

Análise do tema 1.301 do STJ tem papel relevante para futuro do FCVS e da seguradoras

Por Bruna Carolina Bianchi de Miranda*

Considerando a multiplicidade de demandas envolvendo o Sistema Financeiro Habitacional (SF), o Superior Tribunal de Justiça (STJ) e o Supremo Tribunal Federal (STF) vêm reforçando a necessidade de uniformizar os entendimentos sobre a matéria.

Pelo STF, através do tema 1.011, de maior abrangência, tratou do conflito de competência, que por sua vez, determinou a remessa dos processos para justiça federal para os mutuários que comprovam a vinculação da apólice pública para os mutuários do SFH.

No âmbito do STJ, através do tema 1.039, cuida da "fixação do termo inicial da prescrição da pretensão indenizatória em face de seguradora nos contratos, ativos ou extintos, do Sistema Financeiro de Habitação". O presente tema aguarda julgamento.

Agora, através do tema 1.301, instaurou-se uma nova discussão em que o STJ submeteu à Primeira Seção a proposta de afetação para "Possibilidade, ou não, de se excluir da cobertura securitária os danos decorrentes de vícios construtivos em imóveis financiados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e vinculados ao FCVS".

Inicialmente, o tema instaurado determinou "a suspensão da tramitação dos recursos especiais e agravos em recursos especiais interpostos nos tribunais de segunda instância ou em tramitação no STJ que versem sobre a questão aqui delimitada, sendo que eventuais requerimentos ou pedidos urgentes deverão ser apreciados pelo Juízo a quo".

O presente tema versa sobre a possibilidade de exclusão da cobertura securitária para os defeitos de construção em imóveis financiados pelo SFH na modalidade vinculada ao Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

A questão da existência de cobertura securitária para os danos decorrentes de defeitos na construção dos imóveis financiados pelo SFH e vinculados ao FCVS tem sido objeto de diversas discussões na via especial, haja vista as divergências às decisões emanadas pelos tribunais pátrios e também pela Corte Superior.

Na Corte Superior, a segunda seção já havia decidido "que os vícios construtivos estão cobertos pela apólice do seguro habitacional obrigatório, de forma que a exclusão da responsabilidade da seguradora deve se limitar aos vícios decorrentes de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural do bem". No entanto, há turmas com decisões diferentes, implicando na manutenção de decisões proferidas em segunda instância. Assim, a instauração do presente tema foi motivada pelas diversas decisões emanadas gerando insegurança jurídica para um tema de extrema relevância.

Para o julgamento do tema 1.301, a primeira seção de direito público, conforme definido pelo tema 1.039, é competente para processar e julgar os recursos referentes à indenização securitária por vícios de construção em imóveis com contratos vinculados ao FCVS (apólice pública - Ramo 66).

Logo, as apólices públicas têm a característica de estarem vinculadas ao FCVS, as quais foram contratadas até 24/06/1998. E outras, podendo ter sido contratadas entre o período de 24/6/98 e 29/12/2009 (MP 478/09). E através da resolução 448/2019, as seguradoras envolvidas no polo passivo das ações judiciais do SFH, atendendo os requisitos da resolução vigente, ficam autorizadas a pleitearem o reembolso administrativamente junto à Caixa Econômica Federal, das despesas despendidas nestas ações.

Em resumo, o presente tema instaurado tem um papel relevante para o futuro FCVS e para as

seguradoras, uma vez que vai julgar a responsabilidade das seguradoras em arcar com eventuais indenizações, decorrentes de vícios construtivos, para mutuários do SFH.

* **Bruna Carolina Bianchi de Miranda** é advogada, coordenadora de soluções jurídicas na Rucker Curi - Advocacia e Consultoria Jurídica.

Fonte: RECURSO ESPECIAL 2178751/PR (2021/0272554-4)

Fonte: Literal Link, em 24.03.2025