Por Voltaire Marenzi (*)



A *Folhajus* destaca um processo que põe em xeque o seguro de quem compra imóvel financiado. A reportagem no dia de hoje, relata que mais de 330 mil famílias foram à justiça após descoberta de danos irreversíveis nos imóveis. No caso concreto as seguradoras e a União defenderam que teria prescrito o direito delas à indenização.

É princípio assente que o Supremo Tribunal Federal frequentemente julga casos que têm grandes implicações financeiras e jurídicas para diversas partes envolvidas. Uma dessas situações envolveu a questão dos imóveis financiados e a responsabilidade das seguradoras em relação aos sinistros ocorridos nesses imóveis.

É princípio inserto em nossa legislação que a compra de imóveis financiados é uma prática comum, onde os bancos oferecem empréstimos para aquisição de propriedades. Esses financiamentos geralmente são acompanhados por seguros os quais protegem tanto o credor quanto o devedor contra diversos riscos, como morte, invalidez permanente, desemprego e danos materiais ao imóvel.

Pois bem. Também recentemente a Corte Maior foi instada a julgar uma ação que questionou a responsabilidade das seguradoras no pagamento de indenizações em casos específicos envolvendo imóveis financiados. Essa ação teve como cerne a interpretação das cláusulas contratuais e a abrangência das coberturas oferecidas pelos seguros habitacionais.

O principal ponto de controvérsia é a possibilidade das seguradoras se eximirem do pagamento das indenizações, alegando, por exemplo, situações de inadimplência do segurado, ausência de manutenção adequada do imóvel, ou ainda a ocorrência de eventos não cobertos explicitamente pelo contrato de seguro.

Face a isto, uma vez mais, conclamo que todos os consumidores leiam atentamente as apólices de seguro e que se valham de corretores de seguros para atenderem o que pretendem pagar como prêmio tendo, ou não, uma cobertura mais adequada aos seus verdadeiros interesses a ser segurado.

É fato, por outro giro, que a decisão favorável às seguradoras pode representar um risco financeiro significativo para os consumidores, que se veriam desprotegidos em situações de sinistros. Isso pode aumentar a insegurança jurídica e desincentivar a contratação de seguros habitacionais, mormente quando um determinado Estado, como é o caso do Rio Grande do Sul, sofreu drasticamente os efeitos de enchentes catastróficas que dizimaram centenas e centenas de imóveis nesta região.

De outra banda, uma decisão que limite as responsabilidades das seguradoras pode resultar em uma redução dos custos operacionais e de sinistralidade, aumentando a lucratividade do setor. No entanto, também pode levar a um aumento na desconfiança dos consumidores em relação aos produtos de seguro.

Já no que diz respeito ao setor imobiliário uma decisão daquela Corte poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, especialmente no que diz respeito ao financiamento de imóveis.

Bancos e instituições financeiras podem ajustar suas políticas de concessão de crédito e exigências de seguros, impactando a acessibilidade ao crédito imobiliário.

A interpretação dos contratos de seguro habitacional é um tema complexo, que envolve a análise de cláusulas contratuais, princípios de boa-fé, função social do contrato e a proteção do consumidor.

Penso que ao decidir sobre essa questão, o Poder Judiciário, em um todo, terá a função de procurar equilibrar os interesses das partes envolvidas, garantindo a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos consumidores.

Indubitavelmente, essas decisões sobre a responsabilidade das seguradoras em imóveis financiados é e será um marco importante para o direito imobiliário e securitário em nosso país.

Dependendo do desfecho, poderá haver uma reconfiguração das práticas de seguros habitacionais e das relações contratuais entre segurados e seguradoras. A decisão também poderá servir de precedente para futuras disputas jurídicas no setor, moldando o panorama jurídico e econômico relacionado aos imóveis financiados.

Este, creio eu, é um tema que continuará a ser monitorado de perto por advogados, seguradoras, instituições financeiras e consumidores, dada a sua relevância e impacto potencial em diversos setores da economia.

Oxalá todos nós, seguradoras e segurados tenham bastante sensibilidade e que o Poder Judiciário possa flexibilizar certas cláusulas, em um primeiro momento, para conforto de inúmeras famílias atingidas por estas enchentes.

É o que se espera.

(*) **Voltaire Marenzi** é Advogado e Professor.

Porto Alegre, 04/06/2024