



smart law office



SEGURO HABITACIONAL E AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS ENVOLVENDO APÓLICE PÚBLICA E PRIVADA

Sumário

- 03.** SEGURO HABITACIONAL E AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS ENVOLVENDO APÓLICE PÚBLICA E PRIVADA
-
- 08.** TEMA 1011 DO STF E A MODULAÇÃO APLICADA NO JULGAMENTO DOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM 09/11/2022
-
- 12.** ENTENDA O QUE DIZ O STJ SOBRE A MULTA DECENDIAL NOS CONTRATOS DO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL
-
- 15.** DANOS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL E A RESPONSABILIDADE DAS SEGURADORAS
-
- 18.** MUTIRÃO DE ACORDO NO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL
-
- 23.** O CRESCIMENTO DO SEGURO HABITACIONAL E O DEBATE SOBRE AS TESES JUDICIAIS NO STJ



Interativo, toque.



SEGURO HABITACIONAL E AS CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS ENVOLVENDO APÓLICE PÚBLICA E PRIVADA

“

Ao longo do tempo, o Seguro Habitacional vem passando por modificações e uma delas é a substituição da apólice pública para apólice privada.

”

Instaurou-se no Brasil uma grande demanda de ações judiciais de seguro habitacional, na qual os autores alegam vícios construtivos nos imóveis e reclamam o direito de indenização em face das seguradoras. Qualquer pessoa que realizar um financiamento de um imóvel junto a uma instituição financeira está condicionado à contratação de um seguro, a fim de assegurar o pagamento do financiamento em caso de sinistro.

Ao longo do tempo, o Seguro Habitacional vem passando por modificações e uma delas é a substituição da apólice pública para apólice privada. Esta evolução é de extrema importância, visto que traz consequências jurídicas para as demandas judiciais envolvendo esse tipo de seguro.

Todas as apólices de seguro contratadas até 24/6/98 (MP 1.671/98) são apólices públicas classificadas como ramo 66. Para os contratos celebrados entre 24/6/98 e 29/12/2009 (MP 478/09) podem ter apólices públicas (ramo 66) ou apólices privadas (ramo 68). Ainda assim, desde 29/12/2009, está extinta a apólice pública do Sistema Financeiro da Habitação (ramo 66), ficando aquelas em vigor sob a responsabilidade do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Dessa data em diante, todos os novos financiamentos de imóveis ficam vinculados exclusivamente a apólices privadas ou de mercado.

E a maior discussão dessas apólices está na identificação do vínculo do imóvel financiado com a apólice pública.

Sobre a apólice pública (ramo 66)

A apólice para ser considerada pública é aquela que foi contratada até 24/6/1998 e a aquisição do imóvel ocorreu de forma financiada. Ou também ela pode estar dentro do período dos contratos celebrados entre 24/6/98 e 29/12/2009.

As apólices públicas têm como características o comprometimento do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS). Quando a seguradora é acionada para responder uma demanda judicial envolvendo o Seguro Habitacional, é de extrema importância identificar se aquele imóvel, objeto da lide, é ou não vinculado à apólice pública, em razão das consequências jurídicas e do impacto financeiro que poderá ocorrer em uma eventual condenação para o pagamento da cobertura eventualmente contratada.

Assim, quando identificado o vínculo com apólice pública, a defesa é conduzida para a remessa dos autos à Justiça Federal, visto que é necessário chamar a Caixa Econômica Federal para ingressar na lide, sendo ela na figura de administradora do FCVS, a responsável pelo seguro dos imóveis ainda ativos.



Como identificar o vínculo com a apólice pública?

Muitas vezes não é fácil identificar o vínculo dos imóveis com a apólice pública apenas com a documentação apresentada pelo autor da ação judicial. Mas por meio de uma análise detalhada de todos os documentos (contratos de compra e venda, registro de imóveis, certidão de casamento, entre outros), assim como por ofícios judiciais expedidos para o agente financeiro, é possível identificar esse vínculo. Quanto mais cedo for identificado, menores serão os impactos financeiros que aquela demanda judicial pode trazer ao demandado.

