RECURSO ESPECIAL Nº 2241524 - AL(2025/0418712-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RUBEM ALVES DE CASTRO JUNIOR
RECORRENTE	:	EDLA MARIA PEIXOTO DE CASTRO
ADVOGADOS	:	BRUNO EMANUEL TAVARES DE MOURA - AL008410
		VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008
		EDUARDO WAGNER QUEIROZ TAVARES CORDEIRO - AL008636
		LUCAS PRAZERES LOPES - AL009009
RECORRIDO	:	CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADOS	:	CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO - PE019357
		EDUARDO JOSÉ DE SOUZA LIMA FORNELLOS - PE028240
		LUIZ ALBERTO BETTIOL - DF006157
		YURI COSTA BATISTA - DF069744

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL VINCULADO A FINANCIAMENTO. QUITAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. ENCERRAMENTO DA COBERTURA. FENÔMENO GEOLÓGICO (SUBSIDÊNCIA DO SOLO). ART. 757 DO CC. *DISTINGUISHING* EM RELAÇÃO A PRECEDENTES SOBRE VÍCIOS ESTRUTURAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO DEFICIENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência de pedido de indenização securitária, em seguro habitacional obrigatório, por danos decorrentes de subsidência do solo, em 2018, após a quitação do financiamento em 26/12/2017.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação do art. 757 do CC, por suposto vício oculto concomitante à vigência da apólice; (ii) há dissídio jurisprudencial sobre a cobertura quando a causa do dano é contemporânea ao período contratual.

3. A cobertura securitária do seguro habitacional encerra-se com a extinção do financiamento; a indenização após a quitação é possível nos casos de vício oculto construtivo, quando o sinistro ocorre durante

Documento eletrônico VDA56655929 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/05/2026 09:22:52
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: 0e09e3b0-bfbd-4885-899e-6b69f8e82458

a vigência e se manifesta depois. O fenômeno geológico de subsidência do solo, contudo, não se equipara a vício estrutural da construção e somente pode ser considerado sinistro quando causa efetivo dano ao imóvel segurado; ocorrido após a quitação, não há cobertura.

4. O dissídio jurisprudencial alegado é deficiente quando ausentes cotejo analítico e demonstração de similitude fática com os paradigmas.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conhecer parcialmente do recurso, mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator

Documento eletrônico VDA56655929 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 13/05/2026 09:22:52
Publicação no DJEN/CNJ de 15/05/2026. Código de Controle do Documento: 0e09e3b0-bfbd-4885-899e-6b69f8e82458

RECURSO ESPECIAL Nº 2241524 - AL(2025/0418712-4)

RELATOR	:	**MINISTRO MOURA RIBEIRO**
RECORRENTE	:	RUBEM ALVES DE CASTRO JUNIOR
RECORRENTE	:	EDLA MARIA PEIXOTO DE CASTRO
ADVOGADOS	:	BRUNO EMANUEL TAVARES DE MOURA - AL008410
		VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008
		EDUARDO WAGNER QUEIROZ TAVARES CORDEIRO - AL008636
		LUCAS PRAZERES LOPES - AL009009
RECORRIDO	:	CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADOS	:	CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO - PE019357
		EDUARDO JOSÉ DE SOUZA LIMA FORNELLOS - PE028240
		LUIZ ALBERTO BETTIOL - DF006157
		YURI COSTA BATISTA - DF069744

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL VINCULADO A FINANCIAMENTO. QUITAÇÃO ANTECIPADA DA DÍVIDA. ENCERRAMENTO DA COBERTURA. FENÔMENO GEOLÓGICO (SUBSIDÊNCIA DO SOLO). ART. 757 DO CC. *DISTINGUISHING* EM RELAÇÃO A PRECEDENTES SOBRE VÍCIOS ESTRUTURAIS. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. COTEJO ANALÍTICO DEFICIENTE. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO EM PARTE E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve a improcedência de pedido de indenização securitária, em seguro habitacional obrigatório, por danos decorrentes de subsidência do solo, em 2018, após a quitação do financiamento em 26/12/2017.

