A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) estabeleceu que os vícios estruturais de construção estão cobertos pelo seguro obrigatório do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujos efeitos devem se prolongar além da quitação do financiamento. Para os ministros, o seguro deve cobrir o sinistro concomitante à vigência do contrato, ainda que o defeito de construção só se revele mais tarde (vício oculto).

O colegiado deu provimento ao pedido de indenização de moradores de um conjunto habitacional em Bauru (SP), cujas casas apresentaram problemas estruturais como rachaduras relacionadas a fundações mal executadas, umidade e madeiras apodrecidas.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) havia entendido que não caberia cobertura securitária por danos decorrentes de vícios de construção, excluídos expressamente da apólice.

Expectativas do segurado

A relatora do recurso no STJ, ministra Nancy Andrighi, afirmou que o risco coberto pelo contrato de seguro é delimitado previamente, o que limita a obrigação da seguradora de indenizar. "Mas o exame dessa limitação não pode perder de vista a própria causa do contrato de seguro, que é a garantia do interesse legítimo do segurado", assinalou.

A ministra lembrou que o artigo 1.443 do Código Civil de 1916, assim como o artigo 765 do código de 2002, traz a ideia da boa-fé objetiva nos contratos de seguro, exigindo tanto do segurado quanto do segurador um comportamento de cooperação, lealdade e confiança recíprocas. Ao citar a doutrina especializada no assunto, a ministra ressaltou que, da essência da boa-fé objetiva, decorre para o segurador o dever de atender às justas expectativas do segurado em razão da natureza e da função social do contrato de seguro.

Segundo a relatora, o seguro obrigatório vinculado ao SFH 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.

"A partir dessa perspectiva, infere-se que uma das justas expectativas do segurado, ao aderir ao seguro habitacional obrigatório para aquisição da casa própria pelo SFH, é a de receber o bem imóvel próprio e adequado ao uso a que se destina. E a essa expectativa legítima de garantia corresponde à de ser devidamente indenizado pelos prejuízos suportados em decorrência de danos originados na vigência do contrato e geradores dos riscos cobertos pela seguradora, segundo o previsto na apólice, como razoavelmente se pressupõe ocorrer com os vícios estruturais de construção", disse.

Interesse público

A apólice discutida no recurso cobria danos decorrentes de "eventos de causa externa", ou seja, causados por forças que atuam de fora sobre o imóvel. No entanto, para Nancy Andrighi, os defeitos de construção provocam a atuação de forças anormais sobre o imóvel, pois qualquer esforço sobre alicerces fragilizados é capaz de ocasionar danos que não ocorreriam se a estrutura fosse íntegra.

Desse modo – concluiu a ministra –, a interpretação fundada na boa-fé objetiva, tendo em vista a função socioeconômica do seguro vinculado ao SFH, leva a concluir que a exclusão de responsabilidade da seguradora se dá apenas em relação aos riscos resultantes de atos do próprio segurado ou do desgaste natural do bem.

Para a relatora, não é compatível com a garantia de segurança esperada pelo segurado supor que os prejuízos derivados de vícios de construção estejam excluídos da cobertura.

"Sob a ótica do interesse público, revela-se ainda mais importante essa observação, na medida em que a integridade estrutural do imóvel é condição essencial para que o bem se mostre apto a acautelar o financiamento e, a um só tempo, a atingir sua finalidade de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população, assegurando, por conseguinte, a continuidade da política habitacional", declarou.

REsp 1804965

Fonte: STJ, em 31.07.2020