O mecanismo mais eficaz e célere é através da análise de vínculo, a qual consiste em analisar os documentos

trazidos pelos mutuários (autores) e que muitas vezes se tratam de “gaveteiros” e herdeiros. Para estes casos, a elaboração da estruturação da análise de vínculo também é imprescindível para demonstrar a cadeia de aquisição do imóvel e a relação do vínculo do autor da demanda com o mutuário original.

Ao identificar o vínculo com a apólice pública é imprescindível solicitar o ingresso da Caixa Econômica Federal (CEF) para apresentar interesse no feito, bem como solicitar a remessa dos autos para a Justiça Federal. Tal prática trouxe consequências jurídicas que estão sendo debatidas no Supremo Tribunal Federal (STF) e no Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Sobre o tema 1011 do STF

O tema 1011 que tramita no Superior Tribunal de Federal (STF) vem sendo debatido para discutir o interesse da Caixa Econômica Federal em ingressar no feito e a competência da Justiça Federal para processar e julgar estas demandas. O tema se originou a partir da grande demanda judicial

envolvendo apólices públicas e privadas. Os supostos mutuários ingressam com ações judiciais contra as seguradoras alegando, na maioria das vezes, vícios construtivos, com risco de desmoronamento. E com base na apólice de seguro contratada, a seguradora seria responsável pelos danos.

Nas contestações apresentadas para responder estas demandas as seguradoras apresentam as seguintes questões de ordem preliminar: i) ilegitimidade passiva, ante a MP 513/2010, convertida na lei 12.409/2011, que teria transferido os direitos e obrigações do Seguro Habitacional do Sistema Financeiro de Habitação (SH/SFH) ao Fundo de

afetas ao Seguro do SFH - Apólice Pública para a Justiça Federal, com as condicionantes previstas no voto do relator, quer quanto ao marco temporal, quer quanto ao estágio em que se encontrar a tramitação do processo no tribunal estadual.”

Decisão que aguarda o trânsito em julgado, mas que deixa as seguradoras mais aliviadas,



“Controvérsia relativa à existência de interesse jurídico da Caixa Econômica Federal para ingressar como parte ou terceira interessada nas ações envolvendo seguros de mútuo habitacional no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação e, conseqüentemente, à competência da Justiça Federal para o processamento e o julgamento das ações dessa natureza.”



Compensação de Variações Salariais (FCVS); ii) ilegitimidade ativa; e iii) carência de ação.

E após grande repercussão geral em razão da natureza dessas ações, o STF julgou o tema, que foi publicado em 21 de agosto de 2020, no qual *“prevaleceu a tese do direito de ingresso da CAIXA nas ações e o deslocamento das demandas*

considerando o enorme volume de ações judiciais envolvidas neste tema. Isso porque, demonstrado o vínculo com a apólice pública, conseqüentemente, havendo o interesse da CEF e a remessa dos autos à Justiça Federal, reduzirá de forma expressiva os valores despendidos pelas seguradoras nestas demandas.



**TEMA 1011 DO STF E
A MODULAÇÃO APLICADA
NO JULGAMENTO
DOS EMBARGOS DE
DECLARAÇÃO EM 09/11/2022**

“A tese firmada no tema 1.011 da sistemática da repercussão geral se manteve nos exatos termos, havendo apenas a modulação dos efeitos a serem aplicados e inadmitindo futura ação rescisória”.

Em 09/11/2022, o STF julgou os embargos de declaração do recurso extraordinário nº 827996, os quais foram “acolhidos, em parte, tão

somente para modular os efeitos da tese firmada nesta RG (tema 1.011), mantendo a eficácia preclusiva da coisa julgada envolvendo **os processos transitados em julgado, na fase de conhecimento**, antes da publicação do resultado do julgamento de mérito no Diário de Justiça Eletrônico (13.7.2020) e restando inadmitida, desde já, futura ação rescisória”.

Logo a tese firmada no tema 1.011 da sistemática da repercussão geral se manteve nos exatos termos, havendo apenas a modulação dos efeitos a ser aplicado e inadmitindo futura ação rescisória.



