



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2026.0000293642**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1031263-64.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, são apelados CARLOS WAGNER TORRES DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA) e JACQUELINE ALVES DIOGENES (JUSTIÇA GRATUITA).

**ACORDAM**, em 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U. Sustentou o Dr. Rodrigo Fornereto Mariano, OAB/SP 427.174.", de conformidade com o voto do Relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores ENÉAS COSTA GARCIA (Presidente), AUGUSTO REZENDE E MÔNICA DE CARVALHO.

São Paulo, 31 de março de 2026.

**ENÉAS COSTA GARCIA**

**Relator**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

**Apelação Cível nº 1031263-64.2022.8.26.0001**

**Apelantes: Zurich Santander Brasil Seguros S/A e BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**

**Apelados: Carlos Wagner Torres de Lima e Jacqueline Alves Diogenes**

**Comarca: São Paulo**

**Voto nº 14.719**

**DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. IMÓVEL INTERDITADO PELA DEFESA CIVIL. COBERTURA SECURITÁRIA DEVIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. REDUÇÃO DO QUANTUM. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

**I. Caso em Exame**

Ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais proposta em razão de negativa de cobertura securitária.

Imóvel adquirido mediante financiamento apresentou graves problemas estruturais, culminando em sua interdição pela Defesa Civil.

Sentença de procedência para condenar os corréus ao pagamento de indenização pelos custos de reparo e por danos morais.

**II. Questão em Discussão**

A controvérsia consiste em verificar: (i) a existência de cobertura securitária para os danos estruturais apresentados pelo imóvel; (ii) a necessidade de realização de nova perícia; (iii) a adequação da indenização por danos morais.

**III. Razões de Decidir**

Laudo pericial que concluiu pela existência de risco estrutural e ameaça de desmoronamento, caracterizando danos físicos ao imóvel cobertos pelo seguro habitacional.

Ausência de elementos técnicos capazes de infirmar a prova produzida ou justificar nova perícia.

Cláusulas restritivas devem ser interpretadas à luz da boa-fé objetiva e da função social do contrato.

Dever de indenizar mantido.

Danos morais configurados em razão da interdição do imóvel e da impossibilidade de utilização para moradia, comportando, contudo, redução do quantum para adequação aos parâmetros desta Câmara.

**IV. Dispositivo**

**Recurso parcialmente provido.**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Trata-se de ação de obrigação de fazer, cumulada com indenização por danos materiais e morais, ajuizada por **Carlos Wagner Torres de Lima** e **Jacqueline Alves Diogenes** em face de **Zurich Santander Brasil Seguros S/A** e **Banco Santander (Brasil) S/A**. Alegam os autores que o imóvel adquirido apresentou graves problemas estruturais, tendo sido interditado pela Defesa Civil, e que, embora coberto por seguro habitacional, não houve o pagamento da indenização securitária. Em razão disso, pleiteiam o cumprimento do contrato, indenização por danos materiais e compensação por danos morais.

Adotado o relatório da r. sentença (fls. 750/753), acrescenta-se que a ação foi julgada procedente para condenar os corréus, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos materiais no valor de R\$ 695.550,00, acrescida de correção monetária desde o ajuizamento da ação e juros de mora a partir da citação, bem como ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 50.000,00 para cada autor, com correção monetária desde a data da sentença e juros de mora desde a citação, tornando-se definitiva a tutela de urgência anteriormente concedida.

Foram opostos embargos de declaração pelos réus (fls. 758/764), os quais foram parcialmente acolhidos (fl. 801), apenas para estabelecer que a correção monetária observará a variação do IPCA e que os juros de mora incidirão pela taxa Selic, deduzido o IPCA, nos termos da Lei nº 14.905/24.

Recorrem os réus (fls. 810/852), alegando que: a) a sentença tornou definitivas as tutelas de urgência (pagamento de aluguel de R\$ 5.000,00 e suspensão das parcelas do financiamento desde 06/2023), o que lhes causa grave impacto financeiro e enseja risco de dano de difícil reparação, razão pela qual requerem efeito suspensivo (art. 1.012, §3º, CPC); b) as tutelas vêm sendo cumpridas desde 06/2023, com depósito de aproximadamente R\$ 120.000,00 a título de alugueres e suspensão das cobranças do financiamento (apontam montante superior a R\$ 250.000,00), de modo que a manutenção da condenação sem abatimentos implicaria enriquecimento sem causa dos autores (art. 884 CC) e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

