A ação para cobrar a cobertura securitária por vício de construção (o chamado vício oculto), no caso de apólice pública vinculada ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), deve ser ajuizada durante o prazo do financiamento ao qual o seguro está vinculado ou, no máximo, em até um ano após o término do contrato. Assim, é inviável a pretensão de acionar o seguro por vícios de construção anos após o fim do financiamento.

Com esse entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), por maioria, seguindo o voto da ministra Isabel Gallotti, rejeitou o recurso de um grupo de proprietários que pretendia usar o seguro habitacional para reparar problemas estruturais dos imóveis oito anos após a quitação dos contratos.

Os proprietários compraram unidades de um conjunto habitacional em 1980, assinando financiamento que foi quitado em 2000. Oito anos depois, alegando vícios de construção, eles acionaram a companhia seguradora responsável pela apólice vinculada ao financiamento.

O Tribunal de Justiça do Paraná reconheceu a prescrição do direito dos proprietários em mover a ação, considerando o prazo prescricional de um ano previsto na alínea "b" do inciso II do parágrafo 1º do artigo 206 do Código Civil.

Fatores externos

Em seu voto, a ministra Isabel Gallotti fez uma longa explanação sobre as peculiaridades do seguro habitacional vinculado ao financiamento, utilizado no Brasil desde a criação do SFH pela Lei 4.380/1964.

Uma das características apontadas por ela é a cobertura para danos decorrentes de eventos futuros e incertos, decorrentes de fatores externos, não incluídos os vícios de construção. Para que estes sejam considerados compreendidos na cobertura, ressaltou, é imprescindível que haja cláusula nesse sentido.

"Não é inerente à natureza do contrato de seguro a cobertura de vício intrínseco à coisa. Ao contrário, trata-se de risco não coberto, salvo disposição contratual explícita", afirmou Gallotti ao lembrar que, em regra, a responsabilidade por defeito de construção é do construtor e de seus responsáveis técnicos.

Direito público

A ministra explicou que o caso em julgamento era referente a apólice pública, não mais disponível após alterações legislativas que restringiram o seguro habitacional à contratação de apólices privadas.

Na apólice privada – assinalou –, o risco é da seguradora; na apólice pública, o risco é garantido por um fundo e submetido a normas de direito público, sendo inviável aplicar o Código de Defesa do Consumidor para eventual responsabilização desse seguro quanto aos vícios de construção, já que não era um serviço contratado livremente no mercado, mas imposto por lei, com regras estabelecidas pela autoridade pública.

"Penso que princípios gerais como a boa-fé objetiva, lealdade e confiança recíproca não podem justificar a obrigação de cobertura de sinistros expressamente excluídos pela apólice de seguro habitacional", disse ela.

Base atuarial

A regulamentação da apólice pública – comentou Isabel Gallotti – exclui, como regra geral, a cobertura de vícios de construção, mas há exceção.

"Em prol do equilíbrio da apólice única só haverá a cobertura de vício intrínseco ao imóvel caso se trate de financiamento concedido a mutuário final (pessoa física) e ainda não decorrido o prazo legalmente previsto para a responsabilidade objetiva do construtor (cinco anos do habite-se), exigindo-se, também, seja o responsável identificado, localizado e não falido."

Segundo a ministra, a cobertura irrestrita de vícios de construção, por períodos mais longos do que a responsabilidade do próprio construtor, e em termos não estipulados na apólice, tornaria o seguro sem base atuarial, inviabilizando financeiramente o SFH.

Ela afirmou que, uma vez extinto o contrato de financiamento, extingue-se necessariamente o contrato de seguro a ele vinculado, cuja finalidade é assegurar a evolução normal do financiamento, garantindo que as prestações continuarão sendo pagas em caso de morte ou invalidez do mutuário e que o imóvel dado em garantia à instituição financeira não perecerá durante a execução do contrato.

Com a quitação do financiamento – prosseguiu Gallotti –, extingue-se também o contrato de seguro e cessa o pagamento do prêmio. Ela lembrou que nada impede o mutuário de adquirir uma segunda apólice para obter cobertura mais ampla, que supere o período do financiamento e abranja outros tipos de risco.

Marco inicial

A ministra citou precedentes do STJ no sentido de que, sendo o vício oculto percebido somente após a extinção do contrato, a seguradora tem o dever de cobrir o dano.

Segundo ela, a jurisprudência do tribunal considera que os vícios ocultos, que se consolidam ao longo dos anos, dificultam a demarcação do momento exato de sua ciência pelo mutuário e do início do prazo prescricional; por isso, adotou-se o entendimento de que esse prazo – que é de um ano – começa a contar quando a seguradora, comunicada do problema, deixa de pagar a indenização.

No entanto, para Gallotti, a postergação indefinida do termo inicial da prescrição, além de incoerente com a finalidade do seguro, "acarreta insustentável ônus ao sistema, inviabilizando a constituição das reservas técnicas necessárias ao seu equilíbrio".

Mesmo considerando que a extinção do contrato não dispensa a seguradora das obrigações constituídas em sua vigência, a ministra apontou a necessidade de se observar o prazo legal de um ano para a prescrição das ações de mutuários destinadas a cobrar o seguro vinculado ao SFH.

"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 de financiamento", concluiu a magistrada.

REsp 1743505

Fonte: STJ, em 02.07.2020