A quitação do contrato de mútuo para aquisição de imóvel não extingue a obrigação da seguradora de indenizar os compradores por vícios de construção ocultos que impliquem ameaça de desabamento.

Com esse entendimento, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento ao recurso de uma proprietária de imóvel para que, superada a preliminar de ausência de interesse processual, o juízo de primeira instância prossiga no julgamento da demanda.

A recorrente havia comprado o imóvel com financiamento da Caixa Econômica Federal e seguro obrigatório. Alegando ter constatado risco de desabamento, ela acionou o seguro, mas a cobertura foi negada e o caso foi parar na Justiça. Em primeira e segunda instância, o pedido da proprietária foi negado ante a quitação do contrato.

Segundo a ministra relatora do recurso no STJ, Nancy Andrighi, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional.

Ela explicou que os efeitos do seguro devem se prolongar no tempo, ainda que os defeitos só se revelem após o fim do contrato.

Nancy Andrighi destacou as características desse tipo de seguro – uma obrigação para que o consumidor consiga o financiamento: “O seguro habitacional tem 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”.

De acordo com a relatora, é um 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, resguardando, assim, os recursos públicos direcionados à manutenção do sistema”.

Interesse público

No entendimento da ministra, a ótica do interesse público reforça a importância da garantia do seguro, na medida em que a integridade estrutural do imóvel é condição essencial para que o bem se mostre apto a acautelar o financiamento e, consequentemente, assegure a continuidade da política habitacional.

“Assim como a entrega da obra não extingue a obrigação do construtor pela solidez e segurança da edificação, a conclusão do contrato de seguro não afasta a responsabilidade da seguradora quanto ao risco coberto que nasceu durante a sua vigência, o qual, nos termos do artigo 779 do Código Civil de 2002, compreende todos os prejuízos resultantes ou consequentes dos vícios de construção”, afirmou.

Nancy Andrighi destacou que, se não fosse esse o entendimento, o segurado que antecipasse a quitação do financiamento teria menor proteção em comparação com aquele que fizesse os pagamentos apenas nos prazos acordados.

(**REsp 1.622.608**)

Fonte: STJ, em 15.01.2019.