O tema 1011 que tramita no Superior Tribunal de Federal (STF) vem sendo debatido para discutir o interesse da Caixa Econômica Federal em ingressar no feito e a competência da Justiça Federal para processar e julgar estas demandas. O tema se originou a partir da grande demanda judicial envolvendo apólices públicas e privadas. Os supostos mutuários ingressam com ações judiciais contra as seguradoras alegando, na maioria das vezes, vícios construtivos, com risco de desmoraonamento. E com base na apólice de seguro contratada, a seguradora seria responsável pelos danos.

E, após grande repercussão geral em razão da natureza dessas ações, o STF julgou o tema, que foi publicado em julho de 2020, no qual *“prevaleceu a tese do direito de ingresso da CAIXA nas ações e o deslocamento das demandas afetas ao Seguro do SFH - Apólice Pública para a Justiça Federal, com as condicionantes previstas no voto do relator, quer quanto ao marco temporal, quer quanto ao estágio em que se encontrar a tramitação do processo nos tribunais estaduais.”*

Da referida decisão foram opostos embargos de declaração, a fim de sanar alguns pontos na tentativa de obtenção de efeitos infringentes. Segundo o Ministro Gilmar Mendes nos embargos apresentados, *“não restou demonstrado o desacerto da decisão julgada, uma vez que os embargantes não trouxeram argumentos suficientes, visando apenas à rediscussão da matéria”*.

No entanto, os embargos foram acolhidos, em parte, a fim de modular os efeitos da tese firmada.

“

O Ministro destacou:

que apenas os processos que já haviam transitado em julgado, na fase de conhecimento, antes da publicação da ata de julgamento no DJe (13.7.2020) devem ser mantidos in totum, restando, de igual modo, inadmitida futura ação rescisória. Dito de outro modo: serão atingidos pelo resultado do julgamento de mérito deste recurso extraordinário, submetido à sistemática da repercussão geral, apenas os processos que estivessem tramitando, em qualquer instância do Poder Judiciário (incluindo a fase recursal), na fase de conhecimento, ou seja, sem trânsito em julgado, em 13.7.2020.

”



Referida decisão aguarda o trânsito em julgado, mas já se observa movimentação de remessa das demandas judiciais envolvendo apólice pública para Justiça Federal, o que impacta financeiramente as seguradoras, considerando o enorme volume de ações judiciais envolvidas neste tema. Isso porque, demonstrado o vínculo com a apólice pública, conseqüentemente, havendo o interesse da CEF e a remessa dos autos à Justiça Federal, reduzirá de forma expressiva os valores despendidos pelas seguradoras nestas demandas.

E com o julgamento dos embargos de declaração de 09/11/2022, os efeitos da decisão publicada em julho de 2020, serão atingidos apenas para os processos em qualquer instância do poder judiciário, na fase de conhecimento, sem trânsito em julgado, em 13/07/2020.



**ENTENDA O QUE
DIZ O STJ SOBRE A
MULTA DECENDIAL
NOS CONTRATOS DO
SISTEMA FINANCEIRO
HABITACIONAL**

“

É de extrema importância a revisão e impugnação dos cálculos quando o exequente inclui no cálculo do cumprimento da sentença, os juros sobre a multa decendial. Ao executado (seguradora) caberá impugnar o excesso de execução, visto que a multa decendial deve obedecer o previsto no art. 412 do Código Civil de 2002, bem como o estipulado na cláusula do contrato. A multa decendial, devida em razão do atraso no pagamento da indenização objeto do seguro obrigatório, nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação, é limitada ao valor da obrigação principal, sendo inviável o acréscimo de juros.

”

Assim concluiu o Superior Tribunal de Justiça (STJ) recentemente acerca da incidência de juros de mora na aplicação da multa decendial, a ser paga pelas seguradoras quando há eventual atraso nas indenizações nas demandas decorrentes do Sistema Financeiro da Habitação (SFH).

