



## CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL

Setor de Clubes Esportivos Sul - Lote 09 - Trecho III - Polo 8 - Bairro Asa Sul - CEP 70200-003 - Brasília - DF - www.cjf.jus.br

**RECOMENDAÇÃO Nº 16**

Considerando que adoção de fluxo processual e a padronização dos quesitos para a realização da prova pericial, para as ações judiciais em que se discutem vícios construtivos em imóveis do programa *Minha Casa Minha Vida Faixa I* foram aprovadas na reunião de trabalho realizada na Corregedoria-Geral da Justiça Federal no dia 1º/12/2022, partindo da premissa de que merecem tratamento estruturante;

Considerando que essas iniciativas já foram implementadas no TRF4, e estão em fase de implementação no TRF1.

RECOMENDO, em relação às ações judiciais em que se discutem vícios construtivos em imóveis do programa *Minha Casa Minha Vida Faixa I*:

I - Às Corregedorias Regionais e às unidades judiciais, que ponderem a respeito da possibilidade de adoção da padronização dos quesitos necessários à apuração de eventuais vícios, bem como da possibilidade de adoção do fluxo processual unificado para as ações judiciais em questão, conforme anexos; e

II - Que os modelos sejam incorporados, o tanto quanto possível, aos sistemas processuais eletrônicos, podendo ser ajustados para atender às peculiaridades regionais.

**ANEXO I****FLUXO PROCESSUAL EM MATÉRIA DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEIS DO  
PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA I****1. Das disposições gerais**

a) Os processos de um mesmo empreendimento, independentemente dos pedidos especificados na petição inicial, poderão ser reunidos numa única unidade de conciliação para que tenham o mesmo tratamento autocompositivo e estruturante;

b) As rotinas definidas nesta proposta poderão ser aplicadas na própria unidade judicial ou mediante a adoção da cooperação judiciária interna, na forma dos artigos 67 a 69 do CPC e da Resolução CNJ n. 350/2020;

c) A remessa dos feitos às unidades de conciliação pode ocorrer com o diferimento do exame da tutela de urgência, a critério do juiz natural;

d) Os processos com tutela de urgência deferida somente poderão ser encaminhados às unidades de conciliação após a adoção das medidas necessárias ao seu cumprimento;

e) Preferencialmente, o processo será submetido ao presente fluxo antes da citação, que será realizada em relação à CEF/FAR e/ou à construtora, após esgotada a possibilidade de solução autocompositiva;

f) Não serão intimadas a Caixa Econômica Federal - CEF/Fundo de Arrendamento Residencial – FAR e/ou a construtora sobre as seguintes decisões ou atos processuais:

f.1) referentes à redistribuição do feito para a unidade de conciliação e retorno à origem;

f.2) indeferimento de tutela de urgência ou decisão que postergou seu exame para momento posterior;

f.3) concessão de gratuidade de justiça, quando a ação tiver sido movida por pessoa física, no âmbito do Juizado Especial Federal.

g) As audiências/sessões de conciliação ou mediação poderão ser realizadas em qualquer etapa deste fluxo, a requerimento das partes;

h) Na ausência de acordo e salvo expressa manifestação nesse sentido nos autos, a simples adesão das partes ao fluxo não implica confissão ou vinculação às propostas apresentadas.

## **2. Dos processos paradigmas para tratamento estrutural das demandas**

a) Recomenda-se o estabelecimento de processo como paradigma para o tratamento estrutural e autocompositivo das demandas, que seja representativo das controvérsias ajuizadas sobre o mesmo empreendimento/condomínio.

b) Os demais processos que versem sobre o mesmo empreendimento/condomínio poderão ser suspensos, garantida a participação dos representantes judiciais de todas as ações ajuizadas no processo paradigma, ou a adoção de outros mecanismos processuais com esse objetivo.

c) Nos autos do processo paradigma, serão lançados todos os atos processuais, até o momento em que seja viável o lançamento de eventuais propostas de acordo, e o encaminhamento individualizado dos atos processuais nos feitos relativos às demais unidades do empreendimento/condomínio.

c.1) No processo paradigma serão identificados ou anotados como processos relacionados todos os suspensos na forma do subitem “b” e, encerradas as fases previstas nos itens 3, 4 e 5, serão registrados nos processos suspensos, os eventos necessários ao seu prosseguimento, a partir do processo paradigma.

