



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987055 - SC(2022/0047900-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : KET SILENE DE SOUSA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS SILVA - SC032920
RECORRIDO : FEDERAL DE SEGUROS S/A EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL
ADVOGADO : CLEVERSON DE LIMA NEVES - RJ069085

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL NO SFH. COBERTURA PARA VÍCIOS CONSTRUTIVOS E AMEAÇA DE DESMORONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que, em apelação, negou cobertura securitária por vícios construtivos e por ausência de risco atual de desmoronamento em seguro habitacional do SFH.
2. A controvérsia versa sobre ação de responsabilidade obrigacional securitária em que se busca indenização por danos físicos no imóvel financiado pelo SFH, ressarcimento de consertos realizados e multa decendial de 2%.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu sem resolução de mérito o pedido relativo às áreas comuns por ilegitimidade ativa e julgou improcedentes os demais pedidos, com custas e honorários fixados em 10%, suspensa a exigibilidade pela justiça gratuita.
4. A Corte de origem manteve integralmente a improcedência e majorou os honorários para 15%, com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se incidem, no contrato de seguro habitacional obrigatório, os arts. 6, IV e V, da Lei n. 8.078/1990 para revisão de cláusulas abusivas e proteção do consumidor; (ii) saber se o art. 47 da Lei n. 8.078/1990 impõe interpretação das cláusulas mais favorável ao mutuário em seguro compulsório; (iii) saber se o art. 51 da Lei n. 8.078/1990 torna nulas cláusulas que excluem vícios construtivos e geram desvantagem exagerada; (iv) saber se o art. 3, § 2º, da Lei n. 8.078/1990 confirma a natureza de contrato de consumo e sua função social; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à cobertura de vícios estruturais e ameaça de desmoronamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação firmada no REsp 1.804.965/SP (Segunda Seção) determina

interpretar a delimitação de riscos do seguro habitacional obrigatório em conformidade com a mutualidade, a boa-fé objetiva, o dever de informação e a função socioeconômica do seguro, reputando incompatível a exclusão de cobertura para vícios estruturais de construção.

7. A negativa de cobertura fundada em distinção entre causa interna e causa externa não se harmoniza com a finalidade protetiva do seguro; a ausência de risco atual de desmoronamento não constitui condição impeditiva automática quando reconhecido dano estrutural que compromete a segurança e a habitabilidade do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. O STJ entende que no seguro habitacional obrigatório do SFH, a restrição de cobertura deve ser interpretada de modo compatível com a boa-fé objetiva, a função socioeconômica do contrato e a proteção do consumidor, não se admitindo a negativa para vícios estruturais de construção.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 3, § 2º, 6, 47 e 51; CPC, art. 485, § 3º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.804.965/SP, Segunda Seção; STJ, AgInt no REsp n. 1.111.823/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2017.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 31 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1987055 - SC(2022/0047900-5)

RELATOR : MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA
RECORRENTE : KET SILENE DE SOUSA
ADVOGADO : LUIZ CARLOS SILVA - SC032920
RECORRIDO : FEDERAL DE SEGUROS S/A EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL
ADVOGADO : CLEVERSON DE LIMA NEVES - RJ069085

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL NO SFH. COBERTURA PARA VÍCIOS CONSTRUTIVOS E AMEAÇA DE DESMORONAMENTO. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Recurso especial interposto contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina que, em apelação, negou cobertura securitária por vícios construtivos e por ausência de risco atual de desmoronamento em seguro habitacional do SFH.
2. A controvérsia versa sobre ação de responsabilidade obrigacional securitária em que se busca indenização por danos físicos no imóvel financiado pelo SFH, ressarcimento de consertos realizados e multa decendial de 2%.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu sem resolução de mérito o pedido relativo às áreas comuns por ilegitimidade ativa e julgou improcedentes os demais pedidos, com custas e honorários fixados em 10%, suspensa a exigibilidade pela justiça gratuita.
4. A Corte de origem manteve integralmente a improcedência e majorou os honorários para 15%, com suspensão da exigibilidade.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há cinco questões em discussão: (i) saber se incidem, no contrato de seguro habitacional obrigatório, os arts. 6, IV e V, da Lei n. 8.078/1990 para revisão de cláusulas abusivas e proteção do consumidor; (ii) saber se o art. 47 da Lei n. 8.078/1990 impõe interpretação das cláusulas mais favorável ao mutuário em seguro compulsório; (iii) saber se o art. 51 da Lei n. 8.078/1990 torna nulas cláusulas que excluem vícios construtivos e geram desvantagem exagerada; (iv) saber se o art. 3, § 2º, da Lei n. 8.078/1990 confirma a natureza de contrato de consumo e sua função social; e (v) saber se há divergência jurisprudencial quanto à cobertura de vícios estruturais e ameaça de desmoronamento.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. A orientação firmada no REsp 1.804.965/SP (Segunda Seção) determina interpretar a delimitação de riscos do seguro habitacional obrigatório em

conformidade com a mutualidade, a boa-fé objetiva, o dever de informação e a função socioeconômica do seguro, reputando incompatível a exclusão de cobertura para vícios estruturais de construção.