Muito embora o entendimento jurisprudencial seja no sentido de que as seguradoras têm legitimidade para figurar no pólo passivo das demandas que envolvem o SFH, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice, cumpre ponderar que é legitimidade exclusiva da Caixa Econômica Federal defender a apólice pública e o patrimônio do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS). Portanto, é imprescindível demonstrar e comprovar o vínculo do imóvel objeto da lide, com a apólice pública, a fim de trazer a CEF a ingressar no processo visando a exclusão da respectiva seguradora.

Não obstante, ao se executar decisão que condenou a seguradora ao pagamento de multa decencial, a controvérsia que surge é: se é devida ou não a incidência de juros de mora sobre referida multa. Muito embora os exequentes incluam no cálculo da multa decencial os juros de mora de 1%, cumpre destacar que a aplicação da multa decencial deve obedecer estritamente o limite estabelecido no art. 412 do Código Civil de 2002, isto é, de que o valor da cláusula penal não pode exceder a quantia da obrigação principal e o estipulado na cláusula do contrato, que estabelece 2% sobre a indenização sem prejuízo da correção monetária, uma vez que tal cumulação importa em ilegalidade.

Interpretação diversa do esclarecido acima, contraria o

entendimento do STJ que já decidiu no sentido de que a multa decencial está limitada ao valor da condenação principal, sem o acréscimo dos juros moratórios. A decisão do STJ reconheceu em parte os recursos das seguradoras, limitando a multa ao montante da obrigação principal.

“AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. MULTA DECENCIAL. LIMITAÇÃO AO VALOR DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL.

SÚMULA 83/STJ. 1. A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que a multa decencial pactuada para o atraso do pagamento da indenização é limitada ao montante da obrigação principal. Incidência, portanto, do Enunciado 83/STJ. 2. Agravo interno não provido.”

Importante destacar que a natureza da multa decencial é proporcionar subsídios ao segurado para a reforma do imóvel e não “enriquecer o segurado”. Conforme prevê o art. 413 do Código Civil de 2002, a penalidade deve ser reduzida equitativamente pelo juiz se a obrigação principal tiver sido cumprida em parte ou se o montante da penalidade for manifestamente excessivo, tendo-se em vista a natureza e a finalidade do negócio.

Portanto, é de extrema importância a revisão e impugnação dos cálculos quando o exequente inclui no cálculo do cumprimento da sentença, os juros sobre a multa decencial. Ao executado (seguradora) caberá impugnar o excesso de execução, visto que a multa decencial deve obedecer o previsto no art. 412 do Código Civil de 2002, bem como o estipulado na cláusula do contrato.



DANOS ESTRUTURAIS NO IMÓVEL E A RESPONSABILIDADE DAS SEGURADORAS

As seguradoras não são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção quando não houver previsão na apólice.

Instaurou-se no Brasil uma grande demanda contra as seguradoras, envolvendo o Sistema Financeiro da Habitação. O objetivo é obter indenização securitária em decorrência de danos estruturais, alegando risco de desmoronamento dos imóveis. As seguradoras são condenadas ao pagamento dos danos e da multa decendial, em decorrência do suposto atraso no pagamento das indenizações.

Contudo, percebe-se uma mudança no entendimento do Superior Tribunal de Justiça, uma vez que as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção apenas se tal responsabilidade estiver prevista na apólice. (AgInt no Agravo em Recurso Especial 1.575.206 - SC 2019/0260412-4, publicado em 29/6/22).

