

**Ordinária – Autos 1.246/2006.**

**Autores: Enerino Lima e Ana Fabiano Lima.**

**Ré: Companhia Excelsior de Seguros S/A.**

## **S E N T E N Ç A**

### **I – RELATÓRIO**

**Enerino Lima e Ana Fabiano Lima**, já qualificados nos autos, propuseram **ação ordinária** em face de **Companhia Excelsior de Seguros S/A**, também já qualificada. Alegaram, em síntese, que foram mutuários do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), havendo adquirido, mediante compromissos de compra e venda junto à Cohab-Ld, imóveis residenciais, pretendendo, com base em seguro habitacional, receber verbas indenizatórias, em razão de danos nos imóveis, decorrentes de vícios de construção, formulando, para tanto, os requerimentos de praxe.

Em contestação (fls. 67/97), a Companhia Excelsior de Seguros arguiu preliminares de ilegitimidade ativa e passiva. Denunciou a lide à Caixa Econômica Federal. Alegou prescrição. No mérito, argumentou que os vícios de construção não são cobertos pela apólice habitacional do SFH, sendo indevida a pretensão deduzida. Aduziu falta de comprovação de risco de desmoronamento. Negou existência de cobertura para contratos extintos, caso dos autos. No caso de condenação argumentou que a obrigação da seguradora é de restaurar o imóvel não de pagar indenização pecuniária. Alegou, ainda, impossibilidade da aplicação da multa decendial, inaplicabilidade do CDC e de inversão do ônus da prova, além de ausência de mora, pugnando pela improcedência dos pedidos.

Sem réplica (fls.206).

Às fls. 221/227, a Caixa Econômica Federal requereu a intervenção no feito na qualidade de assistente, cujo pleito restou indeferido às fls. 233, em conjunto com o indeferimento da denúncia da lide.

Decisão de saneamento às fls. 235/237, ocasião em que as preliminares foram analisadas e rejeitas, bem como deferida produção de prova pericial, com inversão do ônus da prova. Inconformada a ré interpôs Agravo Retido (fls.243/250). Mantida a decisão (fls. 251).

No decurso da instrução foi realizada perícia (fls. 257/298), com manifestação da parte ré (fls. 301/306). A parte autora, intimada, não se manifestou (fls. 317 vº).

Às fls. 314/316 e 326/328 a União requereu a intervenção no feito, bem como a inclusão da CEF no pólo passivo, cujos pedidos restaram indeferidos às fls. 317 e 329.

Às fls. 348, a decisão de fls. 331/332 que reconheceu a incompetência da Justiça Estadual e determinou a remessa dos autos à Justiça Federal, foi revogada.

## **II – FUNDAMENTAÇÃO**

### **1. Preliminares e Prescrição**

As preliminares arguidas, bem como a prejudicial de prescrição, já foram objeto de análise e rejeição por ocasião da decisão de saneamento (fls. 235/237), sendo desnecessário, pois, maiores considerações a respeito.

### **2. Mérito**

No mérito, a perícia realizada demonstrou a existência dos alegados **vícios de construção**. Observe-se: “*Os problemas apresentados,*

*de forma geral são comuns e de origem de falha construtiva, e/ou aplicação de materiais de construção inadequados (...)*” (fls. 279), além de registrar que “*Caso as recuperações necessárias dos imóveis vistoriados não forem executadas existirá um agravamento progressivo, podendo ocorrer um desabamento parcial ou total da moradia*”(296 – item 15).

Ressalte-se que esses vícios não provêm de **falta de manutenção** por parte da autora. Nesse sentido, as conclusões periciais de fls.297 – item18. O perito ainda apontou, os **valores** necessário aos **reparos** em relação ao imóvel dos autores (fls. 292), os quais não restaram infirmados por quaisquer provas nos autos.

De outra parte, a **responsabilidade** indenizatória da **Companhia Excelsior de Seguros** é extraída das apólices de seguro, constantes dos autos. A propósito, no contrato que estipula as “condições particulares” para os riscos de danos físicos, em sua cláusula terceira, item **3.1., alíneas “c” a “e”**, está prevista a cobertura de todos os riscos que possam afetar o objeto do seguro, ocasionando: “*desmoronamento total; desmoronamento parcial, assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural e ameaça de desmoronamento, devidamente comprovada*” (fls. 40).

A **cláusula 5ª, alínea “b”**, ainda previu que são indenizáveis também os prejuízos, por danos materiais e despesas decorrentes de providências tomadas para combate à propagação de riscos cobertos, para a salvaguarda e proteção dos bens descritos no instrumento, caracterizados da operação a que se refere o imóvel objeto do seguro e desentulho do local (fls. 40).

Por outro lado, o contido na **cláusula 3.2** (fls. 40), de referido contrato<sup>1</sup>, é **abusiva**, porque colide com o disposto no art. 51, inciso I e § 1º, do CDC<sup>2</sup>, restringindo direitos e obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato de seguro, de modo a ameaçar seu objeto e o equilíbrio contratual. Não pode, portanto, elidir a pretensão indenizatória.

Apesar de entendimento deste juízo em sentido contrário, melhor analisando a matéria, conclui-se que a **multa decendial** também é devida. Isto porque está expressamente prevista no contrato, cláusula “**17.3**” (fls. 36), no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em caso de falta de pagamento da indenização para cada decênio ou fração de atraso sobre o prêmio devido. Ressalve-se, apenas, que seu montante não deve exceder o valor da obrigação principal, conforme art. 920, do CC/16, atual art. 412, do CC/02<sup>3</sup>, sendo devida desde a citação.

