

STJ vai decidir se seguro habitacional pode excluir casos de vício construtivo

A 1ª Seção do Superior Tribunal de Justiça vai fixar tese sobre a possibilidade de excluir da cobertura securitária os danos resultantes de vícios construtivos em imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Roberto Stuckert Filho/Agência Brasil



Vícios construtivos geram pedidos de indenização do seguro habitacional e milhares de processos

A controvérsia foi cadastrada como **Tema 1.301 dos recursos repetitivos**, sob relatoria do ministro Sérgio Kukina. Há determinação de suspensão dos recursos especiais e agravos em Resps em tramitação no STJ ou interpostos em segunda instância.

A afetação se deu porque envolve celeuma que percorre as instâncias jurisdicionais há tempos, segundo Kukina, sendo necessário o pronunciamento definitivo do Poder Judiciário.

O tema afetado integra um conjunto de teses jurídicas que envolve os mutuários do SFH. A jurisprudência sobre as indenizações pelos vícios construtivos é **majoritariamente favorável** a eles.

Está na apólice do seguro habitacional

Os seguros habitacionais têm cobertura mínima com o objetivo de proteger o mutuário (a pessoa que adere ao financiamento). Se ele morrer ou se tornar inválido, a seguradora quita o restante do financiamento.

Esse seguro passou a incluir também danos físicos aos imóveis. No caso das apólices públicas, elas são garantidas pelo Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS).

No STJ, as seguradoras sustentam que a cobertura prevista na apólice só abrange as avarias causadas por agentes externos, excluindo os vícios de construção ou aqueles causados por reformas e alterações do projeto original.

Miríade de teses

Chama a atenção que essa controvérsia ainda exista no Judiciário, já que a Corte Especial do STJ atualmente se debruça sobre o **marco inicial da prescrição para a cobertura do seguro** nesses contratados submetidos ao SFH. O julgamento está com pedido de vista.

Aquele colegiado vai decidir se o prazo para pedir indenização depende de o dano ser descoberto em até um ano após a liquidação do contrato ou se só tem início quando o vício de construção é descoberto pelo morador, mesmo que muito tempo depois.

Com isso, abre-se a hipótese de a Corte Especial fixar prazo para prescrição e a 1ª Seção, paralelamente, entender que o direito à indenização sequer existe.

Os casos de vícios construtivos são tão numerosos e socialmente relevantes que o **impacto da tese na Corte Especial** tem sido motivo de embate na corte. Por causa desse julgamento, **9.777 ações estão suspensas por todo o país**.

A discussão sobre a possibilidade de indenizar por vícios construtivos será mais um fator a criar sombra sobre **um sistema de mutirão de acordos para resolver casos por todo o país**, iniciado e incentivado pelo próprio STJ.

Os acordos decorrem da decisão do ministro Luis Felipe Salomão tomada no REsp 1.527.537, que discute o mesmo tema. Ele encaminhou o caso à mediação, o que gerou uma série de projetos-piloto.

Resoluções do Conselho Curador do FCVS autorizaram a Caixa Econômica Federal a fazer acordos envolvendo imóveis segurados que foram financiados pelo SFH.



Melhor resolver de vez

No acórdão de afetação, o ministro Kukina reconheceu as diversas controvérsias sobre seguro habitacional no Brasil e defendeu que uma das que precisam de resposta definitiva é a da indenização por vícios construtivos.

“Tal ponto tem sido objeto de insurgência na via do especial, seja pelos mutuários, seja pelas seguradoras, haja vista que os acórdãos emanados pelos tribunais pátrios por vezes compreendem pela inexistência de cobertura securitária para os vícios construtivos, por outras pela impossibilidade de exclusão dessa cobertura para o sinistro.”

Mesmo o STJ tem permitido essa falta de uniformidade. Há acórdãos a indicar que os vícios construtivos estão cobertos pela apólice do seguro habitacional obrigatório, de forma que a exclusão da responsabilidade da seguradora deve se limitar aos vícios decorrentes de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural do bem.

Há outros, porém, em que o tribunal reconhece óbices processuais ao conhecimento do recurso, como a aplicação da Súmula 7, o que eventualmente leva a manter a conclusão das instâncias ordinárias em casos em que a indenização é afastada.

“A fim de evitar que as decisões proferidas no âmbito deste Sodalício culminem em provimentos jurisdicionais divergentes para os demandantes em situações similares, em afronta à segurança jurídica, convém a deliberação do tema pela sistemática dos recursos repetitivos”, apontou o ministro Kukina.

REsp 2.178.751

REsp 2.179.119

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2024-dez-19/stj-tese-seguro-habitacional-vicio-construtivo/>