2. O objetivo recursal é decidir se (i) houve violação do art. 757 do CC, por suposto vício oculto concomitante à vigência da apólice; (ii) há dissídio jurisprudencial sobre a cobertura quando a causa do dano é contemporânea ao período contratual.

3. A cobertura securitária do seguro habitacional encerra-se com a extinção do financiamento; a indenização após a quitação é possível nos casos de vício oculto construtivo, quando o sinistro ocorre durante

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

a vigência e se manifesta depois. O fenômeno geológico de subsidência do solo, contudo, não se equipara a vício estrutural da construção e somente pode ser considerado sinistro quando causa efetivo dano ao imóvel segurado; ocorrido após a quitação, não há cobertura.

4. O dissídio jurisprudencial alegado é deficiente quando ausentes cotejo analítico e demonstração de similitude fática com os paradigmas.

5. Recurso especial conhecido em parte e, nessa extensão, não provido.

RELATÓRIO

Trata-se de recurso especial interposto por RUBEM ALVES DE CASTRO JÚNIOR e EDLA MARIA PEIXOTO DE CASTRO (RUBEM E EDLA) contra acórdão do Tribunal de Justiça de Alagoas, assim ementado:

> *DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SEGURO HABITACIONAL VINCULADO A FINANCIAMENTO. QUITAÇÃO DO CONTRATO. FIM DA COBERTURA. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. Caso em exame 1. Apelação cível interposta por proprietários de imóvel contra sentença que julgou improcedente a ação de cobrança de indenização securitária em função dos fenômenos geológicos no bairro do Pinheiro, sob o fundamento de que o sinistro se deu após o fim da cobertura, ocorrida com a quitação do contrato de financiamento em 2017. II. Questão em discussão 2. O mérito recursal consiste em definir se o fenômeno geológico manifestado no bairro do Pinheiro a partir de 2018 poderia ser caracterizado como vício oculto concretizado dentro do prazo de vigência do contrato de seguro habitacional quitado em 2017. III. Razões de decidir 3. Com a liquidação do contrato de financiamento, cessam os pagamentos dos prêmios do seguro habitacional, encerrando, conjuntamente, a cobertura securitária. Jurisprudência do STJ. 3.1. Apenas em casos de vícios ocultos, especialmente os construtivos, que, embora manifestados após o fim da cobertura, ocorreram dentro da vigência da apólice, é cabível a indenização após a quitação do financiamento. Jurisprudência do STJ. 4. Os fenômenos geológicos que vem ocorrendo no bairro do Pinheiro, ainda que oriundos de atividades de mineração longevas, apenas causaram danos aos imóveis da região a partir de 2018, não podendo ser caracterizados como vícios ocultos antes deste marco sob pena de confundir a possibilidade de dano futuro com o dano em si. 5. Especificamente no caso da subsidência do solo no bairro do Pinheiro e adjacências, a quitação do contrato de financiamento antes da ocorrência do fenômeno em fevereiro de 2018 exclui a cobertura e o dever de indenizar pela seguradora. Precedentes deste Tribunal de Justiça. IV. Dispositivo e tese 5. Recurso conhecido e não provido. Tese de Julgamento: A liquidação do financiamento imobiliário antes da ocorrência dos fenômenos geológicos no bairro do Pinheiro e adjacências (fev. 2018) cessa a vigência do contrato e exclui a cobertura do seguro habitacional.*

Os embargos de declaração de RUBEM e EDLA foram rejeitados.

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

Nas razões de seu apelo nobre, interposto com fundamento nas alíneas *a* e *c* do inciso III do art. 105 da Constituição Federal, RUBEM e EDLA apontaram **(1)** violação do art. 757 do Código Civil, sustentando que o sinistro – consistente em vício oculto decorrente do processo de subsidência do solo no bairro do Pinheiro – se iniciou concomitantemente à vigência do contrato de seguro, razão pela qual os efeitos da apólice devem se prolongar no tempo mesmo após a quitação do financiamento; **(2)** dissídio jurisprudencial em face de julgados que reconhecem a cobertura quando a causa do dano é contemporânea à vigência da apólice, ainda que a manifestação dos danos tenha ocorrido posteriormente.