## **3. Dos atos de instrução processual**

a) Os atos de instrução processual poderão ser realizados nas unidades de conciliação.

b) Os empreendimentos selecionados relacionados no Anexo II ou outros indicados pela CEF/FAR em acordo com as unidades processantes serão objeto de:

b.1) inspeção judicial; e

b.2) prova técnica simplificada (artigo 464, §§ 2º e 3º, do CPC) ou perícia judicial.

c) A prova técnica simplificada ou pericial será produzida preferencialmente:

c.1) por amostra representativa da diversidade das unidades do empreendimento/condomínio, consoante os critérios estabelecidos de forma colaborativa entre as partes e o juízo, cuja extensão poderá ser majorada, até abranger a totalidade das unidades envolvidas nas lides, caso constatada a viabilidade de composição;

c.2) no mesmo momento da inspeção judicial;

c.3) havendo possibilidade de conciliação (item 4.a), a quantidade de unidades a serem periciadas poderá ser majorada até abranger a sua totalidade; e

c.4) a extensão das conclusões obtidas nas amostras às demais unidades, para fim de conciliação, depende da anuência das partes.

d) Na fixação dos honorários do perito, recomenda-se a utilização como parâmetro das disposições da Resolução CJF n. 305/2014, aplicando-se:

d.1) até o valor mínimo do Anexo Único da Tabela II das áreas de Engenharia, Contábil e Ciências Econômicas, para as unidades individuais; e

d.2) até três vezes o valor máximo da referida tabela, para a vistorias de empreendimento ou área comum, observadas as disposições do artigo 28 da referida resolução.

e) Enquanto não promovida a capacitação dos peritos atuantes perante o juízo ou unidades de conciliação para aplicação do fluxo deste Anexo, recomenda-se a realização de reunião com a participação das partes e dos peritos com o objetivo de esclarecer:

e.1) o objeto da demanda e da prova técnica simplificada ou pericial;

e.2) a legislação aplicável; e

e.3) os aspectos relacionados à remuneração do perito e à utilização de laudo eletrônico padronizado para a realização da prova.

#### **4. Da etapa pré-conciliatória**

a) Poderá ser designada sessão pré-conciliatória:

a.1) entre o Juízo, a CEF/FAR e/ou a construtora para ajustes e esclarecimentos sobre os pontos passíveis de tratamento autocompositivo;

a.2) com a participação de síndicos e comissões administrativas ou conselhos dos condomínios. Essa interlocução é importante, por exemplo, para o levantamento de dados úteis à instrução do feito e ao preparo das etapas subsequentes, identificação de moradores e apuração de eventuais atrasos em relação ao pagamento de taxas condominiais;

a.3) se a construtora não for parte no processo, será intimada para participação do procedimento conciliatório e poderá firmar acordo nos autos, devendo a CAIXA fornecer o endereço ao juízo, caso necessário;

a.4) admite-se a realização de audiência pública, a fim de que os interessados possam fazer suas manifestações, e para que seja dado amplo conhecimento dos encaminhamentos já feitos, das provas já produzidas e das possibilidades de soluções.

#### **5. Da etapa conciliatória**

Após a realização da etapa pré-conciliatória (item 4) e demais atos que se façam necessários, a CEF/FAR e/ou a construtora serão intimadas para que manifestem o interesse na via autocompositiva em todos os processos relativos ao empreendimento em questão, no prazo de 10 (dez) dias úteis, atendendo às seguintes disposições:

a) O interesse na utilização da via conciliatória pela CEF/FAR e/ou a construtora será manifestado com a utilização do tipo de petição acordado previamente com o juízo “PEDIDO DE DESIGNAÇÃO/REDESIGNAÇÃO DE AUDIÊNCIA”:

a.1) da petição será dada vista à parte autora pelo prazo de 5 (cinco) dias úteis para que diga se concorda ou não com a designação de sessão de conciliação; e

a.2) caso haja necessidade, dar-se-á vista à CEF/FAR e a construtora para que se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias úteis, quanto ao peticionado pela parte autora.

b) Havendo necessidade de complementação da documentação juntada, será indicada pela CEF/FAR e/ou a construtora, utilizando o tipo de petição e o tipo de documento “PETIÇÃO”, com abertura de prazo de 5 (cinco) dias úteis à parte contrária para manifestação. Juntados documentos novos, será dada vista com prazo de 5 (cinco) dias úteis.

c) Havendo consenso sobre a utilização da via autocompositiva, será designada sessão de mediação ou conciliação, com a intimação das partes.

d) Os acordos poderão ser homologados pelos juízes com atuação nas unidades de conciliação ou pelos juízos de cooperação, conforme concertado com o juízo de origem.

e) Nas hipóteses em que não seja viável a apresentação de proposta de acordo, deverá ser utilizado o tipo de petição/documento “PETIÇÃO”, preferencialmente com indicação da(s) causa(s) de impossibilidade de acordo.

