

Análise do contrato de seguro habitacional e a exclusão da cobertura por vício de construção à luz do Código de Defesa do Consumidor



Juliana De Sousa Feldman

Mestranda em Direito Civil pela Faculdade de Direito da USP/SP. Graduada em Direito pela PUC/SP. Servidora Pública do Tribunal Regional Federal da 3ª Região.

RESUMO: O presente artigo tem por objetivo fazer uma análise do contrato de seguro habitacional, firmado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, considerado tipicamente de adesão, bem como sobre a interpretação dada pela jurisprudência em relação às cláusulas excludentes de cobertura por vícios de construção, à luz dos princípios da boa-fé objetiva, da função social do contrato e das normas protetivas do Código de Defesa do Consumidor.

PALAVRAS-CHAVE: Contrato de adesão. Seguro Habitacional. Sistema Financeiro de Habitação. Interpretação. Cláusula excludente de cobertura. Vício de construção. Boa-fé objetiva. Função Social do Contrato. Código de Defesa do Consumidor.

ABSTRACT: The purpose of this article is to analyze the housing insurance agreement, which is considered to be a typical subscription agreement, and the interpretation given by court precedents of clauses that exclude coverage for building defects signed in the scope of Financial Housing System. Based on the principles of objective good faith, the social function of agreements and the protective rules of the Consumer Protection Code.

KEYWORDS: Subscription agreement. Housing insurance agreement. Clauses that exclude coverage. Building defects. Objective good Faith. Social function of the agreement. Consumer Protection Code.

SUMÁRIO: 1. Introdução. 2. O Sistema Financeiro de Habitação. 3. O contrato de seguro habitacional (de adesão). 4. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. 5. A interpretação do contrato de adesão. 6. As cláusulas abusivas nos contratos de seguro do Sistema Financeiro de Habitação: exclusão da cobertura a vícios construtivos. 7. Conclusão. Referências.

1 Introdução

Os negócios jurídicos e as condições gerais dos contratos estão em constante evolução e modificação ao longo da história, sendo que tiveram significativa transformação no pós-revolução industrial, principalmente em decorrência da massificação do consumo e também das próprias contratações.

O contrato de adesão, objeto do presente estudo, tem origem, justamente, na transição do modelo clássico do século XIX, que era fundado na primazia da autonomia da vontade das partes, na livre iniciativa, e na liberdade de contratação, para o modelo concebido na sociedade industrializada, na qual o preceito da liberdade sofreu considerável mitigação com o advento do Estado Social Intervencionista, por meio da introdução de novos princípios e características, visando, sobretudo, a uma maior celeridade nas contratações.

Nesse contexto, verifica-se que o Estado Democrático de Direito, “em maior ou menor grau, assumiu a função reguladora da economia, inspirando-se em parâmetros não só econômicos, mas também morais e éticos”¹, mediante a adoção de princípios como o da boa-fé objetiva, do equilíbrio econômico e, especialmente, o da função social do contrato, todos abrangidos pela principiológica do Código Civil de 2002.

Exemplo de maior ingerência do Estado nas contratações particulares diz respeito aos contratos firmados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), mais especificamente com relação ao contrato de seguro habitacional, cuja natureza é efetivamente de adesão e decorre de imposição legal, pelo Decreto-Lei nº 73/1966.

Assim, embora tais negócios jurídicos consubstanciem-se em situações de fato no âmbito da autonomia privada, são efetivamente regidos por normas de ordem pública, mormente se considerada a obrigatoriedade da contratação de seguro de crédito, que advém da imperativa vontade do legislador.

Na estrutura do seguro habitacional, de um lado, estão os mutuários, a quem é imposta a contratação do seguro habitacional, na condição de beneficiários do seguro, hipossuficientes e vulneráveis a cláusulas abusivas e restritivas existentes em contratos anteriormente estabelecidos; e de outro, os agentes financeiros, sustentando que os contratos devam ser cumpridos integralmente, com esteio no princípio *pacta sunt servanda*.

Frente a tais considerações, este artigo pretende fazer uma análise do regime jurídico destinado à regulamentação dos contratos de adesão, mais especificamente do contrato de seguro obrigatório na esfera do SFH, no que diz respeito à sua natureza jurídica, interpretação e controle das cláusulas abusivas à luz das disposições do Código de Defesa do Consumidor.

A despeito de o seguro habitacional estar vinculado, necessariamente, ao contrato de mútuo (abertura de crédito) para aquisição de casa própria, o foco do trabalho não será dado ao contrato de mútuo, mas sim ao contrato de seguro e suas cláusulas asseguratórias.

2 O Sistema Financeiro de Habitação

Antes do estudo pormenorizado do contrato de seguro habitacional já mencionado e sua relação com as diretrizes do Código de Defesa do Consumidor, faz-se necessária uma pequena análise histórica do instituto do SFH, diante de suas peculiaridades, que são de extrema relevância para contextualização do regime jurídico a ser aplicado.

1 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Seguro de danos – Contrato de adesão – Cláusula de exclusão ou limitação de cobertura – Interpretação – Princípio da boa-fé. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 102, v. 933, jul. 2013, p. 475.

De início, tem-se que os contratos financeiros firmados à luz do SFH não consistem em tipo comum de mútuo financeiro, mas sim de

[...] financiamento condicionado à persecução de um fim sócio-econômico, ditado por uma diretriz legal (norma-objetivo), que, a partir da promulgação da Constituição de 1988, deve, com muito maior razão do que anteriormente observar relações negociais a princípios constitucionais positivados – o da dignidade da pessoa humana e o da solidariedade – sobremaneira quando se sabe estarem ditos financiamentos correlacionados à aplicação de recursos publicamente protegidos, quer proviessem do FGTS (patrimônio do trabalhador) quer de cadernetas de poupança (economias populares)².

Remanesce, portanto, na doutrina, o entendimento de que o SFH, como expressão de uma política pública, contém normas que devem ser interpretadas e aplicadas em consonância e, principalmente, em conformidade com tais valores principiológicos.

Ao desbravar os programas nacionais de moradias populares, Fernando de Sá³ faz uma breve e relevante retrospectiva acerca da evolução do SFH, que foi instituído pela Lei nº 4.380/1964, legislação responsável pela criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e que previa, em seu artigo 1º, a formulação da Política Nacional da Habitação, orientando a iniciativa privada por meio de estímulos à construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população brasileira de menor renda.



Fonte: www.minhacasaminhavida2020.com.br

O Plano Nacional da Habitação tem, portanto, objetivo primordial de incrementar a construção de conjuntos habitacionais e de tornar viável o acesso à aquisição da casa própria, com a participação do SFH e do BNH, tanto para coordenar e organizar uma política de ordem pública, como para disciplinar a captação e o emprego dos recursos necessários ao financiamento das construções e das unidades residenciais.