Foram apresentadas contrarrazões pela CAIXA SEGURADORA S.A.

É o relatório.

VOTO

Conheço em parte do recurso especial que, na extensão conhecida, não merece prosperar.

No caso, os autores contrataram financiamento imobiliário vinculado a seguro habitacional obrigatório, liquidado antecipadamente em 26/12/2017. Em 2018, foram identificados danos decorrentes de fenômeno geológico de subsidência no bairro do Pinheiro (Maceió/AL), fato que motivou o ajuizamento da ação de indenização securitária, julgada improcedente em primeiro grau e mantida pela 3ª Câmara Cível, sob o fundamento de que o sinistro ocorreu após o término da cobertura.

(1) Violação do art. 757 do Código Civil

De início, os recorrentes afirmaram que o acórdão estadual viola o art. 757 do Código Civil, sustentando que o sinistro – consistente em vício oculto decorrente do processo de subsidência do solo no bairro do Pinheiro – se iniciou concomitantemente à vigência do contrato de seguro, razão pela qual os efeitos da apólice devem se prolongar no tempo mesmo após a quitação do financiamento.

O Superior Tribunal de Justiça tem entendimento consolidado no sentido de que os vícios estruturais de construção encontram-se acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, ainda que após a conclusão do contrato, para proteger sinistro concomitante a sua vigência e que se revele posteriormente como vício oculto.

Nesse sentido, colaciono a ementa do acórdão supracitado, de minha relatoria:

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. SEGURO HABITACIONAL. COMPETÊNCIA ABSOLUTA. PRECLUSÃO CONSUMATIVA. TEMA 1.011 DO SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. COISA JULGADA. 1. Constitui matéria de ordem pública a incompetência absoluta, passível de conhecimento a qualquer tempo e grau de jurisdição. Entretanto, uma vez dirimida por decisão judicial revestida de coisa julgada ou preclusão máxima, torna-se vedada sua rediscussão no curso do mesmo processo, em respeito aos princípios da segurança jurídica e estabilidade das decisões judiciais. 2. Reconhecido que o seguro habitacional cobre vícios construtivos como dano progressivo e oculto, deve ser observado que o termo inicial do prazo prescricional ânuo flui apenas no momento em que o segurado tem ciência inequívoca dos danos estruturais e, comunicado o fato à seguradora, esta expressamente recusa a indenização. ***3. Aplicam-se, conforme a jurisprudência pacificada desta Corte, os parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, pelos quais os vícios estruturais de construção encontram-se acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, ainda que após a conclusão do contrato, para proteger sinistro concomitante à sua vigência e que se revele posteriormente como vício oculto.*** *4. Válida a condenação à multa decendial, quando limitada ao valor da obrigação principal e sem acréscimo de juros moratórios, conforme preconiza o art. 412 do Código Civil, observando-se a natureza acessória e moratória de tal sanção. 5. Agravo interno provido para reconsiderar a decisão monocrática e, em nova análise, dar provimento ao recurso especial para restabelecer a sentença de primeiro grau*.

(AgInt nos EDcl no REsp n. 1.891.431/SP, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 9/12/2025, DJEN de 12/12/2025 – sem destaques no original)

E, ainda, precedentes de relatoria dos respeitáveis Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva e Nancy Andrighi, desta Terceira Turma:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. INDENIZAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. SEGURO HABITACIONAL. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. MULTA DECENDIAL. SÚMULA Nº 83/STJ. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA Nº 211/STJ. REEXAME DE PROVAS. CLÁUSULA CONTRATUAL. SÚMULAS NºS 5 E 7/STJ. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ) 2. Inviável a análise de violação de dispositivos de lei não prequestionados na origem, apesar da oposição de embargos de declaração. 3. A admissão de prequestionamento ficto em recurso

