



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2018.0000004622**

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0001193-75.2011.8.26.0063, da Comarca de Barra Bonita, em que são apelantes LAIRTE APARECIDA OLIVATO VENDRAME (JUSTIÇA GRATUITA), VANILDE FATIMA MARINHO DE MOURA (JUSTIÇA GRATUITA), ANTONIO TOMAS AUSKE PUERTA LOPES (JUSTIÇA GRATUITA), MARIO APARECIDO PEDRO (JUSTIÇA GRATUITA), IRINEU GIGLIOTTI (JUSTIÇA GRATUITA), MAURO JORGE DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ADEMAR ANGELO CASTELLARI (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados COMPANHIA EXCELSIOR DE SEGUROS e COSESP - COMPANHIA DE SEGUROS DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores VITO GUGLIELMI (Presidente) e PERCIVAL NOGUEIRA.

São Paulo, 10 de janeiro de 2018.

**Rodolfo Pellizari**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



**Apelação Cível – Físico**

**Processo nº. 0001193-75.2011.8.26.0063**

**Comarca: 2ª Vara – Barra Bonita**

**Juiz prolator da r. sentença: Dr. Eduardo Giorgetti Pires**

**Apelantes: Lairte Aparecida Olivato Vendrame, Vanilde Fatima Marinho de Moura, Antonio Tomasauske Puerta Lopes, Mario Aparecido Pedro, Mauro Jorge da Silva e Irineu Gigliotti**

**Apeladas: Companhia Excelsior de Seguros e Companhia de Seguros do Estado de São Paulo - COSESP.**

**Voto nº 02217**

**APELAÇÃO** – Ação de indenização securitária – Seguro habitacional – Apólice contratada no âmbito do SFH – Sentença de improcedência – Apelação dos autores – Código de Defesa do Consumidor – Aplicabilidade – Caráter impositivo e de adesão do seguro habitacional que impõe ao Poder Judiciário o dever de intervir para velar pela manutenção do equilíbrio contratual – Negativa de cobertura em decorrência de cláusulas que excluem danos por vícios na construção – Cabimento – Ainda que o laudo pericial tenha constatado defeitos de edificação no imóvel, os vícios decorrentes de fatores intrínsecos da construção estão expressamente excluídos da cobertura, tendo em vista que o contrato de seguro tem por escopo garantir o crédito imobiliário, e não a solidez e qualidade da obra – Preceptivo do artigo 784, do Código Civil – Apólice que circunscreve o risco apenas a danos externos, e não a vícios construtivos – Precedentes recentes desta Colenda 6ª Câmara de Direito Privado e demais órgãos desta E. Corte, que vem alterando posicionamento anteriormente adotado – Sentença mantida – **RECURSO IMPROVIDO.**

Trata-se de recurso de apelação interposto por Lairte

Aparecida Olivato Vendrame, Vanilde Fatima Marinho de Moura, Antonio Tomasauske Puerta Lopes, Mario Aparecido Pedro, Mauro Jorge da Silva e Irineu Gigliotti contra a r. sentença de fls. 1.007/1.009, cujo relatório ora se adota, por meio da qual o Meritíssimo Juiz “*a quo*” julgou improcedente a ação de indenização securitária proposta contra Companhia Excelsior de Seguros e Companhia de Seguros do Estado de São Paulo - COSESP., condenando os autores ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em prol do(s) patrono(s) das rés, arbitrados por equidade em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), observada a gratuidade da justiça.

Apenas os autores apelaram (fls. 1.014/1.022), sustentando, em suma, a hipótese de cobertura securitária de danos físicos ao imóvel, por vícios de construção, os quais focam devidamente comprovados no laudo pericial juntado aos autos, que concluiu não ter sido respeitada a norma brasileira NBR-13752/96 quando da edificação do imóvel, fato que certamente poderá ocasionar o seu desabamento futuro. Assim, caberia à seguradora vistoriar as obras para que nenhuma irregularidade fosse cometida, ao invés de carrear aos consumidores o ônus da sua desídia.