Registra-se, ainda, que ainda que os contratos de financiamento entre mutuários e a COHAB se encontrem quitados, tal circunstância não obsta a acolhida da pretensão, tendo em vista que a quitação do contrato de financiamento não exime a seguradora do dever de indenizar, uma vez comprovado os vícios na construção do imóvel adquirido através do Sistema Financeiro da Habitação, caso dos autos, vícios esses, que surgiram, aliás, no tempo em que vigente o seguro.

---

<sup>1</sup> Cláusula 3.2 “Com exceção dos riscos contemplados nas alíneas “a” e “b”, do subitem 3.1, todos os citados no mesmo subitem deverão ser decorrentes de eventos de causa externa, assim entendidos os causados por forças que, atuando de fora para dentro, sobre o prédio, ou sobre o solo ou subsolo em que o mesmo se acha edificado, lhe causem danos, excluindo-se, por conseguinte, todo e qualquer dano sofrido pelo prédio ou benfeitorias que seja causado por seus próprios componentes, sem que sobre ele atue qualquer força anormal”

<sup>2</sup> Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que: I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor, pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis; (...) § 1º. Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que: I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence; II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou o equilíbrio contratual;

<sup>3</sup> Art. 412. O valor da cominação imposta na cláusula penal não pode exceder o da obrigação principal.

Por derradeiro, não procede a tese do réu de que os imóveis que não se encontram no seu estado original perderam eventual direito à cobertura securitária, pois, cabe à seguradora promover o ressarcimento pelas importâncias já pagas pelos mutuários, assim como indenizá-los pelos valores apurados em perícia para efetiva reparação definitiva e total dos prejuízos, recompondo-se as moradias ao seu estado original, consoante previsão da cláusula 12.1 e 12.2 (fls.42), respeitando os danos identificados e individualizados no laudo pericial com relação ao imóvel.

A reforçar o entendimento aqui exposto, colaciona-se o seguinte julgado do Eg. Tribunal de Justiça do Paraná:

*Compromisso de compra e venda firmando com a COHAB, mediante financiamento do SFH. Desnecessidade de participação da CEF. Justiça Estadual. Foro competente. Inocorrência de prescrição. Aplicação do CDC. Contrato adesivo. Danos nos imóveis. Vícios de construção. Cobertura securitária devida. Dever de recuperação dos imóveis e do pagamento das despesas realizadas com reformas já pagas pelos mutuários. Aluguéis por eventual necessidade de desocupação dos imóveis devidos. Multa decendial. Previsão em contrato. Agravo retido e recursos de apelação n°s 1 e 2 desprovidos. 1. Ainda que obrigatório em financiamentos pelo Sistema Financeiro de Habitação, o seguro habitacional é mantido diretamente pelos mutuários, mediante o pagamento de prêmio mensal, sem comprometer os recursos da Caixa Econômica Federal, sendo desnecessária sua participação no feito, como litisconsorte passiva. 2. É competente a Justiça Estadual para processar e julgar ações propostas contra entidade privada de seguro, que versam sobre contrato de seguro habitacional, mesmo que a CEF seja a gerenciadora do FCVS, condição que não interfere sobre o contrato particular de seguro. 3. Por se tratar de dano contínuo, não é possível determinar, com exatidão, a data de ocorrência do dano ou sua percepção, impedindo a definição de um marco para a determinação do termo "a quo" de fluência do prazo prescricional. 4. Cuidando-se de típico pacto adesivo, modalidade que furta ao aderente a possibilidade de discutir suas cláusulas, o seguro habitacional é alcançado pelo Código de Defesa Consumidor. 5. Em perícia apurou-se que os fatores que originaram os danos nos imóveis foram vícios construtivos, verificada também a eminência de desmoraonamento das residências. 6. São consideradas nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabeleçam obrigações consideradas iníquas, implicando em desvantagem*

*exagerada ao consumidor, incompatíveis com a boa-fé ou a equidade. 7. Abusiva a cláusula da apólice de seguros que afasta a cobertura em casos de "desmoronamento" ou "ameaça de desmoronamento", estipulação contratual que restringe direitos e obrigações, em afronta ao art.51, §1º, II, CDC. 8. Os segurados que eventualmente necessitarem desocupar seus imóveis, tem direito ao recebimento de alugueres pelos imóveis locados durante o período das obras de recuperação de suas residências. 9. Devida a multa decendial, prevista em contrato, como meio de coibir a devedora do cumprimento da obrigação. (TJPR - 9ª C.Cível - AC 0649590-9 - Londrina - Rel.: Des. Hélio Henrique Lopes Fernandes Lima - Unânime - J. 22.07.2010)*

### III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes os pedidos** para o fim de condenar a ré Companhia Excelsior de Seguros S/A:

a) ao pagamento para os autores, da quantias indicada no quadro resumo de fls. 292, a ser atualizada pelo INPC/IBGE, desde 23/03/2009<sup>4</sup>, acrescido de juros de mora, de 1% (um por cento) (CC/02, art. 406 c/c CTN, art. 161, § 1º), a partir da citação (CPC, art. 219), até o dia do efetivo pagamento;

b) ao pagamento de multa decendial de 2% (dois por cento), observado o disposto nos arts. 920, do CC/16, e 412, do CC/02, na forma da fundamentação; e

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, bem como em honorários advocatícios em favor dos patronos dos autores, no montante de 10% (dez por cento) do valor da condenação, sopesados os critérios legais (CPC, art. 20, § 3º).

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Londrina, 23 de novembro de 2010.

---

<sup>4</sup> Data do laudo pericial (fls. 256).