A quitação do contrato de financiamento não extingue a obrigação da seguradora de indenizar os compradores por vícios ocultos na construção de imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

O entendimento foi firmado pela Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) ao dar provimento a recurso de compradores de imóveis financiados pelo SFH, que pediam a cobertura do seguro para vícios de construção que somente foram revelados depois de quitado o financiamento.

Segundo os autos, as casas objeto da ação, construídas em um conjunto habitacional de Natal, apresentaram rachaduras, paredes fissuradas, quedas de reboco e instabilidade dos telhados. Diante da ameaça de desmoronamento, os proprietários buscaram a Justiça para que a seguradora contratada junto com o financiamento fizesse os reparos.

Em primeiro grau, a seguradora foi condenada a pagar aos autores da ação, a título de indenização, os valores individuais necessários à recuperação dos imóveis. Todavia, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Norte (TJRN) deu provimento à apelação da seguradora e julgou improcedente o pedido. Os compradores recorreram então ao STJ.

Cobertura

De acordo com a relatora, ministra Nancy Andrighi, o seguro habitacional é requisito obrigatório para financiar um imóvel pelo SFH. Isso porque o seguro habitacional tem conformação diferenciada por integrar a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda.

A ministra explicou ainda que o seguro habitacional é contrato obrigatório com o objetivo de proteger a família e o imóvel e garantir o respectivo financiamento, “resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema”.

“Por qualquer ângulo que se analise a questão, conclui-se, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, 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)”, esclareceu a ministra.

Boa-fé

Nancy Andrighi afirmou que, conforme preceitua o Código Civil, o contrato de seguro, tanto na conclusão como na execução, está fundado na boa-fé dos contratantes, no comportamento de lealdade e confiança recíprocos, sendo qualificado pela doutrina como um verdadeiro “contrato de boa-fé”.

Dessa maneira, segundo a relatora, a boa-fé objetiva impõe que a seguradora dê informações claras e objetivas sobre o contrato para que o segurado compreenda, com exatidão, o alcance da garantia contratada. Também obriga que a seguradora evite subterfúgios para tentar se eximir de sua responsabilidade com relação aos riscos previamente cobertos pela garantia.

Ao dar provimento ao recurso e reformar o acórdão do TJRN, a ministra afirmou que, quando constatada a existência de vícios estruturais cobertos pelo seguro habitacional, os recorrentes devem ser devidamente indenizados pelos prejuízos sofridos, conforme estabelece a apólice.

(REsp 1.717.112)

Fonte: STJ, em 26.10.2018.