


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, SÃO PAULO - SP - CEP 02520-310

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1031263-64.2022.8.26.0001**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Carlos Wagner Torres de Lima e outro**
 Requerido: **Zurich Santander Brasil Seguros S.a e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Carina Bandeira Margarido Paes Leme

Vistos.

Carlos Wagner Torres de Lima e Jacqueline Alves Diogenes ajuizaram a presente ação em face de **Zurich Santander Brasil Seguros S/A e Banco Santander (Brasil) S/A**. Alegam, em síntese, que compraram o imóvel descrito na inicial com financiamento pelo corréu Banco Santander e seguro firmado junto à corré Zurich. Indicam que, após a aquisição, o imóvel passou a apresentar problemas com fissuras e trincas que, dentro de pouco tempo, culminou na interdição pela Defesa Civil, com necessidade de desocupação ante o potencial colapso da edificação. Buscaram, então, a seguradora corré para recebimento de indenização, o que foi negado. Indicam a ocorrência de danos materiais e morais. Requereram, pois, a condenação dos corréus no pagamento de indenização por danos materiais consistentes custo dos reparos demandados pelo imóvel (R\$ 695.550,00), bem como por danos morais no valor de 100 salários mínimos. Juntaram documentos às **fls. 10/89**, complementados às **fls. 94/126**.

Citados (**fls. 132/133**), os corréus apresentaram contestação às **fls. 134/174**. Preliminarmente, arguiram ilegitimidade passiva do corréu Banco Santander S/A, mero estipulante do seguro, bem como falta de interesse de agir. Impugnaram a concessão do benefício da justiça gratuita aos coautores. No mérito, discorrem sobre a ausência de sinistro, pois o imóvel já apresentava os problemas reclamados por ocasião da aquisição pelos autores. Acrescentam a ausência de comunicação do suposto sinistro à seguradora. Indicam que as causas indicadas na inicial configuram risco excluído da cobertura, pois decorrentes de fatores endógenos, inerentes ao próprio imóvel. Impugnam a ocorrência de danos morais e materiais, bem como a inversão do ônus probatório. Requereram, ao final o decreto de improcedência da ação. Juntaram documentos às **fls. 175/342**.

Réplica às **fls. 346/353** e saneador às **fls. 368/369**.

A tutela de urgência foi concedida às **fls. 465/466**.

Realizado trabalho pericial, o respectivo laudo foi juntado às fls. 541/604, com manifestação das partes às **fls. 610/613 e 616/617**.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, SÃO PAULO - SP - CEP 02520-310

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em audiência de instrução e julgamento, foi ouvida uma testemunha arrolada pelos autores (**fl. 716**).

As partes apresentaram alegações finais às **fls. 717/732 e 733/735**.

É o relatório. Decido.

A preliminar de **ilegitimidade passiva** do corréu Banco Santander S/A não vinga. A **responsabilidade solidária** do corréu *Banco Santander S/A* é flagrante. Os contratos em questão (financiamento e seguro) são coligados e o próprio corréu foi responsável pelo laudo de avaliação de **fls. 403/410**, o qual validou a contratação e o estado de conservação do imóvel.

Feita esta consideração, no mérito, o pedido é procedente.

Trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais em razão da negativa de pagamento da indenização pela seguradora ré uma vez constatados defeitos no imóvel segurado, interditado.

As partes divergem quanto à exclusão, ou não, do risco em questão da apólice contratada, defendendo os réus tratar-se de causa endógena, inerente ao próprio imóvel, o que excluiria a cobertura pretendida nos termos do contrato.

Sem razão os réus.

É incontroverso que o laudo de avaliação do imóvel produzido pelos corréus por ocasião do financiamento apurou seu bom estado de conservação, não identificou falhas significativas e expressamente o considerou apto a ser aceito como garantia do contrato (**fls. 403/410**). **Confira-se fls. 404 - Manifestações sobre a garantia - Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do mesmo, o imóvel pode ser aceito como garantia? SIM.**

O Sr. Perito Judicial, por outra, concluiu, à luz das disposições do seguro habitacional, que o evento desmoroamento está, no caso, associado a ocorrência de fatores externos e não a problemas de origem endógena, subsumindo-se, pois, ao conceito de danos físicos, hipótese coberta (**DFI**). **Confira-se item 7 da CONCLUSÃO de fls. 597, repetido na resposta ao quesito 2 do Juízo, in verbis: 2. Em caso positivo, elencá-los e, se possível, inseri-los em uma linha temporal. Resp.: Considerando as disposições do seguro habitacional do imóvel (fls. 19/68), onde têm-se as considerações acerca dos danos físicos ao imóvel, entende a perícia que o evento de desmoroamento está associado a ocorrência de fatores externos, não sendo aplicável a problemas de origem endógena.**

No mesmo sentido, as declarações da única testemunha ouvida nos autos (**fl. 716**).

