

Ordinária – Autos 1.124/2008.

Autores: Maria Dádiva Lima e Silva e outros.

Ré: Companhia Excelsior de Seguros.

S E N T E N Ç A

I – RELATÓRIO

Maria Dádiva Lima e Silva, Maria de Lourdes B. Messias do Nascimento, Maria Eva Antunes Ferreira Lima, Maria Francisca da Silva e Maria Izabel da Silva, todos já qualificados nos autos, propuseram **ação ordinária** em face de **Companhia Excelsior de Seguros**, também já qualificada. Alegaram, em síntese, que são 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. 102/139), a Companhia Excelsior de Seguros arguiu preliminares de falta de interesse de agir, ilegitimidade passiva e litisconsórcio passivo necessário, com a remessa dos autos à Justiça Federal. Alegou prescrição. No mérito, alegou inexistência de pretensão resistida, pois jamais tomou conhecimento de qualquer aviso de sinistro. Argumentou que os vícios de construção não são cobertos pela apólice habitacional do SFH, sendo indevida a pretensão deduzida. No caso de condenação argumentou que a obrigação da seguradora é de restaurar o imóvel não de pagar indenização pecuniária, ou, ainda, arcar com os custos de aluguel de imóveis provisórios, necessários ao período de manutenção da moradia. Alegou, ainda, impossibilidade da aplicação da

multa decendial, além de ausência de mora, pugnando pela improcedência dos pedidos.

Réplica de fls. 271/296.

Na sequência, o Ministério Público se manifestou pela desnecessidade de sua atuação no feito (fls. 321/323).

Decisão de saneamento às fls. 324/326, ocasião em que as preliminares foram analisadas e rejeitadas, bem como a alegação de prescrição. Na oportunidade, foi deferida produção de prova pericial, com inversão do ônus da prova. Irresignada, a Caixa Seguradora S/A manejou Recurso de Agravo, na modalidade “Retido” (fls. 329/348).

Às fls. 3605, este juízo indeferiu o ingresso da Caixa Econômica Federal e da União no feito, bem como a remessa dos autos à Justiça Federal.

Na sequência, este juízo se declarou incompetente para o conhecimento e julgamento da causa (fls. 414), a que se seguiu Recurso de Agravo por Instrumento (fls.421/445), pelos autores. Conhecido e provido às fls. 447/453, com a manutenção do feito perante a Justiça Estadual.

Laudo Pericial às fls. 461/562, com manifestação pela ré, a qual apresentou, inclusive, laudo de assistente técnico (fls.577/590), seguido de manifestação pelos autores (fls. 591/595).

II – FUNDAMENTAÇÃO

1. Preliminares e Prescrição

As preliminares arguidas, assim como a preliminar de mérito prescrição, já foram objeto de análise e rejeição por ocasião da decisão de saneamento (fls. 324/326), sendo desnecessárias, pois, maiores considerações a respeito.

2. Mérito

No mérito, a perícia realizada demonstrou a existência dos alegados **vícios de construção**. Observe-se: *“as anomalias detectadas nos imóveis e descritas no subitem 6.3 do presente Laudo Pericial surgiram em função da baixa qualidade de materiais empregados na construção e/ou falha de execução, caracterizando assim vícios de construção”* (fls. 512), além de registrar que *“há anomalias que, caso não sejam reparadas tempestivamente, podem se agravar com o decorrer do tempo e ocasionar desabamento parcial ou total dos referidos imóveis”* (fls. 513 e 515).

Ressalte-se que esses vícios não provêm de **falta de manutenção** por parte dos autores. Nesse sentido, as conclusões periciais: *“os vícios de construção, que são as causas dos danos, se originaram quando as casas foram edificadas e fizeram surgir, de forma lenta e progressiva, os danos nos imóveis dos Requerentes. Quanto ao critério temporal, os danos observados na presente vistoria não podem ter seu marco inicial determinado por esta Perita através da perícia, muito embora, pelas características apresentadas, não sejam recentes”* (fls. 512/513). Ressalte-se, ainda, que ao quesito *“Os imóveis apresentam sinais de má utilização ou utilização indevida de suas instalações ou dependências?”* o expert respondeu pela **negativa** (fls.516).

O perito ainda apontou, os **valores** necessário aos **reparos** em relação aos imóveis dos autores (fls. 512), 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. 64).

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. 65).

Por outro lado, o contido na **cláusula 3.2** (fls. 64), de referido contrato¹, é **abusiva**, porque colide com o disposto no art. 51, inciso I e § 1º, do CDC², 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. 61 vº), no valor de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em caso de falta de pagamento da indenização para cada decênio ou fração

¹ 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”

² 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;

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/02³, sendo devida desde a citação.

Registra-se, ademais, que ainda que os contratos de financiamento entre mutuários e a COHAB se encontrem quitados e a cláusula 15, “b”, das condições particulares para os riscos de danos físicos (fls. 66 vº), estipule que a responsabilidade da Seguradora finda quando do término do prazo do financiamento, 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.

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. 66), respeitando os danos identificados e individualizados no laudo pericial com relação a cada um dos imóveis.

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.

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

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 desmoronamento 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).

No que tange o pedido de condenação da Segurado ao pagamento do “mútuo”, ou, ainda, dos alugueres, caso fosse necessária a desocupação dos imóveis vistoriados, por ocasião das reformas

necessárias, não houve manifestação do perito nesse sentido, pelo que fica sua análise prejudicada.

Por derradeiro, quanto parecer técnico apresentado pela **Companhia Excelsior de Seguros**, observe-se que as questões ali ventiladas já foram suficientemente analisadas no corpo desta decisão, pelo que ficam suas considerações, nos termos do art. 436, afastadas.

Em suma, por todos os ângulos que se analise a matéria, impõe-se o julgamento procedente do pedido, nos termos do dispositivo.

III – DISPOSITIVO

Em face do exposto, **julgo procedentes os pedidos** (CPC, art. 269, inc. I), a fim de condenar a ré **Companhia Excelsior de Seguros**:

a) ao pagamento para os autores, das quantias indicadas no quadro resumo de fls. 512, a serem atualizadas pelo INPC/IBGE, desde 25/05/2011⁴, 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 decencial de 2% (dois por cento), observado o disposto nos arts. 920, do CC/16, e 412, do CC/02, na forma da fundamentação;

Condeno a ré, por fim, 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, 19 de setembro de 2011.

⁴ Data do laudo pericial (fls. 532).