“periculum in mora” inverso; c) no mérito, sustentam que a sentença se baseou em premissa fático-jurídica equivocada, pois o laudo pericial apontaria que os danos têm origem endógena (vícios construtivos/falhas de projeto, execução, desgaste ou falta de manutenção), hipótese excluída da cobertura da apólice de DFI (art. 757 CC), inexistindo sinistro/desmoronamento nos termos contratuais; d) afirmam haver contradições no laudo, notadamente por sugerir associação a “fatores externos” sem suporte técnico, motivo pelo qual, subsidiariamente, requerem nova perícia por especialista; e) alegam que não houve desmoronamento nem perda total, sendo o imóvel passível de intervenção técnica, de modo que eventual condenação deveria observar limites contratuais e, se mantida, restringir-se às obras necessárias para mitigação dos riscos, com os devidos abatimentos; f) impugnam a tutela de moradia, afirmando que a cobertura de locação possui limite de 15% do LMI e prazo máximo de 3 meses, e que o pagamento mensal de R\$ 5.000,00 por período prolongado extrapola o contrato, devendo haver limitação/cessação e compensação do que foi pago a maior.

Requerem a reforma da r. sentença para afastar a responsabilidade securitária e julgar improcedentes os pedidos; subsidiariamente, a realização de nova perícia; ainda, o afastamento da condenação por danos morais ou, sucessivamente, a minoração do *quantum*; e, em qualquer hipótese, a determinação de compensação/abatimento dos valores já adimplidos em razão das tutelas (aluguéis) e daqueles relativos às parcelas do financiamento cuja cobrança foi suspensa, preferencialmente na fase de liquidação, antes do cumprimento definitivo (art. 520 do CPC), a fim de evitar enriquecimento sem causa.

Recurso bem processado e respondido (fls. 857/871).

**É o relatório.**

O recurso deve ser recebido apenas no efeito devolutivo, nos termos do artigo 1.012, § 1º, V do Código de Processo Civil.

A apelante não demonstrou suficientemente os



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

requisitos necessários para que seja atribuído efeito suspensivo ao recurso, nos termos do artigo 1.012, §4º do Código de Processo Civil, sobretudo a existência do risco de dano grave ou de difícil reparação.

Quanto ao mérito, respeitado o entendimento do MM. Juízo *a quo*, o recurso comporta parcial provimento.

A controvérsia cinge-se à verificação da existência de cobertura securitária para os danos apresentados pelo imóvel.

Sustentam os apelantes que as patologias constatadas possuem origem endógena, decorrente de vícios construtivos ou falhas inerentes à própria edificação, hipótese excluída da cobertura da apólice.

A alegação, contudo, não merece acolhimento.

O laudo pericial judicial (fls. 541/604), elaborado por profissional de confiança do juízo, concluiu que a situação verificada caracteriza hipótese de ameaça de desmoronamento associada à ocorrência de fatores externos, subsumindo-se ao conceito de danos físicos ao imóvel (DFI), risco coberto pelo contrato.

Não há elementos técnicos capazes de infirmar as conclusões do *expert*, limitando-se os apelantes a apresentar interpretação diversa da prova produzida.

Ademais, o imóvel foi previamente avaliado pelos próprios corréus por ocasião da contratação do financiamento e do seguro, sendo considerado em bom estado de conservação e apto a servir como garantia, circunstância que afasta a alegação de vícios preexistentes ou de risco excluído.

Nessas condições, correta a sentença ao reconhecer o dever de indenizar, em consonância com a orientação do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que, no âmbito do seguro habitacional, as cláusulas restritivas



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

devem ser interpretadas restritivamente e em conformidade com a boa-fé objetiva e a função social do contrato, sendo abusiva a exclusão de cobertura para vícios estruturais que comprometam a habitabilidade do imóvel financiado. Nesse sentido:

*“RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. SEGURO HABITACIONAL. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INTERPRETAÇÃO DO SEGURO OBRIGATÓRIO CONSOANTE A SUA FUNÇÃO SOCIAL, A BOA-FÉ OBJETIVA, E A NATUREZA ADESIVA. A CLÁUSULA DAS CONDIÇÕES PARTICULARES DO SEGURO QUE AFASTA A COBERTURA DOS VÍCIOS CONSTRUTIVOS AFRONTA O QUANTO DISPOSTO NO ART. 51, VI E §2º, DO CDC.*

*1. Discussão acerca da abusividade de cláusula constante nas condições particulares do seguro habitacional inserto no âmbito do SFH segundo a qual vícios de construção ou defeitos físicos oriundos de causas internas estejam afastados da cobertura securitária.*

*2. O seguro é erigido dentro do Sistema Financeiro Habitacional como garantia ao segurado e, do mesmo modo, ao financiador, de modo que possa desempenhar a sua mais clara função: garantir que o segurado seja ressarcido pelos riscos invalidez/morte, danos físicos ao imóvel financiado, e responsabilidade do construtor e que o credor financiante não seja surpreendido com a ruína do imóvel que garante o financiamento.*

*3. Abusividade da cláusula das condições particulares do seguro habitacional que restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato.*

*4. Incompatibilidade com os fins sociais do seguro obrigatório habitacional, voltado a coadjuvar um sistema pensado na aquisição da casa própria para a população, notadamente de baixa renda, que os principais vícios que acometam o bem objeto de garantia do financiamento não estejam por ele cobertos.*

*5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO.” (STJ - REsp: 00000000000001813930, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 06/11/2019, Data de Publicação: Data da Publicação DJe 08/11/2019)*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Não há falar em realização de nova prova técnica.