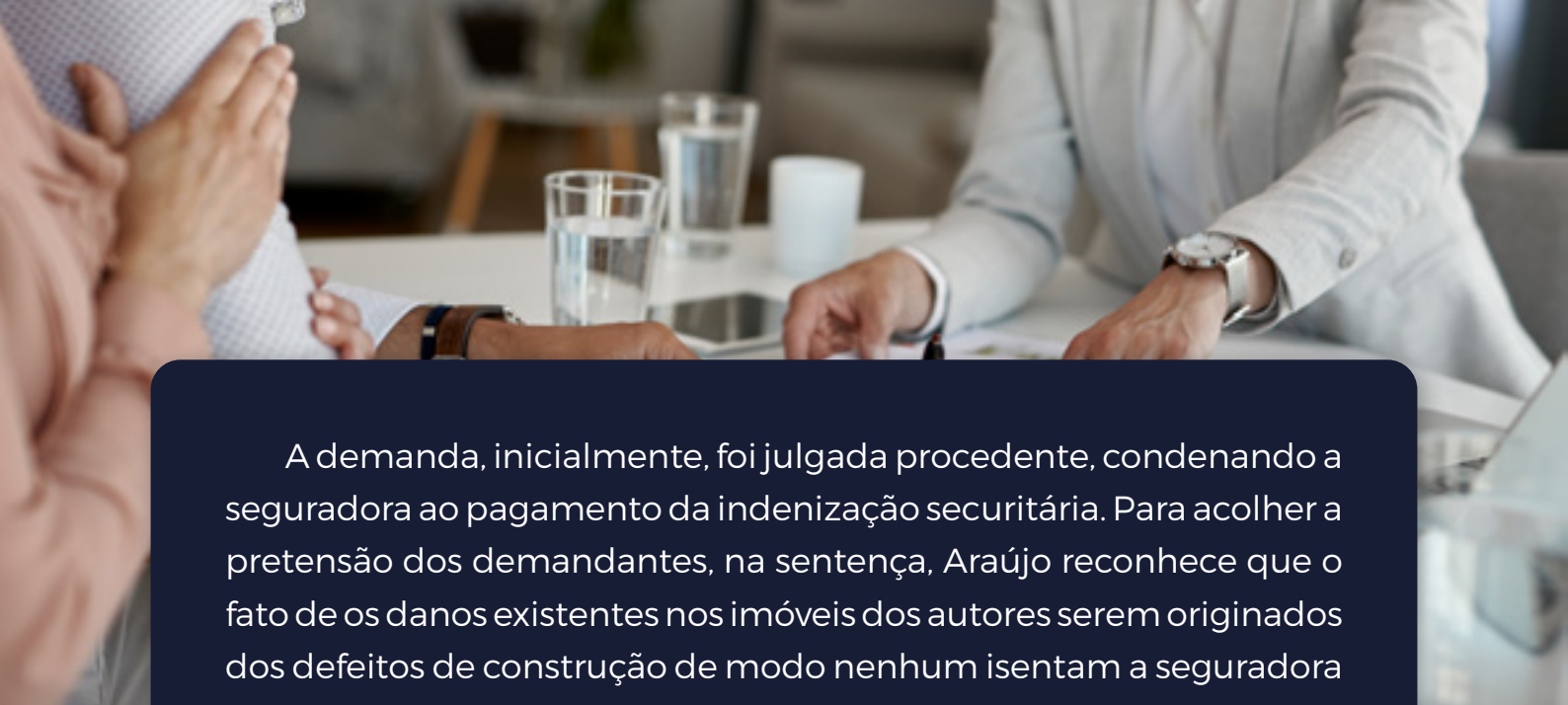
A ministra Nancy Andrighi, do Superior Tribunal de Justiça, afirma que o risco coberto pelo contrato de seguro é definido previamente, o que limita a obrigação da seguradora de indenizar. Recentemente, a 4ª turma do STJ decidiu, por unanimidade, isentar seguradora por danos estruturais em imóvel em decorrência dos vícios de construção, uma vez que o entendimento predominante é de que:

“

as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice.

”

O Ministro Raul Araújo destacou que *“nos contratos de seguro habitacional obrigatório, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice”*.



A demanda, inicialmente, foi julgada procedente, condenando a seguradora ao pagamento da indenização securitária. Para acolher a pretensão dos demandantes, na sentença, Araújo reconhece que o fato de os danos existentes nos imóveis dos autores serem originados dos defeitos de construção de modo nenhum isentam a seguradora da obrigação de indenizar.

A seguradora, inconformada, recorreu da decisão e sobreveio o acórdão que reformou a sentença, dando provimento ao recurso, julgando improcedente os pedidos da inicial. Para reformar e dar provimento ao recurso, a Câmara, por maioria dos votos, destacou adotar o entendimento do Superior Tribunal de Justiça: as seguradoras são responsáveis pelos vícios, desde que isso esteja previsto na apólice.