A criação do SFH foi considerada uma das mais relevantes medidas do governo federal direcionada para o setor de habitação, uma vez que contava com a atuação conjunta do Estado, da sociedade e dos agentes financeiros para proporcionar e viabilizar uma possível solução ao problema de moradia no país⁴.

No fim dos anos 1990, foi lançado o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), em um contexto crítico marcado pela elevada inadimplência dos mutuários, por decréscimos de renda pessoal, em contraste com a disparada inflacionária e a consequente elevação do valor gravoso de atualização das prestações, tornando o SFH extremamente vulnerável.

Assim, ao lado do sistema habitacional, as garantias dos agentes financeiros privados passaram a residir no instituto da securitização, primeiramente com a constituição do Fundo de Compensação das Variações Salariais (FCVS), responsável por assegurar o pagamento de saldo devedor nos contratos

2 SÁ, Fernando. O sistema financeiro da habitação (SFH), o seguro de crédito obrigatório e a jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, ano 6, n. 29, jan./mar. 2007, p. 110.

3 *Ibidem*.

4 PAGANI, Elaine Adelina. *O direito de propriedade e o direito de moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia*. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.

de financiamento, mediante o pagamento, por parte dos mutuários, de uma taxa de contribuição, correspondente a uma prestação de amortização e juros da dívida garantida.

Caberia, nesse sentido, aos mutuários, na condição de segurados associados, o pagamento da contribuição e, ao segurador, a assunção do risco, com pagamento de indenização no caso de ocorrer um dos sinistros previstos. Sendo assim, o Fundo tornou obrigatório o seguro de crédito financeiro habitacional.

Nesse cenário, por meio do Decreto-Lei nº 73/1966, o Governo Federal instituiu a obrigatoriedade da contratação de seguros para a cobertura de riscos em distintas áreas da economia nacional, inclusive a que dizia respeito ao SFH, relativamente aos contratos de financiamento direcionados à aquisição das unidades habitacionais, os quais deveriam ser segurados conforme alínea *f* do artigo 20 do mencionado Decreto⁵, vigente até hoje.

Chega-se, então, à crucial percepção de que toda contratação de mútuo financeiro, no âmbito do SFH, para aquisição de casa própria, estará sujeita a um seguro obrigatório, que tem efetivamente cunho social, justamente por ser erigido de modo obrigatório para o resguardo da garantia do financiamento contraído pelos consumidores mutuários.

3 O contrato de seguro habitacional (de adesão)

Superada essa sucinta, mas relevante contextualização do surgimento do contrato de seguro habitacional no ordenamento jurídico brasileiro, cumpre agora tratar das especificidades desse contrato e do regimento adotado pela legislação civil e consumerista.

Segundo a definição de Humberto Theodoro Júnior:

[...] o contrato de seguro é aquele pelo qual o segurador (uma sociedade empresária especializada legalmente autorizada) se obriga, mediante pagamento do prêmio, a garantir interesse legítimo do segurado, relativo a pessoa ou a coisa, contra riscos predeterminados (art. 757 do CC/2002)⁶.

Desse conceito, é possível destacar três elementos essenciais do contrato de seguro, quais sejam: (i) risco, consistente na possibilidade ocorrer ou não evento futuro e incerto, diretamente relacionado ao interesse protegido; (ii) o prêmio, consistente na remuneração paga pelo contratante, também denominado de segurado e; (iii) a seguradora, que é a responsável pelo pagamento de eventual indenização, uma vez configurado o sinistro, cujo risco esteja coberto pela apólice.

Acerca de suas principais características, é possível verificar que o seguro é contrato bilateral, na medida em que gera obrigações para ambos os contratantes; é oneroso, uma vez que cria vantagens para um e outro; consensual, comutativo e, por fim, mas não menos relevante, de adesão, já que incumbe ao segurado aceitar cláusulas impostas previamente pelo segurador, sem a possibilidade de alterar, por parte do aderente, o conteúdo contratual apresentado.

Na moderna concepção do Código Civil e seguindo à corrente clássica, insta ressaltar não ser contrato de seguro aleatório, mormente quando se reconhece o segurador como gestor de um fundo formado pelos próprios segurados, do qual serão extraídos os recursos

5 “Art. 20. Sem prejuízo do disposto em leis especiais, são obrigatórios os seguros de: [...] *f*) garantia do pagamento a cargo de mutuário da construção civil, inclusive obrigação imobiliária”.

6 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Seguro de danos – Contrato de adesão – Cláusula de exclusão ou limitação de cobertura – Interpretação – Princípio da boa-fé. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 102, v. 933, jul. 2013, p. 482.

para realizar a cobertura dos danos consumados dentro da previsão contratual⁷.

Nesse aspecto, deve-se ter em conta que a obrigatoriedade do seguro habitacional não se confunde com sua natureza, que é tipicamente de adesão.

Na definição de Orlando Gomes⁸, contrato de adesão é o negócio jurídico no qual a participação de uma das partes sucede pela aceitação em bloco de cláusulas formuladas previamente, de modo geral, abstrato e uniforme pela outra parte.

Os contratos de seguro, inclusive os habitacionais, são tipicamente de adesão, em que o consentimento do beneficiário sucede por adesão, prevalecendo a vontade do predisponente, no caso, das instituições financeiras e securitizadoras, que ditam sua lei, não a um indivíduo específico, mas a toda coletividade.

Não se trata, destarte, de um típico contrato de seguro em que segurador e segurado firmam voluntariamente o contrato; no seguro habitacional, a autonomia de vontade das partes, sobretudo do mutuário, é significativamente reduzida, de modo que a celebração do contrato ocorre de forma compulsória, atrelada ao contrato de mútuo, sendo suas cláusulas previamente estabelecidas por normas da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), tudo com o objetivo de atender às exigências próprias do SFH.



Fonte: www.susep.gov.br

⁷ *Ibidem*, p. 482.

⁸ GOMES, Orlando. *Contrato de adesão: condições gerais dos contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

Por muito tempo se entendeu que a escolha das companhias seria feita pelos agentes financeiros, cuja eleição ficaria adstrita a uma das participantes do *pool* de “seguradoras líderes” de cada região nacional do SFH.

Entretanto, a questão relativa à contratação de seguro habitacional e à obrigatoriedade de que o mutuário contrate o referido seguro diretamente com o agente financeiro ou por seguradora indicada por este foi decidida em sede de Recurso Repetitivo pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), inclusive, com a elaboração de súmula. A propósito:

RECURSO ESPECIAL REPETITIVO. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. TAXA REFERENCIAL (TR). LEGALIDADE. SEGURO HABITACIONAL. CONTRATAÇÃO OBRIGATÓRIA COM O AGENTE FINANCEIRO OU POR SEGURADORA POR ELE INDICADA. VENDA CASADA CONFIGURADA.