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

especial, previsto no art. 1.025 do CPC/2015, exige que no mesmo recurso seja reconhecida a existência de violação do art. 1.022 do CPC/2015 , o que não é o caso dos autos. ***4. Ressalvado o posicionamento do relator, a Segunda Seção, pacificou o entendimento de que os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, mesmo após a conclusão do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua extinção (vício oculto). Incidência da Súmula nº 83/STJ .*** *5. A multa decendial, pactuada entre as partes para o caso de atraso do pagamento da indenização, é limitada ao valor da obrigação principal. Súmula nº 83/STJ. Precedentes. 6. Na hipótese, não há como afastar a aplicação das Súmulas nºs 5 e 7/STJ, tendo em vista que as conclusões do tribunal de origem acerca do mérito da demanda decorreram da análise do conjunto fático-probatório carreado aos autos e da interpretação de cláusula contratual. 7. Agravo interno não provido.*

(AgInt no REsp n. 1.858.639/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 29/8/2022, DJe de 31/8/2022 – sem destaque no original)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH). SEGURO HABITACIONAL OBRIGATÓRIO. RESPONSABILIDADE CIVIL DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. RISCO DE DESMORONAMENTO. BOA-FÉ OBJETIVA PÓS-CONTRATUAL. FUNÇÃO SOCIAL DO CONTRATO. MULTA DECENDIAL. OFENSA AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO DA INSURGÊNCIA QUANTO AO PONTO. 1. Ação de indenização securitária. ***2. Conforme decidido pela Segunda Seção desta Corte, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da função social do contrato, os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, mesmo após a conclusão do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua extinção (vício oculto). A exclusão da responsabilidade da seguradora se limita aos riscos que resultem de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem, porque configuram a atuação de forças normais sobre o prédio.*** *3. No particular, considerando que foi comprovada a existência de vícios de construção que, se não forem sanados, irão evoluir para ameaça de desmoronamento, deve a*

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

> *seguradora indenizar os segurados no valor correspondente aos reparos necessários. 4. Em relação à multa decendial, as razões do agravo interno se encontram dissociadas dos fundamentos adotados na decisão agravada, caracterizando ofensa ao princípio da dialeticidade recursal, o que impede o conhecimento da insurgência quanto ao ponto. Precedentes. 5. Agravo interno parcialmente conhecido e, nessa extensão, não provido.*
>
> (AgInt no REsp n. 2.027.961/PR, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/10/2023, DJe de 11/10/2023)

De fato, conforme sublinhado nos precedentes acima transcritos, o entendimento pacificado por esta Corte Superior é no sentido de que os vícios estruturais na construção devem ser acobertados pelo seguro habitacional, ainda que se revelem após a conclusão do contrato (vício oculto).

Ocorre que, no caso em apreço, é incontroverso que o dano não decorreu de vício estrutural da construção, mas, sim, da subsidência do solo – fenômeno geológico de afundamento/assentamento gradual ou repentino da superfície terrestre. A subsidência do solo pode ser originada da compactação natural do solo, drenagem de solos orgânicos ou de atividades humanas, como a remoção de materiais subterrâneos e/ou superexploração de aquíferos e mineração. No caso, consta da decisão estadual que a subsidência do solo decorreu da extração mineral do subsolo na região do bairro Pinheiro.

Desse modo, o Tribunal estadual decidiu com acerto ao realizar o *distinguishing* entre os precedentes invocados pelos recorrentes e o caso em concreto, senão veja-se a clareza da fundamentação do acórdão recorrido:

> *7. O caso presente diz respeito à pretensão de proprietários de imóvel de reformar sentença que julgou improcedente a ação de cobrança de indenização securitária em função dos fenômenos geológicos no bairro do Pinheiro, sob o fundamento de que o sinistro se deu após o fim da cobertura, ocorrida com a quitação do contrato de financiamento em 2017.*
>
> *8. O mérito recursal vem a se limitar a definir justamente se o fenômeno geológico manifestado no bairro do Pinheiro a partir de 2018 poderia ser caracterizado como vício oculto concretizado dentro do prazo de vigência do contrato de seguro habitacional quitado em 2017.*

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

9. Como se sabe, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça se posiciona no sentido de que, com a liquidação do contrato de financiamento, cessam os pagamentos dos prêmios do seguro habitacional, encerrando, conjuntamente, a cobertura securitária; é apenas em casos de vícios ocultos, especialmente os construtivos, que, embora manifestados após o fim da cobertura, ocorreram dentro da vigência da apólice, que é cabível a indenização após a quitação do financiamento. Cito julgado neste sentido:

[...]

