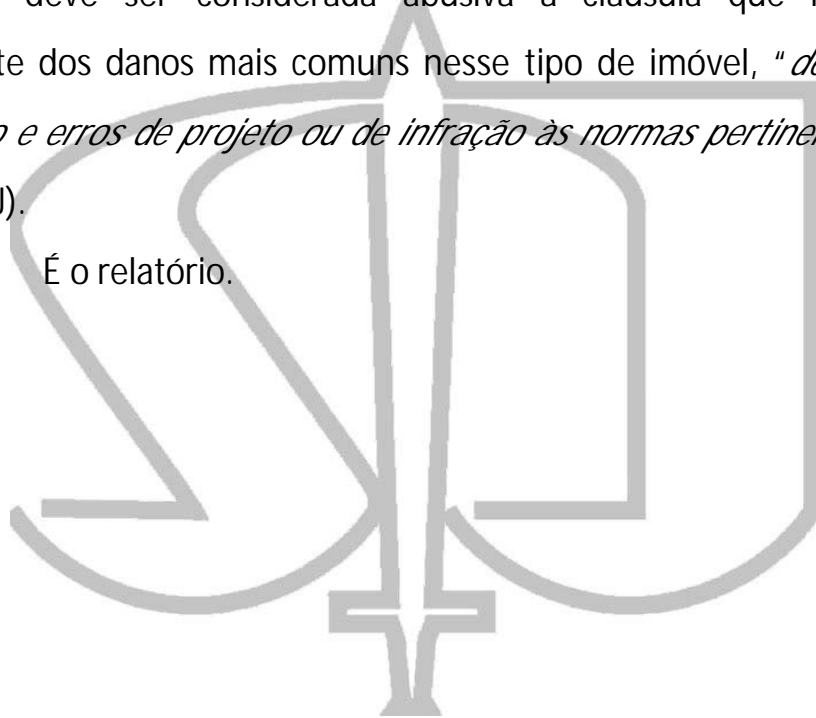
# *Superior Tribunal de Justiça*

Sustenta a ocorrência de cerceamento de defesa, por ter sido julgado o mérito, antes mesmo da realização da prova pericial técnica.

Assevera, em síntese, que o contrato de seguro é um contrato de adesão, que deve ser interpretado de maneira mais favorável ao consumidor.

Afirma que "*a apólice de seguro habitacional em momento algum indica qualquer cláusula restritiva a cobertura por vício construtivo*" e, ainda que indicasse, deve ser considerada abusiva a cláusula que nega a cobertura justamente dos danos mais comuns nesse tipo de imóvel, "*decorrentes de vício intrínseco e erros de projeto ou de infração às normas pertinentes à matéria*" (fl. 438, e-STJ).

É o relatório.



# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.372 - SP (2019/0271456-9)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOURDES FERREIRA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : HENRIQUE STAUT AYRES DE SOUZA - SP279986  
JULIANO KELLER DO VALLE E OUTRO(S) - SP302568  
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A  
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO E OUTRO(S) - SP031464  
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

## EMENTA

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL ADQUIRIDO PELO SFH. ADESÃO AO SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). PROVA PERICIAL. NECESSIDADE. CERCEAMENTO DE DEFESA CONFIGURADO. JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 20/11/2017, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 14/07/2019 e concluso ao gabinete em 16/09/2019.
2. O propósito recursal é dizer se o julgamento antecipado da lide, em ação de indenização securitária por vícios de construção, implica cerceamento de defesa, por não ter sido oportunizada a produção da prova pericial.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Recurso especial conhecido e provido.

# Superior Tribunal de Justiça

RECURSO ESPECIAL Nº 1.837.372 - SP (2019/0271456-9)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : LOURDES FERREIRA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : HENRIQUE STAUT AYRES DE SOUZA - SP279986  
JULIANO KELLER DO VALLE E OUTRO(S) - SP302568  
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A  
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO E OUTRO(S) - SP031464  
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

## VOTO

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

O propósito recursal é dizer se o julgamento antecipado da lide, em ação de indenização securitária por vícios de construção, implica cerceamento de defesa, por não ter sido oportunizada a produção da prova pericial.