1. Para os efeitos do art. 543-C do CPC:
1.1. No âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, a partir da Lei 8.177/91, é permitida a utilização da Taxa Referencial (TR) como índice de correção monetária do saldo devedor. Ainda que o contrato tenha sido firmado antes da Lei nº 8.177/91, também é cabível a aplicação da TR, desde que haja previsão contratual de correção monetária pela taxa básica de remuneração dos depósitos em poupança, sem nenhum outro índice específico.

1.2. É necessária a contratação do seguro habitacional, no âmbito do SFH. Contudo, não há obrigatoriedade de que o mutuário contrate o referido seguro diretamente com o agente financeiro, ou por seguradora indicada por este, exigência esta que configura “venda casada”, vedada pelo art. 39, inciso I, do CDC.

2. Recurso especial parcialmente conhecido e, na extensão, provido. (STJ, Segunda Seção, REsp 969.129/MG, Relator Ministro Luis Felipe Salomão, j. 09/12/2009, DJe 15/12/2009)

Súmula nº 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.

Desse modo, segundo se depreende de tais precedentes, a despeito de ser obrigatória a contratação do seguro, não se exige que o mutuário contrate a apólice diretamente da instituição financeira ou de seguradora indicada por esta, podendo optar por qualquer seguro oferecido no mercado financeiro, que ofereça as mesmas coberturas e atenda aos requisitos impostos pelo SFH, sob pena de configuração de venda casada.

Os prêmios vêm incluídos nas prestações do financiamento e são pagos por todos os mutuários aos financiadores, além de repassá-los mensalmente às companhias de seguro. São também os garantidores do seu fiel pagamento.

Ademais, outra característica marcante é o fato de que a apólice do SFH compreende modalidades diversas de garantias, sendo especial em virtude de suas peculiaridades, sobretudo, no que diz respeito à sua natureza obrigatória e à sua finalidade social, que objetiva facilitar e promover a moradia digna para grande parcela da população brasileira, razão pela qual difere de todos os demais seguros disponíveis no mercado.

O contrato de seguro por ser essencialmente obrigatório, se aproxima da figura do contrato coativo. Segundo Orlando Gomes:

[...] há contrato coativo quando alguém, contra a vontade, é compelido a participar de relação jurídica normalmente oriunda de um acordo de vontades, e quando se envolve numa relação contratual sem ter emitido declaração de vontade⁹.

Sob este aspecto, quando se financia um imóvel pelo SFH, deverá ser contratado, obrigatoriamente, um seguro habitacional, o que consiste em afronta máxima ao princípio da autonomia da vontade, mas que se aceita, contudo, quando ponderada com os interesses da financiadora responsável pelo contrato de mútuo, em ter seus direitos resguardados.

Entretanto, conforme restará devidamente elucidado, não é ilimitado o poder deste seguro obrigatório, posto que o consumidor terá, efetivamente, seus direitos resguardados por ordenamento específico, principalmente quando se trata de indivíduos de baixo poder aquisitivo, cuja presunção de boa-fé e vulnerabilidade é ainda mais intensificada.

4 Aplicação do Código de Defesa do Consumidor

O contrato de seguro, considerado um dos mais relevantes “do ponto de vista econômico e de prevenção de riscos pelos consumidores”¹⁰, está tipicamente regulado pelo Código Civil, em seus artigos 757 a 802, sendo aplicável também o Código de Defesa do Consumidor, quando identificada a hipótese de relação de consumo.

Acerca do regime jurídico aplicável aos seguros habitacionais, o STJ já manifestou entendimento no sentido de estar caracteriza perfeitamente uma relação de consumo, eis que o objeto do contrato é a prestação de um serviço bancário consistente no financiamento de bem imóvel, como se observa:

obrigações. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1967, p. 18.

10 MIRAGEM, Bruno. O contrato de seguro e os direitos do Consumidor. *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 76, out./dez. 2010, p. 244.

9 GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das*

Processual Civil. Civil. Recurso Especial. Competência do juízo. Foro de eleição. Domicílio do devedor. Execução. Contrato de compra e venda de imóvel e financiamento. SFH. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Empréstimo concedido por associação a associado.

-Deve ser afastada a aplicação da cláusula que prevê foro de eleição diverso do domicílio do devedor em contrato de compra e venda de imóvel e financiamento regido pelo Sistema Financeiro de Habitação, quando importar em prejuízo de sua defesa.

-Há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH, que concede empréstimo para aquisição de casa própria, e o mutuário.

-Ao operar como os demais agentes de concessão de empréstimo do SFH, a associação age na posição de fornecedora de serviços aos seus associados, então caracterizados como consumidores.

-Recurso Especial não conhecido. (STJ, Terceira Turma, REsp 436.815/DF, Relatora Ministra Nancy Andriighi, j. 17/09/2002, DJ 28/10/2002)



Fonte: www.site.cndl.org.br

Na sequência, a Corte Superior colocou uma pá de cal sobre a questão da aplicabilidade dos dispositivos do Código de Defesa do Consumidor aos contratos bancários e de financiamento em geral com edição da Súmula nº 297: “O código de defesa do consumidor é aplicável às instituições financeiras”.

No mesmo sentido, o Supremo Tribunal Federal (STF) firmou entendimento no julgamento da ADIn 2.591/DF, todavia, excetuou da abrangência do CDC “a definição do custo das operações ativas e da remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras no desempenho da intermediação de dinheiro na economia”, não sendo essa a hipótese do seguro habitacional aqui tratado. Eis a ementa do julgado:

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ART. 5º, XXXII, DA CB/88. ART. 170, V, DA CB/88. INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. SUJEIÇÃO DELAS AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, EXCLUÍDAS DE SUA ABRANGÊNCIA A DEFINIÇÃO DO CUSTO DAS OPERAÇÕES ATIVAS E A REMUNERAÇÃO DAS OPERAÇÕES PASSIVAS PRATICADAS NA EXPLORAÇÃO DA INTERMEDIÇÃO DE DINHEIRO NA ECONOMIA [ART. 3º, § 2º, DO CDC]. MOEDA E TAXA DE JUROS. DEVER-PODER DO BANCO CENTRAL DO BRASIL. SUJEIÇÃO AO CÓDIGO CIVIL.

1. As instituições financeiras estão, todas elas, alcançadas pela incidência das normas veiculadas pelo Código de Defesa do Consumidor.
2. “Consumidor”, para os efeitos do Código de Defesa do Consumidor, é toda pessoa física ou jurídica que utiliza, como destinatário final, atividade bancária, financeira e de crédito.
3. O preceito veiculado pelo art. 3º, § 2º, do Código de Defesa do Consumidor deve ser interpretado em coerência com a Constituição, o que importa em que o custo das operações ativas e a remuneração das operações passivas

praticadas por instituições financeiras na exploração da intermediação de dinheiro na economia estejam excluídas da sua abrangência.