f) Os autos que estiverem tramitando perante a unidade de conciliação serão devolvidos à origem por ato da secretaria respectiva nas seguintes hipóteses:

f.1) quando houver apresentação de pedidos de tutela de urgência ou de outros pedidos que demandem apreciação antes da finalização dos procedimentos previstos neste Anexo, ressalvadas as hipóteses em que os pedidos sejam relacionados à aplicação do fluxo, com decisão na própria unidade de conciliação;

f.2) ausência de proposta de acordo por parte da CEF/FAR e/ou da construtora;

f.3) ausência de interesse da parte contrária na proposta apresentada; e

f.4) encerramento das tratativas sem acordo.

g) Em qualquer caso, quando aplicado o fluxo previsto neste anexo e havendo necessidade de manifestação da CEF/FAR e/ou da construtora sobre a viabilidade do acordo, as intimações deverão ser feitas com anotação de “MANIFESTAÇÃO/ACORDO” e com o prazo de 10 (dez) dias úteis.

## ANEXO II

### LAUDO PARA APURAÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS EM IMÓVEIS DO PROGRAMA *MINHA CASA MINHA VIDA FAIXA I*

**GLOSSÁRIO/ORIENTAÇÕES:** em suas respostas, informações e conclusões, o perito deverá observar o seguinte:

**1. Unidades Individuais:** partes que são propriedade exclusiva, ligadas a um mesmo empreendimento e titularizadas pelos condôminos, nos termos do artigo 1.331 e seguintes do Código Civil.

**2. Empreendimento:** propriedade comum dos condôminos e titularizada pelo condomínio, nos termos do artigo 1.331 e seguintes do Código Civil.

**3. Identificação da unidade/empreendimento:** as unidades individuais serão identificadas com o endereço completo da edificação e matrícula no CRI; e o empreendimento será identificado com nome, endereço completo e CNPJ.

**4. Vícios de construção:** anomalias que refletem, por exemplo: a) inadequação em relação à qualidade ou à quantidade especificada ou esperada; b) falhas que tornam o imóvel impróprio para o uso ou que diminuem o seu valor, desde que decorrentes de erros no projeto da edificação, em sua execução, ou na utilização de material inadequado para as obras; c) edificação que não resiste às condições climáticas ou do solo, ou às intempéries previsíveis ou que acontecem com regularidade na região onde se encontra; d) defeitos aparentes ou ocultos detectados no âmbito do empreendimento nas áreas comuns ou privativas que, em regra, comprometem a higidez, a durabilidade e a resistência da obra.

**5. Utilização ou intervenção inadequada:** uso inadequado de uma edificação, com potencial para reduzir de forma acentuada e anormal a sua vida útil, à medida que a ação contínua dos agentes agressivos sobre os materiais reduz a conservação de suas propriedades físicas, químicas e mecânicas. Exemplo: utilização de equipamentos de ar-condicionado sobre estrutura que não suporta essa intervenção.

**6. Falta de conservação:** é entendida como a falta dos cuidados usuais necessários visando o funcionamento normal do imóvel, como por exemplo, a execução de repintura de rotina, a manutenção periódica de rejunte, e a limpeza de calhas e tubulações de esgotos. A falta ou deficiência na conservação de uma edificação dentro dos prazos exigidos pelos materiais reduz sua vida útil. **Dessa forma**, quando as manifestações patológicas suscetíveis de ocorrer em função do desgaste normal não são reparadas a tempo, podem acarretar grandes prejuízos.

**7. Uso e desgaste:** compreende todos os danos verificados e causados exclusivamente em razão do decurso do tempo e da utilização normal da edificação.

**8. Eventos de causa externa:** todos os eventos causados por forças que, atuando de fora para dentro sobre a edificação ou sobre o solo em que a mesma está edificada, causem danos a ela, excluindo-se todo e qualquer dano sofrido pela edificação ou benfeitorias, causado por seus próprios componentes. Exemplos de causas externas: inundações ou alagamentos ocasionados por eventos extremos atípicos para a região do imóvel.

**9. Outros:** todas as outras causas provocadoras de sinistros que não possam ser enquadradas nas anteriores.

## LAUDO - PARTE I

1. Juízo solicitante: (texto)
2. Número do processo: (números)
3. Parte autora: (texto)
4. Parte ré: (texto)
5. Perito:(texto)
6. Data da entrega do laudo: (números)
7. Data(s) da(s) visita(s) ao imóvel: (números)
8. Identificação da edificação: endereço e matrícula junto ao CRI: (números) (texto)
9. Tempo ou idade da edificação: (números)
10. Data do habite-se: (números)
11. Data a partir da qual o imóvel começou a ser utilizado: (números)
12. Quantidade de blocos (números) e de unidades por bloco: (números)
13. Valor venal aproximado de cada unidade: (em Reais R\$)

## LAUDO - PARTE II

Informe o perito:

**1.** o morador do imóvel é o beneficiário que consta do contrato celebrado com a CAIXA/FAR? Em caso negativo, informar nome, documento de identificação e CPF do morador/ocupante, e desde quando reside no imóvel **(texto e números)**.