Assim, o ministro Araújo concluiu:

“que os vícios construtivos eventualmente constatados no imóvel não estavam previstos na apólice discutida nos autos, para se concluir em sentido contrário seria indispensável a interpretação do instrumento contratual”.

Nos casos que a apólice prevê cobertura para danos estruturais envolvendo o Sistema Financeiro da Habitação, é imprescindível demonstrar e comprovar o vínculo do imóvel objeto da lide com a apólice pública, a fim de trazer a Caixa Econômica Federal a ingressar no processo, visando à exclusão da respectiva seguradora.



MUTIRÃO DE ACORDO NO SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL

A política de solução consensual de conflitos como exemplo de cooperação jurídica nacional.

O Superior Tribunal de Justiça instaurou um mutirão de cooperação do Judiciário, a fim de resolver os impasses que envolvem os mutuários do Sistema Financeiro Habitacional. Movimenta-se o cenário para buscar a redução das ações judiciais envolvendo contratos de seguro habitacional com apólices públicas.

A maioria das demandas judiciais buscam indenização securitária em decorrência de vícios construtivos com risco de desmoração nos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro Habitacional. Às seguradoras, é vedada a composição de acordo sem autorização da Caixa Econômica Federal nas ações judiciais envolvendo apólice pública, em razão do comprometimento do Fundo de Compensação de Variações Salariais (FCVS) regulamentado por lei.

As disputas judiciais são longas, impactam de forma onerosa o FCVS e as seguradoras arcam com o pagamento de condenações milionárias. Durante anos, as partes ficam discutindo a competência judicial, a origem da apólice e o envolvimento da CEF nos processos. O término dos processos leva anos, conseqüentemente, sustentado uma avalanche de demandas sobre o mesmo tema.

Diante desse cenário, o Superior Tribunal de Justiça instaurou um mutirão nacional de acordo, envolvendo os processos de seguro habitacional construídos com recursos CEF. O projeto teve início em outubro de 2020, beneficiando inicialmente 414 famílias. O mutirão foi realizado no fórum de Caruaru/PE contemplando o conjunto Habitacional Rendeiras de Caruaru. As próximas regiões a participarem do projeto serão indenizadas em João Pessoa/PB e Cachoeira dos Índios/BA.

O projeto contempla imóveis financiados com recursos da CEF, restando comprovado documentalmente se tratar de apólice pública. Para ser considerada pública, a apólice é aquela contratada até 24 de junho de 1998 e a aquisição do imóvel ocorreu de forma financiada. Pode também estar dentro do período dos contratos celebrados entre 24 de junho de 1998 e 29 de dezembro de 2009, em processos que envolvem vícios construtivos.

Para formalizar o mutirão nacional, foi assinado o termo de

cooperação judiciária e a nota técnica conjunta 1/21, no qual constou a participação da justiça estadual, do Tribunal de Justiça de Pernambuco (TJPE), e do Tribunal Regional Federal da 5ª Região (TRF).

Segundo a juíza federal Gisele Leite, coordenadora do Centro Judiciário de Solução Consensual de Conflitos e Cidadania da Justiça Federal do Rio Grande do Norte, o projeto-piloto em Natal indica uma nova forma de fazer justiça e de efetivar direitos com celeridade, isonomia e segurança jurídica.

O TRF/5 classificou o projeto como um marco histórico na política de solução consensual de conflitos e exemplo de cooperação jurídica nacional, uma vez que no Brasil tivemos diversos tribunais normatizando o tema ao longo dos anos e apenas em 2010 foi criada a resolução 125/2010 do CNJ, com o intuito de disseminar ainda mais a cultura da conciliação no âmbito do judiciário brasileiro. Somente em 2015 que a mediação, a conciliação e outras formas de solução de conflitos foram instituídas em nosso ordenamento no Código de Processo Civil e na Lei de Mediação, leis 13.105/15 e 13.140/15.