4. Ao Conselho Monetário Nacional incumbe a fixação, desde a perspectiva macroeconômica, da taxa base de juros praticável no mercado financeiro.

5. O Banco Central do Brasil está vinculado pelo dever-poder de fiscalizar as instituições financeiras, em especial na estipulação contratual das taxas de juros por elas praticadas no desempenho da intermediação de dinheiro na economia.

6. Ação direta julgada improcedente, afastando-se a exegese que submete às normas do Código de Defesa do Consumidor [Lei n. 8.078/90] a definição do custo das operações ativas e da remuneração das operações passivas praticadas por instituições financeiras no desempenho da intermediação de dinheiro na economia, sem prejuízo do controle, pelo Banco Central do Brasil, e do controle e revisão, pelo Poder Judiciário, nos termos do disposto no Código Civil, em cada caso, de eventual abusividade, onerosidade excessiva ou outras distorções na composição contratual da taxa de juros. ART. 192, DA CB/88. NORMA-OBJETIVO. EXIGÊNCIA DE LEI COMPLEMENTAR EXCLUSIVAMENTE PARA A REGULAMENTAÇÃO DO SISTEMA FINANCEIRO.

7. O preceito veiculado pelo art. 192 da Constituição do Brasil consubstancia norma-objetivo que estabelece os fins a serem perseguidos pelo sistema financeiro nacional, a promoção do desenvolvimento equilibrado do País e a realização dos interesses da coletividade.

8. A exigência de lei complementar veiculada pelo art. 192 da Constituição abrange exclusivamente a regulamentação da estrutura do sistema financeiro. CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL. ART. 4º, VIII, DA LEI N. 4.595/64. CAPACIDADE NORMATIVA ATINENTE À CONSTITUIÇÃO, FUNCIONAMENTO

E FISCALIZAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. ILEGALIDADE DE RESOLUÇÕES QUE EXCEDEM ESSA MATÉRIA.

9. O Conselho Monetário Nacional é titular de capacidade normativa – a chamada capacidade normativa de conjuntura – no exercício da qual lhe incumbe regular, além da constituição e fiscalização, o funcionamento das instituições financeiras, isto é, o desempenho de suas atividades no plano do sistema financeiro.

10. Tudo o quanto exceda esse desempenho não pode ser objeto de regulação por ato normativo produzido pelo Conselho Monetário Nacional.

11. A produção de atos normativos pelo Conselho Monetário Nacional, quando não respeitem ao funcionamento das instituições financeiras, é abusiva, consubstanciando afronta à legalidade.

(STF, Tribunal Pleno, ADIn 2.591/DF, Relator Ministro Carlos Velloso, Relator para o Acórdão Ministro Eros Grau, j. 07/06/2006, DJ 29/09/2006)

Não restam dúvidas, nesse sentido acerca da aplicação do regime jurídico instituído pelo Código de Defesa do Consumidor, em conjunto com as diretrizes gerais do Código Civil, seja para a formulação do contrato de seguro habitacional, seja para guiar a interpretação de suas cláusulas, principalmente no que concerne às excludentes de cobertura, objeto do presente trabalho.

5 A interpretação do contrato de adesão

Conforme demonstrado, o contrato de seguro desempenha relevante função social e econômica na atual sociedade de risco, uma vez que se vincula profundamente à cláusula geral de boa-fé, configurando-se sempre como um contrato de adesão, em decorrência da massificação dos negócios e bens a que presta garantia, bem como da necessária racionalização econômica, a qual, de um lado, não

admite os custos de uma eventual negociação individualizada e, por outro, busca instrumentos mais ágeis para viabilizar uma maior segurança ao estipulante.

Reconhecendo a possibilidade de desequilíbrio entre as partes contratantes, na medida em que as cláusulas contratuais serão impostas de maneira eminentemente unilateral, representando a sujeição da outra parte, o Estado legitimamente interfere neste tipo de contratação, por meio da imposição de regras obrigatórias e da fiscalização permanente, no sentido de equilibrar a relação e garantir às partes melhores condições para o exercício da autonomia da vontade.

A singularidade na estruturação do contrato de adesão não permite a mesma forma de interpretação aplicada aos contratos comuns, pois constitui relação jurídica em que há predominância da vontade de uma das partes¹¹.

Nesse sentido, revelam-se importantes os ensinamentos de Claudia Lima Marques:

[...] a vontade das partes não é mais a única fonte de interpretação que possuem os juízes para interpretar um instrumento contratual. A evolução doutrinária de direito dos contratos já pleiteava uma interpretação teleológica do contrato, um respeito maior pelos interesses sociais envolvidos, pelas expectativas legítimas das partes, especialmente das partes que só tiveram a liberdade de aderir ou não aos termos pré-elaborados¹².

Mais especificamente no que diz respeito aos contratados de seguro, ensina Bruno Miragem que “a importância da interpretação

contratual faz-se notar especialmente em relação à determinação do conteúdo e extensão da garantia, bem como às hipóteses de limitação e exclusão da mesma”¹³.

Observa-se, assim, a existência de um verdadeiro controle repressivo instituído pela via legislativa, consistente na introdução, no ordenamento jurídico positivo, de regras específicas regulamentadoras do contrato de adesão, previstas tanto no Código Civil, como no Código de Defesa do Consumidor, compondo um regime jurídico próprio para minimizar o desequilíbrio real entre as forças do estipulante e a vulnerabilidade do aderente, gerado pela utilização da técnica contratual da adesão.

Tais diretrizes estão nitidamente estampadas, de maneira geral, no artigo 422 do Código Civil, segundo o qual, “os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé”.

Além disso, em caso de cláusulas que contenham redação obscura, duvidosa, ambígua, leonina, vexatória e/ou abusiva, tanto o Código Civil como o Código de Defesa do Consumidor contêm métodos específicos para sua interpretação, vez que a adesão, como forma de consentimento, é mais frágil do que o consentimento manifestado mediante prévia discussão e acordo entre os contratantes, razão pela qual deve ser analisada de forma mais cuidadosa.

Desse modo, denota-se que a necessidade de uma interpretação particular é justificada pela vulnerabilidade jurídica do contratante, o qual se submete ao contrato de adesão e às respectivas condições gerais, sem poder discutir as cláusulas da contratação.

Por isso, nesses contratos não se busca, necessariamente, interpretar a vontade do

11 GOMES, Orlando. *Contrato de adesão: condições gerais dos contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.

12 MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1999, p. 227.

13 MIRAGEM, Bruno. O contrato de seguro e os direitos do Consumidor. *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 76, out./dez. 2010, p. 271.

aderente, conforme disposto no artigo 112 do Código Civil (“nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”), já que o aderente não participou efetivamente da elaboração das condições gerais.

