



PODER JUDICIÁRIO

JUSTIÇA FEDERAL

SEÇÃO JUDICIÁRIA DO RIO DE JANEIRO

**NOTA TÉCNICA - CLIP/SJRJ**

**CENTRO LOCAL DE INTELIGÊNCIA DA SJRJ**

**NOTA TÉCNICA N.º 04/2022**

**Relatores:**

- Juíza Federal Ana Carolina Vieira de Carvalho (Coordenadora do Centro Local de Inteligência da SJRJ);
- Juiz Federal Américo Bedê Freire Júnior (Coordenador do Centro Local de Inteligência da SJES) e,
- Juíza Federal Aline Alves de Melo Miranda Araújo (em auxílio ao Núcleo Permanente de Métodos Consensuais de Solução de Conflitos da 2ª Região).

A presente Nota tem por objetivo oferecer subsídios e sugestões para o enfrentamento racional e uniforme do crescente número de processos que tratam dos vícios construtivos dos projetos habitacionais do programa federal “Minha Casa, Minha Vida”. Há, ainda, a preocupação de identificação dos processos em que há, de fato, o vício, das ações decorrentes de advocacia predatória.

**1. Dos graves problemas existentes em grande parte dos empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal no programa Minha Casa, Minha Vida/ Casa Verde Amarela – Faixa I.**

Trata-se de fato notório que grande parte dos empreendimentos do referido Programa foram entregues aos seus ocupantes com infiltrações, trincas e vazamentos. Alguns, ainda, apresentam falta de prumo, isto é, a verticalidade de paredes e colunas. Nas áreas externas são comuns as reclamações relacionadas à alagamentos, iluminação deficiente e falta de pavimentação.

Em 2017, a Controladoria Geral da União apresentou relatório no qual 56,4% das 1,4 mil unidades avaliadas apresentaram defeitos na construção. Ainda assim, a satisfação dos beneficiários entrevistados em relação aos imóveis se mostrou positiva. Cerca de 33,1% dos residentes entrevistados restou altamente satisfeita e outros 47,2% se disse medianamente satisfeita.

Diante do elevado número de unidades construídas na Segunda Região e do percentual de problemas existentes nas unidades, houve evidente reflexo no incremento de feitos que tratam da questão dos vícios construtivos. No cenário nacional, o número de feitos ativos saltou de 3, em 2012, para 86.283 em 2022. O acervo atual em trâmite no Tribunal Regional Federal da Segunda Região alcançou o total de 5.610 processos, dos quais 4.499 estão ativos.

<sup>1</sup> [agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2017-08/cgu-maioria-dos-imoveis-do-minha-casa-minha-vida-tem-defeitos-de-construcao](https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2017-08/cgu-maioria-dos-imoveis-do-minha-casa-minha-vida-tem-defeitos-de-construcao)



Segundo estudo efetivado pela Caixa Econômica Federal, as ações que abordam os vícios construtivos, em regra, possuem as seguintes características:

- a) São ações individuais e repetitivas, com mesma inicial, laudos idênticos, mesmas fotos e valores similares.
- b) Nos grandes condomínios, há alegações genéricas quanto às áreas comuns e interna dos imóveis (infiltrações, pintura, reboco) e com pedido de altos valores em pecúnia (cerca de 1 a 4 milhões, em pecúnia).
- c) Pedidos de danos materiais (na maioria, em pecúnia) e morais.
- d) Grupos de advogados ou sociedades atuando em diversas unidades federativas;
- e) Estratégia de captação enganosa (não há esclarecimento ao beneficiário de que a ação proposta versa sobre vício construtivo);
- f) Laudos que acompanham a petição inicial com indícios de fraudes e/ou genéricos, desacompanhados de ART;
- g) Distribuição de ações judiciais sem o conhecimento do beneficiário;
- h) Captação de clientela, abordagem em condomínios.

## **2. Sugestões de tratamento da questão no âmbito do Tribunal Regional Federal da Segunda Região.**

O aumento de demandas individuais que sobrecarregam as Varas e Juizados competentes demandam a criação de fluxos que privilegiem a conciliação e a obtenção de soluções coletivas e pré-processuais. Nesse sentido, serão descritas algumas sugestões de abordagem do tema.

### **2.1. Criação de fluxo que permita o tratamento coletivo da questão.**

A atuação do Núcleo de Conciliação do Tribunal Regional Federal da Segunda Região através de representações pré-processuais ou de acordos formulados no curso do processo podem permitir a otimização dos atos e impedir a tramitação prolongada do feito.

Neste diapasão, mostra-se oportuno citar o fluxo que a Caixa desenvolveu em parceria com o Tribunal Regional Federal da Quarta Região, o qual foi recomendado aos juizes daquela região por meio da Portaria Conjunta nº 10/2022).

O processo é encaminhado para o Centro de Conciliação, preferencialmente antes da citação da Caixa. Assim que recebido, é efetivada uma segregação por empreendimento e os feitos relativos a um mesmo empreendimento serão reunidos em uma mesma unidade conciliadora.

