A 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do RN reformou uma sentença de primeiro grau que havia julgado procedente pedido de indenização formulado por proprietários de imóveis para que a empresa Sul América Companhia Nacional de Seguros pagasse aos demandantes, por meio do seguro habitacional, o valor necessário à reconstrução das suas unidades residenciais em razão de danos estruturais, infiltrações, rachaduras, entre outros.

Em seu voto, o relator da Apelação Cível, desembargador João Rebouças, aponta a impossibilidade de atualmente se avaliar, decorridas várias décadas da construção, se os vícios são efetivamente originários da construção, depois de tanto tempo de uso dos imóveis. Além disso, destaca que "foge à razoabilidade a imposição de obrigação contratual após o decurso de mais de uma década do encerramento do contrato".

Segundo os autos, os proprietários celebraram compromissos de compra e venda com a COHAB-RN por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), com financiamento da Caixa Econômica Federal, quitando os contratos entre os anos de 1992 a 1994. Os proprietários alegam que os danos verificados nos imóveis são decorrentes de vícios de construção, ou seja, defeitos inerentes às técnicas de construção civil e da qualidade dos materiais empregados na obra.

Resolução do contrato

O relator destaca que no momento do ajuizamento da ação, em julho de 2009, os contratos já haviam sido quitados, findando a relação contratual. "Ocorre que decorridas várias décadas das construções, bem assim, do término das contratações pelas respectivas quitações, isto é, resolvido o contrato principal, resolve-se a obrigação acessória, em razão de ser completamente inviável que o contrato de seguro continue no tempo, mesmo após transcorrido o prazo combinado entre as partes", entende João Rebouças.

O magistrado registra que adotou novo posicionamento sobre o tema, após aprofundar sua pesquisa sobre a matéria e maior reflexão. Posicionamento que foi acompanhado pelos demais integrantes daquele órgão julgador de que decorrido o prazo da apólice não há que se falar em obrigação do segurador. As normas do seguro habitacional vigentes à época da contratação já determinavam que a cobertura termina quando da extinção da dívida ou do prazo de financiamento.

Decadência

Diante das alegação de vício redibitório – o defeito oculto da coisa recebida que a tornem imprópria ao uso a que se destina ou lhe diminuam valor - para o desembargador João Rebouças, a ação foi ajuizada quando já havia transcorrido o prazo de caducidade do direito material. "E se assim não fosse, se no momento da compra, por conta e risco, os apelados não verificaram adequadamente a situação dos imóveis, não sendo possível agora, atribuir-se a responsabilidade dos gastos com as reformas a apelante", assinala o julgador.

Fonte: TJRN, em 02.03.2016.