7. A negativa de cobertura fundada em distinção entre causa interna e causa externa não se harmoniza com a finalidade protetiva do seguro; a ausência de risco atual de desmoronamento não constitui condição impeditiva automática quando reconhecido dano estrutural que compromete a segurança e a habitabilidade do imóvel.

IV. DISPOSITIVO E TESE

8. Recurso especial provido.

Tese de julgamento: “1. O STJ entende que no seguro habitacional obrigatório do SFH, a restrição de cobertura deve ser interpretada de modo compatível com a boa-fé objetiva, a função socioeconômica do contrato e a proteção do consumidor, não se admitindo a negativa para vícios estruturais de construção.”

Dispositivos relevantes citados: Lei n. 8.078/1990, arts. 3, § 2º, 6, 47 e 51; CPC, art. 485, § 3º, VI.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp n. 1.804.965/SP, Segunda Seção; STJ, AgInt no REsp n. 1.111.823/SC, relator Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 12/9/2017.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por KET SILENE DE SOUSA com fundamento no art. 105, III, *a*, *c*, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça de Santa Catarina em apelação nos autos de ação de responsabilidade obrigacional securitária.

O julgado foi assim ementado à fl. 1202:

CIVIL - AÇÃO DE COBRANÇA - SEGURO HABITACIONAL - SFH - DANOS DE ORIGEM INTERNA - VÍCIOS CONSTRUTIVOS - AUSÊNCIA DE COBERTURA - ENTENDIMENTO RECENTE CONSOLIDADO PELAS CORTES SUPERIORES - INDENIZAÇÃO INDEVIDA

1 A expressa previsão dos eventuais danos acobertados não pode ser suprimida por meio de uma interpretação extensiva no sentido de alcançar a cobertura de outros sinistros, ainda que sua aparição se dê em função da ocorrência de vícios de construção inerentes à coisa, em razão da aplicação do princípio da reestrutividade da interpretação das cláusulas do contrato securitário, amparado no disposto no art. 757 do CC/2002 (STJ, REsp. 1.111823/SC, Min. Raul Araújo).

2 Dessarte, indicando a prova pericial que os danos constatados em imóveis objetos de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação SFH têm origem em vícios construtivos, e não de causas externas, não há falar em cobertura do

seguro obrigatório adjeto ao mútuo (AC n. 0007141-53.2004.8.24.0045, Des. Henry Petry Junior).

LAUDO PERICIAL - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO RISCO DE DESMORONAMENTO - HIPÓTESES DE COBERTURA SECURITÁRIA - NÃO CONFIRMAÇÃO - EXEGESE DO ART. 373, INC. I, CPC - INDENIZAÇÃO INDEVIDA

Ausente risco de desmoronamento da edificação [...], consoante assenta o laudo pericial realizado, indevida a indenização pleiteada por excluída da cobertura securitária, mesmo que existentes vícios construtivos (AC n. 2009.007296-7, Des. Henry Petry Junior).

No recurso especial, a parte aponta, além de divergência jurisprudencial, violação dos seguintes artigos:

a) 6º, IV, V, Lei n. 8.078/1990, porque impõe a revisão de cláusulas contratuais abusivas e a proteção do consumidor em contratos de adesão celebrados no âmbito do SFH;

b) 47, Lei n. 8.078/1990, pois determina interpretação das cláusulas contratuais de maneira mais favorável ao consumidor, visto que o seguro habitacional é imposto e deve resguardar a integridade do imóvel;

c) 51, Lei n. 8.078/1990, porquanto considera nulas cláusulas que estabeleçam desvantagem exagerada ao consumidor, visto que a exclusão de cobertura por vícios construtivos em contrato compulsório desequilibra a relação e transfere ao mutuário riscos do fornecedor;

d) 3º, § 2º, Lei n. 8.078/1990, visto que o serviço securitário integra a atividade regulada pelo CDC, devendo a interpretação considerar a natureza de contrato de consumo e sua função social.

Sustenta que o Tribunal de origem divergiu ao negar cobertura por vícios construtivos e por ameaça de desmoronamento, em desconformidade com julgados que reconhecem a abusividade de cláusulas restritivas em seguro habitacional e a incidência do CDC, citando, entre outros, TJSP, Apelação 0002916-47.2004.8.26.0590; TJSP, Apelação 1009650-07.2014.8.26.0344; TJPR,

AC 0758701-3 (7587013); TJRS, Apelação Cível 70035054428; TJSC, Apelação Cível 0000964-88.2007.8.24.0006 (fls. 1229-1234, 1230-1232).

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a incidência do Código de Defesa do Consumidor e se declare a abusividade das cláusulas que excluem a cobertura por vícios de construção e por ameaça de desmoronamento, condenando a seguradora ao pagamento da indenização pelos reparos necessários, pelos consertos já realizados e pela multa decendial prevista.