O Código Civil impõe como deveres das partes e magistrados estimular a conciliação em qualquer processo judicial e fase processual, podendo qualquer parte requerer a designação de audiência de conciliação. Presencia-se uma era em que se preza pela conciliação entre as partes, com a finalidade de buscar um acordo de forma rápida e satisfatória.

Os tribunais deverão criar centros judiciários de solução consensual de conflitos, responsáveis pela realização de sessões e audiências de conciliação e mediação pré-processuais e processuais, consoante o disposto no art. 24 da lei 13.140/15 e do art. 165 do Novo Código de Processo Civil.

Logo em seu art. 3º, parágrafo

3, o Código de Processo civil dispõe sobre o tema, propondo as formas consensuais para composição do acordo:

“

A conciliação, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflitos deverão ser estimulados por juízes, advogados, defensores públicos e membros do Ministério Público, inclusive no curso do processo judicial.

”



Nos casos em que não há uma ação judicial, as partes poderão compor um acordo extrajudicial e encaminhá-lo para homologação, ficando condicionado a penalidades jurídicas, se assim acordarem.

A principal diferença entre conciliação e mediação é a finalidade após a composição do acordo que cada uma apresenta. Nos casos de conciliação, temos o conciliador e as partes que pretendem e buscam um resultado satisfatório. O papel do conciliador é instruir as partes acerca de eventual acordo e direcionar a solução efetiva. Neste caso, as partes, ao finalizar a relação litigiosa não terão mais nenhuma relação de qualquer natureza.

Nos casos de mediação, a finalidade é diferente. Nestes casos as partes continuam tendo algum tipo de vínculo após a mediação e composição de acordo. O papel do mediador é facilitar o diálogo entre as partes para que elas proponham as próprias soluções para o conflito, buscando, assim, a continuidade da relação após o acordo.

Para o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, do Superior Tribunal de Justiça, os métodos alternativos de solução de litígios já têm sido adotados com sucesso há alguns anos, principalmente no primeiro grau de jurisdição. Para o Ministro, a pacificação efetiva seria possível com a ampliação do uso da mediação, técnica que, diferentemente da conciliação - mais rápida e voltada apenas para o encerramento do processo -, privilegia o enfrentamento do problema na origem. Com esse procedimento, afirma o Ministro, é provável que as pessoas restabeleçam um convívio mais pacífico e civilizado.

A mediação e a conciliação, como métodos alternativos de conflito, têm como foco primordial a pacificação social. Os próprios indivíduos que vivenciam as questões norteadoras da lide podem entrar em um acordo de forma satisfatória a ambas as partes.

Mais do que isso, uma solução alternativa como a conciliação e a mediação, desafoga o judiciário e desonera condenações, em especial nas demandas envolvendo o Sistema Financeiro Habitacional.



O CRESCIMENTO DO SEGURO HABITACIONAL E O DEBATE SOBRE AS TESES JUDICIAIS NO STJ

O seguro habitacional movimentou R\$ 458,8 milhões em março de 2022, um crescimento de 12,1% sobre o mesmo mês do ano passado. No acumulado do ano, a arrecadação ultrapassou R\$ 1,4 bilhão, expansão de 12,8% na comparação interanual, em dados do Cnseg.

O site Abecip citou uma seguradora com crescimento de 100%, em 2021, na carteira de sinistralidade. Esse crescimento decorreu em virtude da pandemia da Covid 19. Muito embora pandemias sejam um risco excluído das apólices, a seguradora optou

pelo pagamento das indenizações nos casos de sinistros decorrentes da Covid-19, a fim de cumprir sua função social perante a sociedade.

A aquisição do seguro habitacional se dá ao financiar um imóvel. A contratação é de caráter obrigatório, o que é regulamentado por lei, sendo pacto acessório ao contrato de financiamento, a fim de garantir o cumprimento da obrigação, ou seja, a quitação.

A modalidade de seguro do Sistema Financeiro da Habitação, que se caracterizava pela emissão de uma apólice única, conhecida como apólice pública, não é mais comercializada, conforme Lei nº 12.409, de 25 de maio de 2011. Estão no mercado apólices emitidas e geridas por seguradoras privadas, nos termos da legislação vigente.