10. A ratio decidendi de tal entendimento está alicerçada no fato de que o vício construtivo já vem a ser o próprio sinistro, ou seja, a fraqueza de uma coluna de um imóvel, a má colocação de uma janela são, por si só, defeitos no imóvel, e que se datam - ou se presume na falta de prova em contrário - do momento de sua edificação, naturalmente estariam cobertos pelo seguro habitacional que ali vigia, ainda que cessada posteriormente a vigência com a quitação do financiamento.

11. Em outras palavras, trata-se de um fenômeno (sinistro) que ocorreu dentro do prazo de vigência da cobertura do contrato de seguro habitacional, mas apenas veio a ser identificado após o fim da vigência desta mesma cobertura; implica, então, reconhecer que o segurado adquiriu o direito a indenização no momento em que surgiu o vício, ainda que apenas tenha se atentado para este direito - com a manifestação ou exteriorização efetiva do defeito - algum tempo depois.

12. Em tais casos, portanto, de vícios ocultos, a discussão passa a ser então sobre prescrição, o prazo cabível para reclamar a indenização pelo defeito, visto que não há controvérsia relevante acerca do direito a esta indenização, posto que o fenômeno (sinistro) coberto se deu dentro do prazo de cobertura, ainda que detectado posteriormente.

13. ***Situação completamente distinta vem a ser a do presente caso, em que o fenômeno geológico, tomado como sinistro, ocorreu propriamente após o fim da vigência do contrato, sendo irrelevante o fato de que eventos anteriores - como a exploração mineral do subsolo da região, bem como o início de eventuais alterações na formação e posição deste subsolo - que conduziram ao sinistro em questão se deram dentro do prazo de vigência.***

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

14. É bem dizer que o seguro habitacional ora reclamado protegia o imóvel, e não o subsolo do bairro do Pinheiro, de forma que qualquer alteração ocorrida no plano geológico daquela área apenas estaria coberta e seria indenizável no momento em que causasse efetivo dano ao bem segurado e na exata medida em que o danificasse.

15. Não é possível assumir que fenômenos que precederam o sinistro, de alguma forma o compõe, é preciso recobrar que seguros contra furacões indenizam não a passagem dos ventos pelos bens cobertos, mas sim o efetivo prejuízo que estes causem; é bastante possível que um tornado não derrube uma telha sequer, hipótese que não haverá qualquer indenização securitária.

16. Assim, a exploração mineral e o deslocamento do solo do bairro do Pinheiro não são indenizáveis antes de causarem efetivo prejuízo aos imóveis cobertos, sendo o momento do efetivo prejuízo causado o marco da ocorrência do sinistro para fins de identificação da vigência da cobertura.

17. Portanto, os fenômenos geológicos que vem ocorrendo no bairro do Pinheiro, ainda que oriundos de atividades de mineração longevas, apenas causaram danos aos imóveis da região a partir de fevereiro de 2018, não podendo ser caracterizados como vícios ocultos antes deste marco sob pena de confundir a possibilidade de dano futuro com o dano em si.

[...]

19. Consequentemente, considerando que o contrato foi liquidado em dezembro de 2017 (fl. 413), não há que se falar em dever da seguradora em indenizar eventos de fevereiro de 2018, em virtude do disposto nas Cláusulas n. 11.1. e 11.5 do contrato juntado aos autos (fl. 73), cito:

1.1 As coberturas, com relação a cada segurado pessoa física e a cada imóvel segurado têm início na data da assinatura do contrato de financiamento e terminam quando da extinção do prazo do financiamento ou quando do encerramento do contrato, observada, em qualquer caso a vigência desta apólice. [...]

11.5 Respeitando o disposto, a responsabilidade da seguradora finda ao término do prazo de vigência do seguro, ou quando da extinção da dívida, o que primeiro ocorrer.