O recurso especial foi admitido, porquanto presentes os requisitos, com ascensão pela alínea *a* quanto à alegada violação ao art. 47 do CDC, destacando-se que o acórdão recorrido contrariou recente decisão da Segunda Seção do STJ (REsp 1804965/SP), razão pela qual foi determinada a remessa ao STJ .

É o relatório.

A controvérsia diz respeito a ação de responsabilidade obrigacional securitária em que a parte autora pleiteou o pagamento de indenização para reparação dos danos físicos no imóvel financiado pelo SFH, o ressarcimento dos consertos já realizados e a multa decendial de 2% dos valores apurados em laudos, além da gratuidade da justiça.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau extinguiu, sem resolução de mérito, o pedido relativo às áreas comuns por ausência de legitimidade ativa, com fundamento no art. 485, VI, § 3º, do CPC, e julgou improcedentes os demais pedidos, condenando a autora ao pagamento de custas e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da causa, com suspensão da exigibilidade em razão da justiça gratuita.

A Corte estadual manteve integralmente a sentença de improcedência, por entender inexistente cobertura securitária para vícios construtivos e para ameaça não comprovada de desmoronamento, e majorou os honorários

advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, com suspensão da exigibilidade.

VOTO

A controvérsia consiste em definir se os danos físicos decorrentes de vícios estruturais de construção estão abrangidos pela cobertura do seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH, quando a apólice restringe a cobertura de danos físicos às hipóteses de causa externa.

O acórdão recorrido negou a cobertura securitária com base em dois fundamentos: (a) os vícios construtivos constituem causa interna, excluída pela cláusula 3.2 da apólice, que exige causa externa; e (b) a perícia judicial não constatou risco atual de desmoronamento (às fls. 1.207-1.209).

Para tanto, o Tribunal de origem apoiou-se no julgamento do AgInt no REsp n. 1.111.823/SC (4ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, julgado em 12/9/2017, DJe de 2/10/2017), segundo o qual "no seguro habitacional no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), as seguradoras, havendo previsão contratual, são responsáveis pelos vícios decorrentes da construção" (à fl. 1.208).

Ocorre que a Segunda Seção do STJ, ao julgar o REsp 1.804.965/SP, firmou orientação sobre o seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH, reconhecendo que, considerada a mutualidade do seguro, a delimitação de riscos não pode ser interpretada de modo a frustrar a própria causa do contrato, devendo a restrição ser lida de forma compatível com a boa-fé objetiva, o dever de informação e a função socioeconômica do seguro habitacional no âmbito da política pública de habitação.

Nesse paradigma, assentou-se que a exclusão de responsabilidade da seguradora deve se limitar, em regra, a hipóteses relacionadas a atos do próprio

segurado ou a uso e desgaste natural e esperado do bem, não sendo compatível com a finalidade do seguro habitacional obrigatório a negativa de cobertura para vícios estruturais de construção, que, por si, geram “forças anormais” sobre a edificação e podem comprometer a segurança e habitabilidade do imóvel.

No mesmo sentido, a jurisprudência desta Corte já assentou que, em se tratando de seguro habitacional de marcante função social, deve-se interpretar a apólice em benefício do consumidor/mutuário e da preservação do imóvel que garante o financiamento, reputando incompatível a exclusão de “danos físicos” e “ameaça de desmoronamento” quando vinculados também a vícios construtivos.

No caso concreto, o próprio acórdão recorrido reconheceu que os danos decorrem de vícios construtivos e que a negativa de cobertura se fundou na leitura de que “causa interna” estaria automaticamente excluída pela cláusula de “causa externa”. Essa compreensão, contudo, não se harmoniza com a *ratio decidendi* do REsp 1.804.965/SP, que orienta a interpretação das restrições contratuais de modo a preservar a utilidade do seguro habitacional obrigatório e a expectativa legítima do mutuário, especialmente em contrato de adesão e de contratação compulsória no âmbito do SFH.

Também não subsiste, no ponto, o segundo fundamento do acórdão (ausência de risco atual de desmoronamento) como condição impeditiva automática da cobertura, pois, segundo a lógica do precedente da Segunda Seção, a cobertura para vícios estruturais não se condiciona, necessariamente, à constatação de colapso iminente no momento da perícia, quando o dano estrutural é reconhecido e compromete a finalidade protetiva do seguro e do próprio financiamento.

Ante o exposto, **conheço do recurso especial e dou-lhe provimento para cassar o acórdão recorrido e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que reexamine a controvérsia à luz da orientação firmada**

no REsp 1.804.965/SP (Segunda Seção), prosseguindo-se no julgamento dos pedidos, como entender de direito.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

REsp 1.987.055 / SC
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2022/0047900-5

Número de Origem:

00238468820128240064 238468820128240064

Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA SOARES CAMELO CORDIOLI

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : KET SILENE DE SOUSA

ADVOGADO : LUIZ CARLOS SILVA - SC032920

RECORRIDO : FEDERAL DE SEGUROS S/A EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

ADVOGADO : CLEVERSON DE LIMA NEVES - RJ069085

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - SISTEMA
FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 24/03/2026 a 30/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 30 de março de 2026