As principais coberturas contratadas na aquisição do seguro habitacional são Morte e Invalidez Permanente (MIP) e Danos Físicos ao Imóvel (DFI). Segundo a ministra Nancy Andrighi, do Superior Tribunal de Justiça, o seguro obrigatório 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 aquisição do seguro habitacional pode ser feita em instituição financeira diversa da qual foi celebrado o contrato de financiamento, conforme dispõe a Súmula 473 do STJ: *“O mutuário do SFH não pode ser compelido a contratar o seguro habitacional obrigatório com a instituição financeira mutuante ou com a seguradora por ela indicada”*.

Importante destacar a vigência do seguro habitacional vinculada ao período do financiamento e *“uma vez liquidada a dívida, cessa o pagamento dos prêmios, anunciando-se o fim da possibilidade de se exigir o cumprimento da obrigação da seguradora”*, conforme explicou o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

Um dos temas mais debatidos na esfera judicial sobre as coberturas do seguro habitacional contratadas são os vícios estruturais. *“A cobertura de vícios construtivos possui caráter público e social do Sistema Financeiro da Habitação, a qual visa assegurar o*

fluxo de recursos para financiamento habitacional e o alcance de sua finalidade – a aquisição da casa própria pelo mutuário.”

Sobre o tema, o STJ decidiu que:

“

Nos contratos de seguro habitacional obrigatório, no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, as seguradoras são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção, desde que tal responsabilidade esteja prevista na apólice

”

Assim exposto pelo ministro Raul Araújo.

Para a cobertura de DFI, a ciência do fato gerador da pretensão do segurado deve acontecer dentro da vigência do contrato de financiamento, assim é o entendimento da quarta turma do STJ. Nos casos de apólice pública, que não são mais comercializadas, a pretensão deve ser ajuizada durante o prazo do financiamento ao qual o seguro está vinculado, ou, no máximo, em até um ano após o término do contrato.

Outro tema debatido sobre o seguro habitacional é a incidência da multa decendial, que só deverá ser aplicada nos casos previstos na apólice. *“A multa decendial é devida em razão do atraso no pagamento da indenização objeto do seguro obrigatório e nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro da Habitação e é limitada ao valor da obrigação principal, sendo inviável o acréscimo de juros”*, concluiu o STJ acerca da incidência de juros de mora na aplicação da multa decendial, a ser paga pelas seguradoras quando há eventual atraso nas indenizações nas demandas decorrentes do Sistema Financeiro da Habitação.

Vale mencionar que, em 2017, o STJ disponibilizou em sua ferramenta de Jurisprudência em Teses com julgados específicos sobre o Sistema Financeiro Habitacional abrangendo seguro habitacional.

Quanto às modalidades de seguro relacionado a imóveis, importante ressaltar que seguro habitacional é diferente de seguro residencial e de seguro de condomínio. Todos possuem a característica de serem *“vinculados”* ao imóvel, mas a finalidade e a proteção são completamente diferentes.

Diante de tantas peculiaridades nos contratos de financiamentos atrelados ao seguro habitacional é de extrema importância a análise minuciosa das coberturas contratadas, da vigência do contrato, do prazo prescricional e da legitimidade do mutuário, a fim de garantir a apreciação pelo Judiciário.

Por fim, importante ressaltar que as seguradoras possuem direito de regresso contra o causador dos danos, conforme previsto na Súmula 188 do STF: “O segurador tem ação regressiva contra o causador do dano, pelo que efetivamente pagou, até o limite previsto no contrato de seguro”. E o termo inicial do prazo prescricional para a seguradora buscar ressarcimento, em ação regressiva, por dano causado por terceiro, é a data em que foi efetuado o pagamento da indenização securitária.



smart law office

CURITIBA-PR

+55 (41) 3253-4664 | (41) 99876-3399

R. Marechal Deodoro, 344, 5° e 7° andares

CEP: 80010-010 - Centro

SÃO PAULO-SP

+55 (11) 3509-9000

Avenida Paulista, 1.079, Torre João Salem, 7° e 8° andares,

CEP: 01310-200 - Bela Vista