Deveras, o propósito é trazer, minimamente, um equilíbrio contratual, a fim de suavizar eventuais vantagens excessivas do predisponente, observando sempre a equivalência das prestações e a função social do contrato.

Para tanto, releva considerar a prevalência do princípio da *interpretatio contra stipulatorem*, estampado no artigo 423 do Código Civil, segundo o qual, nos contratos de adesão, havendo cláusulas ambíguas ou contraditórias, a interpretação deve ser mais favorável ao aderente.

Nesse ponto, vale ressaltar que a lei consumerista também adotou tal princípio, contudo de forma mais ampla, já que estendeu a interpretação mais favorável a todas às cláusulas, sejam elas ambíguas ou não, ao dispor, em seu artigo 47, que “as cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”.

Entende-se, portanto, como perfeitamente aceitável, no plano da interpretação, a submissão do seguro aos critérios decorrentes da boa-fé objetiva e probidade, respeitando-se sempre as declarações e intenções das partes.

A boa-fé consiste, nesse sentido, em verdadeiro critério de interpretação dos negócios jurídicos em geral, bem como dos contratos de seguro em especial –, seja pela especialização dos documentos contratuais que compõe esta modalidade contratual (proposta, apólice, etc.), seja em razão da forma típica de contratação (por adesão), a qual acentua a vulnerabilidade do consumidor em relação ao segurador –, inclusive mediante expressa previsão legal, a teor do disposto no artigo 113 do Código Civil: “os negócios jurídicos devem

ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração”.

As disposições do Código de Defesa do Consumidor traçam, ainda, diversas regras de interpretação e de proteção ao consumidor aderente, desde o artigo 46, referente às disposições gerais da proteção contratual, passando pelo artigo 51, concernente às cláusulas abusivas, até o artigo 54, dedicado ao contrato de adesão propriamente dito.

Dentre elas destacam-se: (i) a anulação de cláusulas abusivas (art. 51); (ii) a obrigação de redigir o contrato em termos claros e com caracteres ostensivos e legíveis, com fonte igual ou superior a corpo 12 (art. 54, § 3º); (iii) a exigência de destaque na redação de cláusulas que impliquem em limitação do direito do consumidor (art. 54, § 4º); (iv) a isenção de cumprimento de obrigação estipulada, caso o consumidor não tenha a oportunidade de tomar conhecimento prévio do conteúdo do contrato (art. 46), dentre outras.

Assim, se este arcabouço protetivo é o previsto para todo e qualquer contrato de adesão, e segundo Humberto Theodoro Júnior, “tendo o seguro essa categoria jurídica, a consequência é, que, no campo hermenêutico, a dúvida estabelecida em torno do contrato será resolvida ‘contra o segurador’”¹⁴. Ainda, complementa o jurista,

[...] a imposição da boa-fé como dever a ser cumprido independentemente da consumação de um dano concreto, mas como princípio cogente, permite ao intérprete e aplicador da lei uma gama de interferências no domínio do contrato que vai desde a interpretação conforme a boa-fé objetiva até a invalidação completa ou parcial do negócio,

14 THEODORO JÚNIOR, Humberto. Seguro de danos – Contrato de adesão – Cláusula de exclusão ou limitação de cobertura – Interpretação – Princípio da boa-fé. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 102, v. 933, jul. 2013, p. 488.

que pode ir do simples afastamento da ilicitude até a reparação do dano que a cláusula incompatível com a ética houver provocado¹⁵.

Essas considerações são de extrema relevância para análise e interpretação das cláusulas estipuladas pelas instituições financeiras e securitizadoras, no âmbito da contratação de seguro habitacional, essencialmente no controle daquelas tidas como abusivas.

6 As cláusulas abusivas nos contratos de seguro do Sistema Financeiro de Habitação: exclusão da cobertura a vícios construtivos

Os contratos de adesão, justamente por seu caráter geral e abstrato, também consistem em terreno fértil para a inserção de cláusulas abusivas, cujo condão é dilatar, ainda mais, esse desequilíbrio, já que permite a “adoção de mecanismos de superproteção do predisponente das cláusulas, que malferem os interesses do parceiro contratual”¹⁶.

Trazendo a questão para os contratos firmados no âmbito do SFH, direcionado especialmente para pessoas de baixa renda, tal situação se torna ainda mais gravosa.

Em um primeiro plano, tem-se a imposição de um seguro obrigatório, instituído, como já visto, pelo Decreto-Lei nº 73/1966, com o escopo primordial de preservar os recursos públicos aplicados na construção de casas e apartamentos financiados pelo SFH, bem como garantir aos mutuários o direito ao recebimento da apólice em caso de danos físicos ao imóvel, morte ou invalidez permanente.

Naturalmente e de forma inevitável, evidencia-se que o adquirente do imóvel não pode fugir da obrigação de pagar o seguro, pois decorrente do próprio contrato de compra e venda. Da mesma forma, estará obrigado a pagar todos os prêmios, já incluídos no preço do imóvel.

Há, em paralelo, a estipulação padrão, nas apólices de seguro, dos riscos cobertos que, sem dúvida alguma, preservam tão somente o interesse dos agentes financeiros, no que diz respeito à quitação do contrato de mútuo, deixando os consumidores mutuários em situação de extrema vulnerabilidade, na medida em que a cobertura contra danos físicos ao imóvel, morte e invalidez permanente, abrange apenas danos físicos, os riscos de incêndio, explosão, inundação e alagamento, destelhamento, desmoronamento total e parcial, bem como a ameaça de desmoronamento, com exceção expressa de vícios provenientes de erros de projeto, má conservação ou de construção.

Tal excludente se mostra aceitável nos casos em que o mutuário/beneficiário recebeu diretamente o financiamento para ele próprio construir o imóvel, ou, então, elegeu pessoa de sua confiança para tanto. Contudo, no âmbito do SFH, os imóveis são edificados pelos agentes autorizados a operar os recursos dos programas de habitação, geralmente com prévia aprovação dos projetos e fiscalizações periódicas das obras pelas próprias companhias seguradoras.

Com efeito, as condições particulares de danos físicos previstas nas apólices de seguro habitacionais determinam que apenas danos decorrentes de vícios externos são indenizáveis, excluindo os vícios construtivos, os quais são os mais recorrentes nos empreendimentos destinados ao SFH.

No atual cenário, denota-se que a facilitação do acesso à moradia está, infelizmente, atrelada a construções precárias, realizadas “com materiais inapropriados, com técnicas indevidas, em locais que a tanto não se

¹⁵ *Ibidem*.

