

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) iniciou, na última quarta-feira (8), o julgamento do [Tema 1.039](#) dos recursos repetitivos, que discute a fixação do termo inicial da prescrição para o ajuizamento de ação indenizatória contra a seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). O julgamento, que contou com a sustentação de cinco amici curiae, foi suspenso após o pedido de vista da ministra Nancy Andriighi.

Em seu voto, a relatora, ministra Isabel Gallotti, propôs a fixação da seguinte tese: "Liquidado o contrato de financiamento, extingue-se o contrato de seguro a ele adjeto. Para a cobertura de danos físicos aos imóveis (DFI), a ciência do fato gerador da pretensão do segurado deve acontecer dentro da vigência do contrato de financiamento e respectivo contrato de seguro a ele adjeto, ou no decurso do prazo prescricional anual, caso subsista imediatamente após o término da vigência. Não se podendo precisar a data exata da ciência do defeito de construção ensejador do sinistro, o prazo anual de prescrição inicia-se a partir do dia seguinte ao término da vigência do contrato".

O caso dos autos diz respeito a pessoas que financiaram a compra de imóveis por meio do SFH e que aderiram à apólice habitacional, contratando a chamada Cobertura Compreensiva Especial para Riscos de Danos Físicos no Imóvel, que integra o seguro habitacional. Contudo, anos após a compra, começaram a aparecer vícios de construção, o que motivou os mutuários a ajuizarem ações para receber a indenização da seguradora.

Ao STJ, a seguradora sustentou a prescrição das ações, alegando que a aceitação dos pedidos de indenização ratificaria a ideia de que o seguro habitacional tem caráter vitalício e infinito.

SFH não se confunde com um seguro residencial autônomo

A ministra Isabel Gallotti comentou que o seguro habitacional é uma forma de assegurar as obrigações do SFH, diminuindo os riscos envolvidos. Segundo ela, a finalidade desse seguro obrigatório é garantir a evolução normal dos contratos de financiamento, propiciando a cobertura de riscos que afetem a capacidade de pagamento do mutuário e a integridade da garantia durante o prazo de vigência do contrato.

A magistrada explicou que tal seguro não se destina a garantir o imóvel após a extinção do contrato de financiamento, não se confundindo com um seguro residencial autônomo, contratado de forma facultativa, em condições de mercado.

De acordo com a ministra, os dispositivos da Apólice Única do SFH evidenciam a vinculação entre a vigência do seguro habitacional e a do contrato de financiamento. "Exaurido este pela quitação da dívida ou pelo fim do prazo do contrato, esgota-se a própria finalidade do seguro habitacional obrigatório, não havendo mais que se falar em risco coberto, nem em estipulante e segurado. Por conseguinte, a extinção do financiamento torna inviável a cobertura securitária, por se tratar de pacto acessório que não subsiste sem o contrato principal", afirmou.

Postergar o início da prescrição para qualquer data futura onera o sistema

Gallotti também ressaltou que os sinistros decorrentes de vícios de construção se consolidam gradativamente ao longo dos anos, o que dificulta demarcar com precisão o momento de seu conhecimento pelo segurado, para efeito de contagem do prazo prescricional. Diante disso, ela apontou que o prazo anual de prescrição começará a correr somente quando o sinistro for comunicado à seguradora e esta negar a cobertura.

No entanto, a magistrada destacou que o vício de construção para ter cobertura deve ser identificado durante a vigência do contrato de financiamento ou no prazo de prescrição de 1 ano a partir do término do contrato. Para Gallotti, a indefinição sobre a data final da responsabilidade da seguradora importaria a formação de reservas técnicas de valor muito elevado, causando ônus

insustentável ao sistema.

"Assim, não se podendo precisar a data exata da ciência do defeito de construção ensejador do sinistro, o prazo anual de prescrição inicia-se a partir do dia seguinte ao término da vigência do contrato. Dessa forma, terá o segurado todo o longo prazo do contrato de financiamento e do seguro a ele acessório para perceber a existência do vício de construção, somado a um ano após o término do contrato, para ajuizar a ação securitária a salvo da prescrição", concluiu.

[REsp 1799288](#)

Fonte: STJ, em 17.11.2023