### 1. DO CERCEAMENTO DE DEFESA

Nesta ação, pretende a recorrente a indenização securitária por vícios de construção, tendo, para tanto, requerido a produção de prova pericial, que, segundo afirma, "*tinha o objetivo de constatar os já enumerados danos observados no imóvel objeto dos autos*" (fl. 436, e-STJ).

No entanto, o Juízo de primeiro grau julgou antecipadamente a lide. E, segundo o TJ/SP, afigura-se adequado esse procedimento, "*não se fazendo necessária a realização de prova pericial, pois a autora indica, não só em diversos trechos de sua inicial, mas também em seu recurso de apelação, que a causa de pedir da presente ação são os sinistros ocasionados por vícios construtivos em seu imóvel*" (fl. 429, e-STJ), pelos quais, de acordo com a jurisprudência local, não pode ser responsabilizada a seguradora.

A questão posta a desate – cerceamento de defesa – exige o debate de outra que lhe antecede – a responsabilidade da seguradora por vícios de

construção – porque, como visto, para o TJ/SP, a desnecessidade da prova pericial está fundada na ausência de obrigação da seguradora de indenizar o vício intrínseco da coisa segurada, inclusive por entender que tal risco estaria excluído pela cláusula 3.2 da apólice (“Das condições particulares para riscos de danos físicos”).

#### 1.1. 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).

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).

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 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 deverá 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 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, 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.

Nessa perspectiva, passa-se a leitura da cláusula da apólice do seguro, transcrita no acórdão recorrido, que versa sobre as hipóteses de cobertura quanto aos riscos indicados, redigida nestes termos:

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. 429-430, e-STJ – grifou-se).

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.

Além do mais, os danos suportados pelos segurados, nessas circunstâncias, 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.

Ao contrário, portanto, do entendimento exarado pelo TJ/SP, não é

# Superior Tribunal de Justiça

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.

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 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.

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.

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)

Assim, 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 obrigatório, 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, é o entendimento mais recente da terceira Turma: REsp 1.804.965, julgado em 24/09/2019, pendente de publicação; REsp 1.717.112/RN, julgado em 25/09/2018, DJe 11/10/2018; EDcl no AgInt no REsp 1.561.601/SP, julgado em 02/09/2019, DJe 05/09/2019; AgInt no AREsp 1.171.213/PR, julgado em 01/07/2019, DJe 06/08/2019.

#### 1.2. Da hipótese dos autos

Por todo o exposto, verifica-se que, no particular, a pretensão de indenização securitária por vícios construtivos não é "*matéria exclusivamente de direito*" (fl. 366, e-STJ), como consta da sentença, mantida pelo acórdão recorrido.

Em consequência ao equívoco da premissa em que se basearam as instâncias inferiores para admitir o julgamento antecipado da lide, sem a realização da prova pericial, impõe-se sejam anulados o acórdão e a sentença, a fim de que, considerado o entendimento acima esposado acerca do tema, seja retomada a fase de instrução, permitindo à recorrente comprovar que os danos descritos por ela na petição inicial configuram vícios de construção, acobertados pelo seguro habitacional obrigatório.

2. DA CONCLUSÃO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO para anular o acórdão e a sentença, determinando o retorno dos autos ao Juízo de primeiro grau para retomar a fase de instrução do processo.





**CERTIDÃO DE JULGAMENTO  
TERCEIRA TURMA**

Número Registro: 2019/0271456-9

**PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.837.372 / SP**

Número Origem: 10588895520178260576

PAUTA: 08/10/2019

JULGADO: 08/10/2019

**Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **MOURA RIBEIRO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **PAULO EDUARDO BUENO**

Secretário

Bel. **WALFLAN TAVARES DE ARAUJO**

**AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : LOURDES FERREIRA DOS SANTOS  
ADVOGADOS : HENRIQUE STAUT AYRES DE SOUZA - SP279986  
JULIANO KELLER DO VALLE E OUTRO(S) - SP302568  
RECORRIDO : BRADESCO SEGUROS S/A  
ADVOGADO : VICTOR JOSE PETRAROLI NETO E OUTRO(S) - SP031464  
ADVOGADA : ANA RITA DOS REIS PETRAROLI - SP130291

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

**CERTIDÃO**

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

A Terceira Turma, por unanimidade, conheceu e deu provimento ao recurso especial, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro (Presidente) votaram com a Sra. Ministra Relatora.