¹⁶ PASQUALOTTO, Adalberto. Cláusulas abusivas em contratos habitacionais. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 40, out./dez. 2001, p. 23.

prestam, e tudo isto financiado pelo Poder Público e publicizado ao mercado consumidor supervulnéravel¹⁷.



Fonte: www.minhacasaminhavidade2020.com.br

A título de exemplificação, verifica-se a existência, em todo território nacional, mas principalmente no nordeste, de construções em alvenaria autoportante, popularmente conhecida como prédios-caixão, que apresentam grau de risco altíssimo aos moradores, causando diversos acidentes e desmoronamentos, conforme divulgado na mídia¹⁸.

Sendo assim, enquanto os indivíduos recorrem ao SFH para garantir o básico de sua existência, consistente no direito constitucional de moradia digna, e se sujeitam à aquisição de imóveis provenientes de construções precárias, com diversos vícios construtivos e extremamente frágeis; as seguradoras, com respaldo nas disposições contidas na apólice, negam a cobertura do seguro e pagamento de indenização, sob a alegação de não existir cobertura de risco decorrente de vícios construtivos.

17 STJ, Terceira Turma, AgInt no REsp 1702126/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. 17/06/2019, DJe 25/06/2019.

18 TOLEDO, Marcos. Mais de dois mil prédios em alto risco no Grande Recife. *Folha de Pernambuco*, 16 ago. 2017. Disponível em: <https://www.folhape.com.br/noticias/noticias/cotidiano/2017/08/16/NWS,38185,70,449,NOTICIAS,2190-MAIS-DOIS-MIL-PREDIOS-ALTO-RISCO-GRANDE-RECIFE.aspx>. Acesso em: 05 dez. 2019.

A propósito, de extrema relevância o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme excerto extraído de acórdão proferido pela Colenda Oitava Câmara de Direito Privado, relatado pelo Desembargador Silvio Marques:

O imóvel residencial é por tradição uma garantia da família. Se o Estado vende um imóvel que seria descartável em poucos anos, porque se dissolve como um punhado de sal na chuva, estamos diante de mais um estelionato dos muitos que o poder público nos impõem, como tantos empréstimos compulsórios e taxas. Neste caso o crime estatal ainda é mais grave porque obriga a vítima a pagar por um pseudo-seguro de uma casa de brinquedo. Tem o Estado que responder por seus atos. Se contratou uma construtora irresponsável e desonesta e não fiscaliza a compra e aplicação de materiais duráveis, nem a qualidade das obras, que pague a indenização, por si, ou pelas seguradoras contratadas a quem atribuiu o encargo. Depois que se voltem contra essas ditas construtoras.

(TJ/SP, Oitava Câmara de Direito Privado, Apelação Cível 256.057-4/7, Santos, Desembargador Silvio Marques, j. 24/01/2004)

Com efeito, por serem possíveis construções fora dos padrões, bem como a execução de obras temerárias, a jurisprudência entende se tratar de risco da própria atividade econômica, sendo que, se o agente financeiro não escolheu bem o financiado (construtor), isto será irrelevante para as relações de contrato de seguro.

Diante de tais circunstâncias, fica claro que a exclusão da cobertura de risco à integridade física do imóvel decorrente de vícios construtivos fere direitos básicos dos beneficiários, tais como, a dignidade (art. 1º da CF), a moradia (art. 6º da CF), a proteção à vida e segurança contra os riscos provocados

por práticas no fornecimento de produtos e serviços considerados perigosos ou nocivos (art. 6º, I, CDC), a informação adequada e clara (art. 6º, III, CDC), a proteção contratual contra modificação ou revisão de cláusulas (art. 6º, V, CDC), a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais (art. 6º, VI, CDC), além de o colocar em situação de extrema vulnerabilidade, frente a um sinistro ao qual não deu causa e muito menos correu para sua ocorrência.

O STJ já se manifestou no sentido de que:

[...] Em se tratando de seguro habitacional, de remarcada função social, há de se interpretar a apólice securitária em benefício do consumidor/mutuário e da mais ampla preservação do imóvel que garante o financiamento. Impossibilidade de exclusão do conceito de danos físicos e de ameaça de desmoroamento, cujos riscos são cobertos, de causas relacionadas, também, a vícios construtivos.

(STJ, Terceira Turma, EDcl no AgRg no REsp 1.540.894/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. 24/05/2016, DJe 02/06/2016)

Ainda nessa linha, importante a ressalva do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino:

[...] não é inteligível para os fins de um contrato de seguro obrigatório 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 adquirido não estejam por ele cobertos, especialmente quando, dentro de suas próprias normas e rotinas, preveja-se que a seguradora deverá levar a frente a sanção dos vícios construtivos, intermediando, aliás, o contato com o construtor, responsável principal pelas falhas verificadas no imóvel.

(STJ, Terceira Turma, AgInt no REsp

1702126/SP, Relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, j. 17/06/2019, DJe 25/06/2019)

Depreende-se, portanto, da análise de tais precedentes, que os contratos de seguro habitacionais devem ser interpretados a favor do consumidor beneficiário aderente, segundo o princípio da *interpretatio contra stipulatorem*, à luz da boa-fé objetiva, como elemento de harmonização dos interesses dos participantes da relação, e da função social do contrato, para reconhecer que a previsão contratual de cobertura de danos físicos aos imóveis abrange efetivamente os vícios de construção e não pode ser interpretada contra o consumidor beneficiário para exclusão da indenização.

É cediço que o princípio da boa-fé rege não só pacto do contrato, mas também o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes, mormente considerando a finalidade, em último grau, da apólice de seguro, de garantir a integridade do imóvel e a quitação da dívida em caso de configuração do sinistro.

Assim, consolidado que os vícios de construção estão abrangidos na cobertura do seguro contratado, a cláusula contida na apólice que exclui a cobertura para tal risco é abusiva, com fundamento no artigo 51, IV, combinado com § 1º, II, do Código de Defesa do Consumidor, que presume configurar desvantagem exagerada e, portanto, abusiva, cláusulas restritivas de direitos fundamentais inerentes à natureza de determinado contrato, como ocorre com a cláusula excludente de cobertura da apólice para sinistro decorrente de vícios construtivos.

Segundo a definição de Bruno Miragem,

[...] as cláusulas abusivas nos contratos de seguro caracterizam-se em regra, por imporem limites ou exclusões da responsabilidade do segurador, estabelecendo hipóteses de restrição ou exclusão da garantia contratual, ou ainda, por

estabelecerem ao segurado-consumidor condições substancialmente onerosas de contratação¹⁹.

Para o autor, “o que determina a abusividade é o modo como o titular exerce uma determinada prerrogativa jurídica, ainda que esta, *a priori*, esteja em absoluta conformidade com o ordenamento jurídico”²⁰.