Aplicável, na hipótese, o entendimento sedimentado pelo STJ no julgamento do *REsp nº 1.804.965/SP*, de acordo com o qual "A restrição de cobertura, no tocante aos riscos indicados, deve ser compreendida como a exclusão da responsabilidade da seguradora com relação aos riscos que resultem de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem, tendo como baliza a expectativa de vida útil do imóvel, porque



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, SÃO PAULO - SP - CEP 02520-310

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

configuram a atuação de forças normais sobre o prédio."

Neste contexto, tendo em vista a boa fé objetiva e a função socioeconômica do contrato desta modalidade de seguro, resta escancarada a abusividade da cláusula excludente de cobertura para o risco configurado (perigo de ruína do imóvel por falhas construtivas), especialmente se considerada a já citada avaliação prévia e aceitação do imóvel pelos corréus por ocasião da contratação.

No mesmo sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça. Confira-se:

"Apelação. Seguro habitacional. Ação de obrigação de fazer cumulada com indenizatória. Sentença de improcedência. Contrato celebrado com subsídio do SFH e recursos do FTGS. Prova pericial que concluiu pela existência de danos no imóvel causados por vícios endógenos. Dever de reparar e/ou indenizar os danos oriundos de tais vícios. Cláusula que exclui a cobertura de danos decorrentes de vícios construtivos que se reputa abusiva. Precedentes do STJ e deste E. Tribunal. Recurso provido." (Apelação nº 1001861-08.2022.8.26.0495. 5ª Câmara de Direito Privado. Relator: Emerson Sumariva Júnior. Julgado em 11/11/2024)

"APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. VÍCIOS CONSTRUTIVOS. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. Sentença de improcedência. Inconformismo dos autores. Acolhimento. Laudo pericial que concluiu pela existência de vícios construtivos nos imóveis dos autores, que causam ameaça de desmoronamento e riscos pessoais aos moradores. Apólice de seguro que prevê risco de ameaça de desmoronamento, porém, limita a cobertura a eventos de "causa externa". Questão que já foi analisada e decidida pela Segunda Seção do STJ. Adoção do entendimento da Corte Superior, no sentido de que a interpretação fundada na boa-fé objetiva, contextualizada pela função socioeconômica que desempenha o contrato de seguro habitacional obrigatório vinculado ao SFH, leva a concluir que a restrição de cobertura, no tocante aos riscos indicados, deve ser compreendida como a exclusão da responsabilidade da seguradora com relação aos riscos que resultem de atos praticados pelo próprio segurado ou do uso e desgaste natural e esperado do bem. Ausência de exclusão de cobertura para vícios estruturais, intrínsecos à construção vinculada ao SFH. Indenização securitária devida, que deve ocorrer no valor necessário à reposição do bem sinistrado, conforme disposto na cláusula 11ª da apólice. Recurso Provido." (Apelação nº 0004802-97.2009.8.26.0431. 3ª Câmara de Direito Privado. Relatora: Viviani Nicolau. Julgado em 29/08/2024)

À vista deste contexto probatório, excluída qualquer ingerência lesiva dos autores, impõe-se à ré o dever de indenizar os autores pelos gastos demandados para a solução dos problemas identificados no imóvel, **no valor de R\$ 695.550,00, não impugnado de forma especificada, observando-se, se o caso, o limite constante da apólice (valor máximo da indenização – valor inicial do imóvel).**

Os **danos morais** experimentados pelos autores são evidentes.

Os autores, como é notório, experimentaram profundo estado de insegurança



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

7ª VARA CÍVEL

AVENIDA ENGENHEIRO CAETANO ÁLVARES, 594, SÃO PAULO - SP - CEP 02520-310

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

pelas seguidas manifestações patológicas do imóvel, indignação e perplexidade diante da recusa aviltante de cobertura para sinistro contemplado no contrato de seguro, além de transtornos notórios pela interdição de imóvel, objeto de financiamento, destinado a moradia da família com deslocamento coativo, impondo-se o dever de indenizar.

Fixo, pois, indenização por danos morais no valor de **R\$ 50.000,00**, para cada autor, como necessário e suficiente a reparar o padecimento psíquico experimentado pelos autores e a inibir a atuação da ré em descompasso com os deveres de eficiência, cuidado, cooperação e respeito.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE o pedido** para o fim de condenar os corréus, solidariamente, no pagamento de indenização no valor de **R\$ 695.550,00**, com correção monetária a contar do ajuizamento da ação e juros de mora a contar da citação, bem como indenização por danos morais de R\$ 50.000,00, para cada autor, com correção monetária a contar desta data e juros de mora a contar da citação, tornando definitiva a tutela de urgência concedida. Os corréus arcarão com as custas, as despesas processuais e com honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da condenação.

P.R.I.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**