Não obstante, aplica-se à espécie a legislação consumerista, de modo que as cláusulas inseridas no contrato de adesão devem ser interpretadas da maneira mais benéfica ao consumidor, sob pena de manifesto beneficiamento à seguradora, em patente desequilíbrio contratual.

Citam, em abono às suas teses, precedentes jurisprudenciais.

Pedem o provimento do recurso, para que a ação seja julgada procedente, invertendo-se os ônus sucumbenciais.

Contrarrazões a fls. 1.064/1.129 e 1.140/1.148.

### **É o relatório.**

Recebo a apelação de fls. 1.014/1.022 em seus regulares efeitos.

Inexistindo oposição ao julgamento virtual, passo à sua análise.

*Ab initio*, reconheço ao caso a necessidade de aplicação do Código de Defesa do Consumidor eis que, tratando-se o seguro habitacional de imposição quando da celebração de compromissos de venda e compra, com caráter de adesão, mister ao poder judiciário intervir nestas relações de forma a velar pelo equilíbrio imprescindível a todo ajuste contratual.

No que pertine aos vícios de construção, tenho que o laudo pericial juntado a fls. 825/866, complementado a fls. 953/956, foi incisivo ao concluir que os danos verificados nos imóveis são decorrentes de vícios da construção, ou seja, defeitos inerentes às técnicas de construção e à qualidade dos materiais empregados na obra.

E, como bem salientado pelo *expert*, tais danos são provenientes de defeitos internos decorrentes da própria edificação do imóvel e dos materiais utilizados, cuja cobertura é expressamente excluída da apólice. Tal exclusão, mister salientar, não se mostra abusiva pelo fato de que o seguro habitacional possui a finalidade de

assegurar o crédito imobiliário, ou seja, o adimplemento do financiamento obtido pelo mutuário para a aquisição da casa própria, em benefício do segurado e do agente financeiro. Em nada o seguro se relaciona à garantia da qualidade e solidez do imóvel, objeto dos seguros residenciais.

Neste condado, ressaltando meu entendimento anterior, curvo-me à tese recentemente adotada por esta Colenda 6ª. Câmara de Direito Privado, no sentido de ratificar o entendimento adotado pelo douto Magistrado “*a quo*”, dando por inexistente a cobertura securitária em casos de constatação de vício construtivo decorrentes de fatores intrínsecos, posto que expressamente excluídas da apólice.

À guisa de ilustração, cito julgados desta Colenda 6ª Câmara de Direito Privado, em casos crivados pela analogia:

*“SEGURO HABITACIONAL. Imóvel financiado nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação. Vícios de construção. Julgamento de procedência. Insurgência da seguradora. Inépcia da petição inicial e ilegitimidades ativa e passiva não caracterizadas. Interesse de agir do segurado se faz presente. Pretensão que se restringe ao pagamento de indenização securitária e da multa decendial, razão pela qual incabível a denúncia da lide à construtora e ao agente financeiro. Prescrição não configurada. Aplicação do prazo de um ano, previsto no artigo 206, §1º, inciso II, do Código Civil. Não*

*evidenciada a data em que houve a ciência inequívoca dos vícios. Contagem do lapso temporal ânuo que somente tem início a partir da recusa de cobertura por parte da seguradora. Prova pericial constatou que os danos existentes no bem são provenientes da utilização de materiais de construção de baixa qualidade. Eivas decorrentes de fatores intrínsecos que estão expressamente excluídas da cobertura. Contrato de seguro tem por escopo garantir o crédito imobiliário e não a solidez e qualidade do imóvel. Sentença reformada. AGRAVO RETIDO DESPROVIDO. RECURSO DE APELAÇÃO PROVIDO” (Apelação 0005773-32.2015.8.26.0024, Rel. Des. Paulo Alcides, j. em 26/10/2017) – grifei*

*“SEGURO HABITACIONAL. Imóvel financiado nos moldes do Sistema Financeiro de Habitação. Vícios de construção. Julgamento de improcedência. Insurgência da segurada. Prova pericial constatou que os danos existentes no bem são provenientes da utilização de materiais de construção de baixa qualidade. Eivas decorrentes de fatores intrínsecos que estão expressamente excluídas da cobertura. Contrato de seguro tem por escopo garantir o crédito imobiliário e não a solidez e qualidade do imóvel. Sentença reformada. RECURSO DESPROVIDO” (Apelação nº 0004425-84.2014.8.26.0356, Rel. Des.*

Paulo Alcides, j. em 26/10/2017) – grifei.