O laudo pericial é claro, fundamentado e suficiente para o deslinde da controvérsia, inexistindo contradições ou lacunas relevantes que justifiquem sua renovação, medida de caráter excepcional.

O valor da condenação corresponde ao custo necessário à recomposição das condições de segurança e habitabilidade do imóvel, conforme apurado na perícia, não havendo impugnação técnica específica apta a infirmar o montante.

Eventuais limitações previstas na apólice deverão ser observadas na fase de liquidação, se o caso.

No tocante ao pedido de abatimento dos valores pagos a título de aluguel há que se considerar que não se trata simplesmente de prestação oriunda do contrato, mas de ressarcimento do dano causado pelo não cumprimento imediato do contrato de seguro.

Houvesse cumprimento pontual do contrato a parte teria condições de utilizar a indenização para se restabelecer, de modo que a mora das rés enseja a reparação devida.

As parcelas do financiamento foram suspensas com termo final estabelecido na decisão concessiva da tutela antecipada, o que se mostra ajustado, tratando-se de suspensão enquanto persistir o litígio.

Os danos morais restaram configurados.

Não se trata de mero inadimplemento contratual, mas de situação que comprometeu a utilização do imóvel destinado à moradia da família, culminando em sua interdição pela Defesa Civil, com a conseqüente desocupação e os evidentes transtornos, insegurança e frustração da legítima expectativa de fruição



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

da casa própria.

Não se trata, portanto, de mero dissabor inerente ao descumprimento contratual, mas de situação grave, apta a ensejar compensação por dano moral.

Em casos análogos, esta E. 1ª Câmara de Direito Privado tem fixado a indenização em patamar inferior ao arbitrado na origem.

*“DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL. PRELIMINARES DE DECADÊNCIA E PRESCRIÇÃO AFASTADAS . VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS DEVIDA. RECURSOS DESPROVIDOS. 1 . - A ação visa a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais e materiais decorrentes de vícios construtivos em imóveis adquiridos pelos autores, julgada parcialmente procedente. 2.- Recurso da ré, arguindo nulidade da sentença, decadência ou prescrição e afastamento de sua responsabilidade nos termos do laudo pericial. Recurso dos autores requerendo elevação da indenização por danos morais . 3.- A questão em discussão consiste em analisar (i) a ocorrência de nulidade; (ii) o interesse de agir dos autores; (iii) a legitimidade ativa de um dos autores; (iv) se há decadência ou prescrição e (v) a responsabilidade da ré pelos danos nos imóveis. 4.- Prejudicial de decadência e prescrição afastada . Pretensão de índole indenizatória, não incidindo o prazo de 90 dias previsto no art. 26, inc. II, do CDC, mas sim o prazo prescricional decenal ( CPC, art.*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
 São Paulo

205) . 5.- *Interesse de agir e legitimidade dos autores caracterizados.* 6.- *Prova técnica que reconheceu as falhas na construção, não advindas de má conservação ou manutenção por parte do condomínio ou dos autores . Inabitabilidade não só das unidades, mas de todo o prédio, interditado pela Defesa Civil. Inexistência de outras provas que contradigam o laudo. Responsabilidade da ré pelos danos causados. Indenização material devida pelo valor pago pelos autores .* 7.- *Dano moral configurado. Indenização de R\$ 30.000,00 mantida . Recursos desprovidos.”* (TJ-SP - Apelação Cível: 10021119620168260577 São José dos Campos, Relator.: Alexandre Marcondes, Data de Julgamento: 27/01/2026, 1ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 28/01/2026)

Assim, o valor fixado na sentença, de R\$ 50.000,00 para cada autor, comporta redução, por se mostrar elevado em relação aos parâmetros usualmente adotados por esta Câmara.

Mostra-se adequado, no caso concreto, o arbitramento da indenização em R\$ 15.000,00 para cada autor, quantia que atende aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, sem ensejar enriquecimento indevido.

A redução do valor da indenização por dano moral não configura sucumbência recíproca, por se tratar de quantia estimativa, mantendo-se o percentual de honorários fixado na sentença.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou parcial provimento ao recurso, nos termos da fundamentação supra.

**Enéas Costa Garcia**  
**Relator**