**2.** O imóvel foi construído de acordo com os projetos, memoriais descritivos e aprovações? **(sim ou não) Explique: (texto)**

**3.** O laudo e/ou registros fotográficos juntados pela parte autora na inicial correspondem ao imóvel objeto do processo? **(sim ou não) Explique (texto)**

**4.** Quais as patologias que a parte autora alega existirem no imóvel, conforme relato da petição inicial? **(texto)**

5. As patologias descritas no item 4 supra, que constituem objeto da perícia, efetivamente existem? Se positiva a resposta, deve o perito especificá-las. **(texto)**

6. Se positiva a resposta ao item 5 supra, deve o perito informar se as patologias identificadas decorrem de vícios construtivos ou se são oriundas de utilização inadequada ou falta de conservação do imóvel; uso ou desgaste natural ou qualquer outra intercorrência ou evento de causa externa ou interna, como por exemplo a alteração na estrutura do imóvel ou reformas realizadas. **(texto)**

7. Caso constatado que as patologias descritas na petição inicial, e identificadas no imóvel, efetivamente decorrem de vícios construtivos, deve o perito apresentar os fundamentos que o levaram a tal constatação, com base nas normas técnicas de regência (CITAR A NBR). Com base na respectiva NBR, especificar os prazos de garantia dos respectivos itens, esclarecendo se os referidos vícios têm potencial para comprometer a solidez e segurança da unidade individual/ empreendimento, ou se são apenas anomalias de simples correção, explicando as respostas. **(texto)**

8. Na hipótese de terem sido detectados os vícios construtivos alegados na petição inicial, e considerando as orientações ao usuário sobre a adequada utilização e conservação do imóvel e seus sistemas, à luz das previsões da NBR 15.575, no item 14.2.1, e no anexo C, NBR 5674 e NBR 14.037, - que estabelecem que “os prazos de vida útil dos sistemas e equipamentos construtivos só subsistem mediante uso e operação adequados, e processos periódicos de manutenção” -, esclarecer se foram realizadas manutenções rotineiras e periódicas no imóvel e áreas de uso comum, de modo a inibir ou minorar os danos decorrentes das patologias identificadas no imóvel. **(texto)**

9. Se constatada a realização das manutenções referidas no item 8 supra, esclareça o perito se foram observadas as normas técnicas e a vida útil dos materiais empregados quanto à periodicidade, e se houve acompanhamento por responsável técnico. A parte autora apresentou documentos que comprovam a realização das manutenções? **(texto)** A ausência dessas manutenções, caso não constatada a sua realização, pode ter ocasionado problemas de desgaste prematuro da construção, potencializando as patologias eventualmente identificadas? **(texto)**

10. Quais reparos devem ser feitos para sanar eventuais avarias e danos decorrentes de eventuais vícios de construção? Se efetivamente identificados vícios de construção, qual o custo estimativo para os reparos necessários com as respectivas quantidades dos serviços a serem executados? (estimar o custo de forma discriminada item por item) **(texto)**

Observação: Este quesito somente deve ser respondido se tiverem sido constatados vícios de natureza construtiva, alegados na petição inicial, não englobando patologias decorrentes de outras causas como reforma, alteração no imóvel ou falta de manutenção, por exemplo).**(números) em reais R\$**

Dessa forma, **o perito** deve apresentar orçamento observando os seguintes aspectos:

10.1. 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; **(texto)**

10.2. descrição completa dos serviços; **(texto)**

10.3. serviços representados por unidades objetivas e não por verba ou de unidade genérica; **(texto)**

10.4. quantitativos e custos unitários/totais para cada um dos serviços; **(números) em reais R\$**

10.5. informar data base do orçamento; **(texto)**

11. Os vícios construtivos identificados na perícia são passíveis de reparos definitivos de modo a evitar a reincidência? **(sim ou não)**

12. Quesitos complementares do Juízo ou deferidos pelo Juízo; **(texto) (números)**

13. Outras informações que o(a) perito(a) entende pertinentes; **(texto) (números)**

14. Juntar registros fotográficos ou videográficos para ilustrar as respostas aos quesitos. **(imagens) (vídeos)**