Igual entendimento, inclusive, tem sido também adotado ultimamente pelos demais órgãos fracionários deste Egrégio Tribunal:

*“Seguro Habitacional – Sistema Financeiro da Habitação – Indenização pleiteada com base em vícios de construção – Recurso que objetiva a realização de nova perícia – Autora que havia concordo integralmente com o laudo pericial – Questão preclusa – Danos que decorrem de causas intrínsecas e, por isso, estão expressamente excluídos da cobertura – Cláusula contratual que não autoriza outra interpretação – Instrumentos normativos que, versando sobre os procedimentos a serem adotados pelas seguradoras, não criaram nova obrigação à seguradora – Finalidade do seguro que é assegurar o crédito imobiliário e não a qualidade e solidez do imóvel – Recurso improvido” (Apelação nº 0002313-31.2011.8.26.0136, Rel. Des. Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 19/10/2017) – grifei.*

*“SEGURO HABITACIONAL – Pedido de indenização para reparação de danos nos imóveis dos autores – Preliminares arguidas rejeitadas – Improcedência da ação corretamente decretada – Inexistência de*

responsabilidade da seguradora em relação a danos que tenham origem em defeito da construção – Apólice que circunscreve o risco apenas a danos externos, e não a vícios construtivos – Sentença mantida – Recurso não provido” (Apelação nº 3006592-24.2013.8.26.0270, Rel. Des. Francisco Loureiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. em 26/09/2017) – grifei.

*“Agravado retido - Competência - Matéria preclusa diante do trânsito em julgado do Agravo de Instrumento 0279380-11.2011.8.26.0000 - Recurso não conhecido - Seguro Habitacional - Sistema Financeiro da Habitação - Indenização pleiteada com base em vícios de construção - Danos que decorrem de causas intrínsecas e, por isso, estão expressamente excluídos da cobertura - Cláusulas contratuais que não autorizam outra interpretação - Finalidade do seguro que é assegurar o crédito imobiliário e não a qualidade e solidez do imóvel - Preliminar de prescrição afastada - Recurso provido para julgar a ação improcedente”* (Apelação Cível nº 0003763-15.2015.8.26.0024, Rel. Des. Fábio Quadros, 4ª Câmara de Direito Privado, j. em 06/04/2017).

Assim, considerando que o contrato de seguro prevê



a exclusão de cobertura para vícios de construção, tem-se que tal cláusula está redigida de acordo com o preceptivo no artigo 784, do Código Civil, não havendo qualquer ilegalidade:

*“Art. 784, Código Civil: Não se inclui na garantia o sinistro provocado por vício intrínseco da coisa segurada, não declarado pelo segurado.*

*Parágrafo único. Entende-se por vício intrínseco o defeito próprio da coisa, que se não encontra normalmente em outras da mesma espécie”.*

Desta forma, corroborando com o entendimento do douto Magistrado “a quo”, a r. sentença de improcedência da ação merece ser confirmada por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Por fim, para que não se alegue cerceamento do direito de recorrer, dou por prequestionados todos os dispositivos legais referidos na fase recursal, bastando que as questões tenham sido enfrentadas e solucionadas no voto, como ocorreu, pois “*desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais*” (STJ EDCL. No RMS 18.205/SP, Rel. Min. Felix Fischer, j. 18.04.2006).

Ante o exposto, pelo meu voto, nego provimento ao recurso, para o fim de manter inalterada a r. sentença que julgou improcedente a ação, condenando os autores, ora apelantes, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios em prol do(s) patrono(s) das rés, ora apeladas, os quais fixo em 15% (quinze por cento) do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, §§ 2º e 11, do novo CPC, levando em conta as atividades desenvolvidas e do tempo consumido, observada a



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

gratuidade da justiça (artigo 98, § 3º, do referido Estatuto Processual).

**RODOLFO PELLIZARI**

**Relator**