Num segundo momento, após a reunião dos feitos, é escolhido um processo paradigma, com o fim de que haja o lançamento de atos processuais concentrados. Os demais processos relacionados a esse empreendimento restarão suspensos.

No “processo piloto” será feita uma avaliação do empreendimento através de inspeção judicial ou por perícia. Acaso identificado que os vícios alegados nas petições iniciais dos processos efetivamente existem, as vistoriais deverão ser ampliadas para todos os imóveis com ação em curso.

Os honorários, caso seja viável, considerado o tamanho do empreendimento e a complexidade do trabalho, deverão seguir a tabela de honorários da Justiça Federal. Em razão do número de demandas e das dificuldades envolvidas, sugere-se a realização de reuniões e/ou treinamento dos peritos.



Após a avaliação acima descrita, é efetivada uma etapa pré-conciliatória, na qual a CAIXA/FAR e a construtora efetivam um ajuste prévio (para evitar as ações regressivas). Em seguida, pode-se realizar uma audiência pública ou o convite do síndico para uma audiência.

Na etapa conciliatória, há intimação da Caixa e da Construtora. Caso não seja possível a conciliação, os processos seguirão seu curso normal com a citações dos réus. Caso haja interesse da CAIXA ou da Construtora em conciliar, o Centro de Conciliação designa a audiência. Caso haja aceitação do acordo pela parte, haverá a homologação.

Com o fim de aperfeiçoar o modelo acima apresentado, sugere-se que, no despacho que suspendeu os demais processos, haja referência ao número do processo piloto e a informação de que serão realizadas inspeções e perícias no empreendimento que poderão ser aproveitados nos feitos suspensos, na hipótese de não obtenção do acordo.

A par disso, identificado que se trata de demanda predatória, deverá ocorrer a comunicação à Corregedoria, nos termos do que preceitua o art. 4º da portaria nº TRF2-PTC-2022/00288, de 10 de novembro de 2022.

## 2.2. Adoção de parâmetros para a celebração dos acordos.

Com o escopo de permitir uma atuação mais efetiva nas soluções consensuais, há que se considerar os seguintes pontos:

a) Que sejam considerados como acordos extrajudiciais os instrumentos particulares que deem plena quitação de danos morais ou materiais oriundos dos vícios construtivos, desde que revestidos das formalidades legais;

b) Que os acordos extrajudiciais sejam homologados pelos juízos onde são processadas as ações fundamentadas nos vícios construtivos ou nos centros judiciários acaso inexistentes estas, inclusive mediante distribuição pela CEF, FAR ou construtoras;

c) **Serão prioritariamente resolvidas por obrigação de fazer os vícios construtivos, de modo a desestimular demandas predatórias**, sendo viável sua solução por obrigação de pagar acaso o gestor da política pública de habitação entenda que esta solução se mostre adequada aos seus objetivos tendo em conta o caso concreto;

d) São válidos os procedimentos pré-processuais estabelecidos entre os centros judiciários e a CEF e/ou o Programa de Olho na Qualidade, ou as construtoras dos imóveis;

e) Para imóveis não quitados:

Considerando que, nos imóveis não quitados, o FAR é o proprietário do bem, a solução do conflito deverá se dar prioritariamente por obrigação de fazer a obra necessária para conserto do vício, admitindo-se sua convolação para obrigação de pagar dano material quando o FAR/CEF entender que, no caso concreto, esta solução é mais adequada para a política pública de acesso à moradia;

Em imóveis não quitados, o acordo entre a construtora e o beneficiário deverá contar obrigatoriamente com a aquiescência da CEF, já que o bem é propriedade do FAR.

O autor deve assumir a obrigação de, em caso de inadimplência perante o PAR, restituir o imóvel em perfeitas condições;

f) Para imóveis quitados:

Os imóveis já quitados do PMCMV1 podem ser encaminhados diretamente para a conciliação entre a construtora e o beneficiário, inclusive para fixação de obrigação de pagar, desde que os danos estejam dentro dos limites da unidade arrendada pela parte autora. Em todo caso, havendo acordo entre a construtora e o beneficiário, deverá constar cláusula que isente a CEF/FAR de



responsabilidade pelos danos materiais e morais objetos de acordo, cabendo ao autor investir o valor da indenização no conserto do vício identificado;

g) Nos acordos resultantes da proposta de obrigação de pagar, deve constar cláusula de quitação total, de modo que não haja posterior reclamação a respeito dos danos materiais ou morais oriundos do mesmo fato;

h) São válidas as cláusulas que isentem o PAR de responsabilidade pelos danos materiais objetos de acordo a serem sanados mediante prestação pecuniária, cabendo ao autor investir o valor da indenização no conserto do vício identificado.