No caso do SFH, resta mais do que clara a função do seguro, que é a garantia ao segurado, e de certa forma, ao próprio financiador do imóvel, como já colocado, de que aquele seja ressarcido pelos vícios verificados no imóvel, em se tratando da cobertura por danos físicos, a fim de preservar sua habitabilidade e, por consequência, a higidez do financiamento, já que, na maioria das vezes, o próprio imóvel é dado como garantia (hipotecária ou como alienação fiduciária) do contrato de mútuo.

Nesse sentido, ainda, o posicionamento exarado nos recentes precedentes da Terceira Turma do STJ:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO SECURITÁRIA. RESPONSABILIDADE DA SEGURADORA. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO (VÍCIOS OCULTOS). AMEAÇA DE DESMORONAMENTO. CONHECIMENTO APÓS A EXTINÇÃO DO CONTRATO. BOA-FÉ OBJETIVA PÓS-CONTRATUAL.

JULGAMENTO: CPC/15.

1. Ação de indenização securitária proposta em 21/07/2009, de que foi extraído o presente recurso especial, interposto em 06/07/2016 e concluso ao gabinete em 06/02/2017.

2. O propósito recursal consiste em decidir se a quitação do contrato de mútuo para aquisição de imóvel extingue a

obrigação da seguradora de indenizar os adquirentes-segurados por vícios de construção (vícios ocultos) que implicam ameaça de desmoronamento.

3. A par da regra geral do art. 422 do CC/02, o art. 765 do mesmo diploma legal prevê, especificamente, que o contrato de seguro, tanto na conclusão como na execução, está fundado na boa-fé dos contratantes, no comportamento de lealdade e confiança recíprocos, sendo qualificado pela doutrina como um verdadeiro “contrato de boa-fé”.

4. De um lado, a boa-fé objetiva impõe ao segurador, na fase pré-contratual, o dever, dentre outros, de dar informações claras e objetivas sobre o contrato para que o segurado compreenda, com exatidão, o alcance da garantia contratada; de outro, obriga-o, na fase de execução e também na pós-contratual, a evitar subterfúgios para tentar se eximir de sua responsabilidade com relação aos riscos previamente cobertos pela garantia.

5. O seguro habitacional tem conformação diferenciada, uma vez que integra a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população. Trata-se, pois, de contrato obrigatório que 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.

6. À luz dos parâmetros da boa-fé objetiva e da proteção contratual do consumidor, conclui-se que os vícios estruturais de construção estão acobertados pelo seguro habitacional, cujos efeitos devem se prolongar no tempo, mesmo após a extinção do contrato, para acobertar o sinistro concomitante à vigência deste, ainda que só se revele depois de sua conclusão (vício oculto).

7. Constatada a existência de vícios estruturais acobertados pelo seguro habitacional e coexistentes à vigência do contrato, não de ser os recorrentes devidamente

19 MIRAGEM, Bruno. O contrato de seguro e os direitos do Consumidor. *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 76, out./dez. 2010, p. 257.

20 *Ibidem*.

indenizados pelos prejuízos sofridos, nos moldes estabelecidos na apólice.

8. Recurso especial conhecido e provido. (STJ, Terceira Turma, REsp 1717112/RN, Relatora Ministra Nancy Andrighi, j. 25/09/2018, DJe 11/10/2018)

Com isso, o posicionamento predominante na jurisprudência considera abusiva a cláusula excludente de cobertura por vícios construtivos expressamente constante no seguro habitacional do SFH, à luz dos parâmetros da boa-fé objetiva, da função social do contrato, da proteção do consumidor e, sobretudo, pela natureza obrigatória e caráter social deste contrato, o qual nas palavras da Ministra Nancy Andrighi, “tem conformação diferenciada, uma vez que integra a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de menor renda da população”²¹.

Configura-se, assim, verdadeira relativização do princípio que garante a força obrigatória dos contratos (*pacta sunt servanda*), em benefício da preservação da boa-fé, necessária para que a confiança garanta ao contrato o ambiente propício à reciprocidade e, principalmente, assegure os direitos fundamentais da dignidade da pessoa humana e da moradia, expressos na Constituição Federal.

7 Conclusão

O SFH, como expressão de política pública, deverá ter suas normas, sempre que possível, interpretadas e aplicadas em consonância com valores principiológicos constitucionais, como o da solidariedade e o da dignidade da pessoa humana, bem como em conformidade com normas cogentes de ordem pública econômica de direção e de proteção, como o Código de Defesa do Consumidor.

Dentre os diversos contratos que podem ser firmados no âmbito do SFH, neste trabalho foi analisado o contrato de seguro habitacional para cobertura de riscos, cuja obrigatoriedade foi imposta pela alínea *f* do artigo 20 do Decreto-Lei nº 73/1966.

Consoante demonstrado, o contrato de seguro habitacional possui as características inerentes a todo e qualquer contrato de seguro – bilateral, oneroso, consensual, comutativo, nominado e de adesão – mas também algumas particularidades, justamente por integrar a política nacional de habitação, destinada a facilitar a aquisição da casa própria pela população, principalmente pelas classes de menor renda.

Dentre essas peculiaridades, verificou-se a ausência de liberdade na contratação, ou de escolha da seguradora, já que o seguro é adjeto ao contrato de mútuo, firmado entre a estipulante (seguradora) e o agente financeiro financiador, não contando com a participação direta do mutuário (beneficiário), a não ser pelo pagamento das parcelas do seguro. Sob esse aspecto, percebe-se que a autonomia de vontade das partes é significativamente reduzida, considerando, ainda, o preestabelecimento de suas cláusulas, com o objetivo de atender às exigências próprias do SFH.

Contudo, pela sua própria natureza, estará sujeito ao regime de regras de interpretação, previstas tanto no Código Civil, como no Código de Defesa do Consumidor, com o pré-cípuo desiderato de minimizar disparidades e desequilíbrios, decorrentes da possibilidade de elaboração do regulamento do negócio ou, no caso de seguros, da própria apólice, com exclusividade por uma das partes.

No que concerne a tais regras, merecem destaque, pela sua maior relevância e incidência, os princípios *interpretatio contra proferentem* (ou *contra stipulatorem*), da boa-fé objetiva e da função social do contrato, como norteadores da interpretação do contrato e de suas cláusulas, a favor do aderente beneficiário, levando em consideração a finalidade, em úl-

²¹ STJ, Terceira Turma, REsp 1717112/RN, Relatora Ministra Nancy Andrighi, j. 25/09/2018, DJe 11/10/2018.

timo grau, da apólice de seguro, que é garantir a integridade do imóvel e a quitação da dívida em caso de configuração do sinistro.