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

> *20. Desta forma, a liquidação do financiamento imobiliário antes da ocorrência dos fenômenos geológicos no bairro do Pinheiro e adjacências (fev. 2018) cessa a vigência do contrato e exclui a cobertura do seguro habitacional, cumprindo a rejeição do presente recurso com a consequente manutenção da sentença.* (e-STJ, fls. 2.281-2.286 – sem destaques no original)

Da decisão acima transcrita, destaca-se o acertado raciocínio de que, diferentemente de vícios ocultos estruturais na construção, o evento geológico de subsidência do solo (ainda que oriundo de explorações longevas) somente pode ser considerado como passível de indenização quando a causalidade estiver diretamente relacionada ao dano, uma vez que não é possível afirmar que o vício já existia ao tempo da vigência contratual.

Logo, por se tratar de evento geológico que somente se concretizou em fevereiro de 2018, após a extinção do contrato de seguro (que findou em dezembro de 2017), é indevida a indenização securitária.

(2) Dissídio jurisprudencial

Na sequência, os recorrentes defenderam a existência de dissídio jurisprudencial em face de julgados que reconhecem a cobertura quando a causa do dano é contemporânea à vigência da apólice, ainda que a manifestação dos danos tenha ocorrido posteriormente.

Ocorre que, conforme fundamentado acima, foi realizado o *distinguishing* entre os precedentes invocados pelos recorrentes e o caso, na medida em que a situação em análise não versa sobre vícios estruturais na construção, ainda que ocultos, mas, sim, evento geológico que somente ocorreu após a conclusão do contrato de seguro habitacional.

De todo modo, verifico que a divergência alegada pelos recorrentes foi deficiente, pois não houve efetivo cotejo analítico entre os julgados paradigmas e a decisão impugnada, limitando-se a transcrições de ementas sem a devida demonstração da similitude fática, em desconformidade com o art. 1.029, § 1º, do CPC, e com o art. 255, § 1º, do RISTJ.

Para o sucesso do nobre apelo pelo dissídio jurisprudencial, o entendimento consolidado desta Corte exige que a parte apresente precedentes com o cotejo analítico necessário, demonstrando a similitude fática entre os casos. Ausente essa demonstração, a divergência não se caracteriza.

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

Nessas condições, **CONHEÇO EM PARTE** do recurso especial e, nessa extensão, **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do CPC, cuja exigibilidade fica suspensa por conta da concessão, na origem, da gratuidade da justiça ao recorrente (art. 98, § 3º, do CPC).

Por oportuno, previno que a interposição de recurso contra esta decisão, se declarado manifestamente inadmissível, protelatório ou improcedente, poderá acarretar condenação nos termos do art. 1.026, § 2º, do CPC.

É como voto.

Documento eletrônico VDA56389239 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO Assinado em: 04/05/2026 14:34:49
Código de Controle do Documento: 0f18f866-523d-4fad-8fd0-6f9df31e840f

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.241.524 / AL

Número Registro: 2025/0418712-4 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
07357121520198020001 7357121520198020001

Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. ROGÉRIO DE PAIVA NAVARRO

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	:	RUBEM ALVES DE CASTRO JUNIOR
RECORRENTE	:	EDLA MARIA PEIXOTO DE CASTRO
ADVOGADOS	:	BRUNO EMANUEL TAVARES DE MOURA - AL008410
		VINICIUS DE FARIA CERQUEIRA - AL009008
		LUCAS PRAZERES LOPES - AL009009
		EDUARDO WAGNER QUEIROZ TAVARES CORDEIRO - AL008636
RECORRIDO	:	CAIXA SEGURADORA S/A
ADVOGADOS	:	LUIZ ALBERTO BETTIOL - DF006157
		CARLOS ANTONIO HARTEN FILHO - PE019357
		EDUARDO JOSÉ DE SOUZA LIMA FORNELLOS - PE028240
		YURI COSTA BATISTA - DF069744

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

Documento eletrônico VDA56639911 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:44:17
Código de Controle do Documento: 63a4abd6-cd33-4a88-b216-cadfb7f97261

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 05/05/2026 a 11/05/2026, por unanimidade, conheceu parcialmente do recurso, mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Moura Ribeiro.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrighi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 11 de maio de 2026

Documento eletrônico VDA56639911 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 12/05/2026 00:44:17
Código de Controle do Documento: 63a4abd6-cd33-4a88-b216-cadfb7f97261