### **2.3. Sugestão de quesitos, caso seja necessária a realização de perícia individual ou de todo o empreendimento.**

Apresentamos a seguir alguns quesitos sugeridos pela caixa e que atendem de forma ampla as diversidades de situações que se apresentam nas ações judiciais. Sugere-se que sejam efetivados registros de vídeo ou foto do empreendimento e da unidade.

a) Identificação do morador (permitir a certificação de que a parte que está na posse do imóvel efetivamente é o autor da ação);

b) Se a construção do empreendimento foi de acordo com os projetos, memórias descritivos e aprovações (aferir vício na execução).

O imóvel em questão foi construído de acordo com os projetos, memoriais descritivos e aprovações? Qual é o órgão responsável pela aprovação dos projetos; emissão de autorização para construção (Alvará de construção) e certidão de conclusão de obra (Habite-se)? Quem são os responsáveis técnicos pelo projeto e execução da unidade/empreendimento? Esses profissionais estavam a serviço da determinada empresa/construtora responsável pela execução? Houve emissão de alguma ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) / RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) de fiscalização referente à esta unidade/empreendimento por engenheiros/arquitetos da CAIXA?;

c) Se o laudo da parte autora corresponde ao imóvel objeto da lide (identificar sinceridade do pedido ou lide temerária);

d) Quais são as patologias que a parte autora alega existir, na petição inicial (delimitar objeto da lide, sobre o qual deverá versar a perícia);

e) Identificar se tais patologias existem, especificando-as e esclarecendo se decorrem de vício construtivo ou de utilização inadequada/falta de manutenção ou alteração da estrutura do imóvel (permitir a distinção de vício construtivo de outras patologias ou desgaste natural).

Durante a inspeção, foram constatados, no imóvel periciado, os danos alegados na inicial da parte autora - áreas privativas ou comuns (no caso de ação movida por condomínio)? Se afirmativo, especificar quais são, as suas causas (principais e/ou preponderantes), devendo o perito especificar se decorrem de vícios construtivos, utilização inadequada, falta de conservação do imóvel, uso ou desgaste ou qualquer outra intercorrência ou evento de causa externa. Se positivo, especificar, ainda, quais eventuais danos, independentemente da origem, têm potencial para comprometer a solidez e segurança das unidades individuais ou empreendimento (no caso de ação movida por condomínio); diminuem o valor da coisa ou tornam imprópria para o uso a que se destina e quais são apenas anomalias de simples correção, explicando as respostas;

f) Se identificados vícios construtivos, fundamentar a constatação nas normas técnicas da ABNT (descrição da fundamentação da conclusão da perícia).

Considerando que a NBR 15.575, vigente desde 19/07/2013, no seu item 3.86, estabelece que vícios ou defeitos em um sistema, tem elevada probabilidade de manifestação durante os primeiros anos de uso. Neste sentido, acaso identificados vícios, especificar qual o prazo de garantia



estabelecido para esses nas normas técnicas vigentes, sua data provável de surgimento, especificando ainda o caráter evolutivo ou não dos mesmos. Informar se os vícios identificados foram agravados com o passar do tempo e se foram reclamados durante a vigência de garantias legais e contratuais;

g) Se identificados vícios construtivos, quais os reparos necessários, e sua precificação (limitar esta parte detalhada do laudo aos casos de vícios).

Quais reparos devem ser feitos para sanar as avarias e danos decorrentes de eventuais vícios de construção? Qual o seu custo estimativo com as respectivas quantidades dos serviços necessários?

Desta forma, apresentar orçamento observando os seguintes aspectos:

- Base SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil). Na ausência de item nessa referência, pode-se complementar por custos de serviços e composições existentes em tabelas de referências públicas e oficiais publicadas periodicamente em veículo de comunicação oficial;
- Descrição completa dos serviços;
- Serviços representados por unidades objetivas e não por verba ou de unidade genérica;
- Quantitativos e custos unitários/totais para cada um dos serviços;
- Informar data base do orçamento.

Os eventuais vícios construtivos identificados na perícia são passíveis de reparos definitivos de modo a evitar uma possível reincidência?

#### 2.4. Criação de painéis de indicadores.

Com vistas a identificar os empreendimentos com vícios e impedir a proliferação de demandas predatórias. Sugere-se a criação de um painel de Power BI, em parceria com a Caixa Econômica, com a apresentação de painéis de indicadores que permitam observar e avaliar periodicamente: as construtoras responsáveis pelos empreendimentos com maior número de problemas, os tipos de defeitos comuns nas unidades habitacionais, os escritórios com o maior número de processos e as localidades com maior número de falhas.

### 3. Conclusão.

A presente Nota teve por objetivo oferecer subsídios e sugestões para que a questão relativa aos vícios construtivos possa receber tratamento que otimize a produção dos atos processuais e diminua o tempo de tramitação dos processos. A par disso, deve-se privilegiar sempre a solução que atenda de forma efetiva e célere a parte lesada. Por fim, em razão da comprovação da existência de ações predatórias tratando do tema, não se deve descuidar da identificação e tratamento adequado desses casos.

Rio de Janeiro, 19 de dezembro de 2022.

5