Por fim, imprescindível salientar que os seguros habitacionais têm gerado muita discussão, principalmente no que diz respeito às cláusulas excludentes de cobertura, tidas como abusivas à luz das disposições do artigo 51, § 1º, II, do Código de Defesa do Consumidor, quando demonstrada a ocorrência de desvantagens exageradas pela restrição de direitos fundamentais inerentes à natureza de determinado contrato de maneira a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual.

Assim, justifica-se a interpretação do contrato a favor do aderente, no sentido de que, em relação aos imóveis adquiridos no âmbito do SFH, a apólice do seguro habitacional deve cobrir o risco de danos físicos decorrentes de vícios de construção, em razão da prevalência da boa-fé objetiva e da função social do contrato. Significando, por conse-

quência, verdadeira relativização do princípio *pacta sunt servanda*, em prol da defesa dos mutuários que recorrem ao SFH para garantir uma moradia digna, mas são colocados em situações de extrema vulnerabilidade, quando da aquisição de imóveis eivados de vícios construtivos e da contratação de seguro habitacional obrigatório, sem a possibilidade de amparo por cobertura de sinistros desta origem.

Deveras, pelo levantamento realizado neste trabalho, perceptível que a jurisprudência do STJ, de maior impacto em nosso ordenamento jurídico, tem evoluído no sentido de adotar um vetor interpretativo favorável ao mutuário/beneficiário, com o consequente reconhecimento da abusividade das cláusulas restritivas de cobertura por vícios construtivos, justamente por se tratar de seguro habitacional, visando primordialmente à preservação do direito constitucional à moradia.

Referências

- ALVES, André Cordelli. Contrato de adesão. *Revista de Direito Privado*, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 12, v. 46, abr./jun. 2011.
- AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Ciência do direito, negócio jurídico e ideologia. In: *Estudos e pareceres de Direito Privado*. São Paulo: Saraiva, 2004, p. 38-54.
- BITTAR, Carlos Alberto. *Os contratos de adesão e o controle de cláusulas abusivas*. São Paulo: Saraiva, 1991.
- BONATTO, Maura de F. Cristiane M. Vieira. *O seguro brasileiro e sua prática nos dias atuais*. Leme: LED Editora de Direito, 2000.
- BOURGOIGNE, Thierry. O conceito de abusividade em relação aos consumidores e a necessidade de seu controle através de uma cláusula geral. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 6, p. 7-16, jun. 93.
- DUTRA, Walkiria Zambrzycki. Entre a produção habitacional estatal e as moradias precárias: uma análise da popularização da casa própria no Brasil. *Revista de Sociologia Configurações*, Open Editions Journals, v. 10, 2012.
- FERRI, Luigi. *Nozione di autonomia privata. Rivista Trimestrale di Diritto e Procedura Civile*, Milano: Giuffrè Editore, 1957.
- GODOY, Claudio Luiz Bueno de. *Função social do contrato: os novos princípios contratuais*. São Paulo: Saraiva, 2004.
- GOMES, Orlando. A caminho dos microssistemas. In: *Novos temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Forense, 1983.
- GOMES, Orlando. *Contrato de adesão: condições gerais dos contratos*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1972.
- GOMES, Orlando. Decadência do voluntarismo jurídico e novas figuras jurídicas. In: *Transformações gerais do direito das obrigações*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1967, p. 10-26.
- GOMES, Orlando. *Transformações gerais do direito das obrigações*. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1967.
- GRINOVER, Ada Pellegrini. *Código brasileiro de defesa do consumidor: comentado pelos autores do anteprojeto*. 10. ed. rev., atual. e reformulada. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v. I.
- LIMA, Cíntia Rosa Pereira de. *Validade e obrigatoriedade dos contratos de adesão eletrônicos (shrink-wrap e click-wrap) e dos termos e condições de uso (browse-wrap): um estudo comparado entre Brasil e Canadá*. 2009. Tese (Doutorado em Direito Civil) - Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.
- LÔBO, Paulo Luiz Neto. *Condições gerais dos contratos e cláusulas abusivas*. São Paulo: Saraiva, 1991.
- LÓPEZ, Javier Pagador. *Condiciones generales y cláusulas contractuales predispuestas*. Madrid: Marcial Pons, 1999.
- MACEDO, Elaine Harzheim. Contratos de adesão. Controle Judicial dos Contratos de Consumo. *Revista de Direito do Consumidor*, v. 4, n. 15, jul./set. 1995.
- MARQUES, Claudia Lima. *Contratos no Código de Defesa do Consumidor: o novo regime das relações contratuais*. 7. ed. rev. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014.
- MARTINS-COSTA, Judith. *A boa-fé e o seguro no Código Civil Brasileiro*. São Paulo: IBDS/ENTS, 2003.
- MIRAGEM, Bruno. O contrato de seguro e os direitos do Consumidor. *Revista Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, v. 76, out./dez. 2010.
- MIRANDA, Custódio da Piedade Ubaldino. *Contrato de adesão*. São Paulo: Atlas, 2002.
- PAGANI, Elaine Adelina. *O direito de propriedade e o direito de moradia: um diálogo comparativo entre o direito de propriedade urbana imóvel e o direito à moradia*. Porto Alegre: EDIPUCRS, 2009.
- PASQUALOTTO, Adalberto. Cláusulas abusivas em contratos habitacionais. *Revista de Direito do Consumidor*, São Paulo, Revista dos Tribunais, n. 40, out./dez. 2001.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense 1990. v. III.

SÁ, Fernando. O sistema financeiro da habitação (SFH), o seguro de crédito obrigatório e a jurisprudência. *Revista de Direito Privado*, ano 6, n. 29, jan./mar. 2007.

SALEILLES, Raymond. *De la déclaration de volonté*. Contribution a l'étude de l'acte juridique dans le code civil allemand (art. 116 a 144). Paris: F. Pichon, 1901.

SCAFF, Fernando Campos. As novas figuras contratuais e a autonomia da vontade. *Revista da Faculdade de Direito*, Universidade de São Paulo, n. 91, p. 141-159, 1996. Disponível em: revistas.usp.br/rfdusp/article/view/67332/69942. Acesso em: 25 mar. 2020.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Seguro de danos – Contrato de adesão – Cláusula de exclusão ou limitação de cobertura – Interpretação – Princípio da boa-fé. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, Revista dos Tribunais, ano 102, v. 933, jul. 2013.

TOLEDO, Marcos. Mais de dois mil prédios em alto risco no Grande Recife. *Folha de Pernambuco*, 16 ago. 2017. Disponível em: <https://www.folhape.com.br/noticias/noticias/cotidiano/2017/08/16/NWS,38185,70,449,NOTICIAS,2190-MAIS-DOIS-MIL-PREDIOS-ALTO-RISCO-GRANDE-RECIFE.aspx>. Acesso em: 05 dez. 2019.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. Contratação na sociedade massificada. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 14, p. 75-98, out./dez. 2017.