



SEÇÃO JUDICIÁRIA DA BAHIA

## PORTARIA 19/2023

Disciplina a cooperação judiciária envolvendo processos individuais relacionadas a vícios construtivos em imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1 (PMCMV) em curso perante as unidades jurisdicionais da Subseção Judiciária de Itabuna/BA

**A Juíza Federal Titular da 1º Vara e o Juiz Federal Substituto da 2º Vara, ambos da Subseção Judiciária de Itabuna/BA,**

CONSIDERANDO os artigos 67 a 69 do Código de Processo Civil, que preveem mecanismos de cooperação entre órgãos do Poder Judiciário tanto para a prática de atividades administrativas quanto para o desempenho das funções jurisdicionais;

CONSIDERANDO o dever de cooperação de todos que atuam no processo (art. 5º do CPC);

CONSIDERANDO que a cooperação judiciária constitui mecanismo contemporâneo, desburocratizado e ágil para a prática de atos conjuntos, permitindo a obtenção de resultados mais eficientes e com a racionalização dos recursos, em especial de fundos públicos vinculados à habitação popular e administrados por empresa pública;

CONSIDERANDO o impacto das ações versando sobre vícios construtivos em imóveis vinculados ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), o que recomenda a adoção de medidas gerenciais e jurisdicionais para lidar com o volume da demanda;

CONSIDERANDO que tramitam perante a Subseção Judiciária de Itabuna mais de 800 ações individuais versando sobre vícios construtivos em imóveis do PMCMV, cujo andamento sofre influência direta do excesso de demanda global e da carência de recursos humanos nas duas Varas de competência plena;

CONSIDERANDO que tais ações possuem objeto similar e que a grande maioria se refere a unidades habitacionais situados em alguns poucos empreendimentos, a recomendar uniformização na produção de provas, a concentração de perícias e a prolação de atos processuais conjuntos ou padronizados;

CONSIDERANDO que a 3ª Seção do Tribunal Regional Federal da 1ª Região (TRF1) sedimentou o entendimento de que as ações que versem sobre a existência de vícios de construção de imóvel em que haja exigência de realização de perícia, que não seja um simples exame técnico, devem ser julgadas em vara de competência comum pelo rito ordinário;

**Os juízos signatários, em cooperação, resolvem praticar este ato em conjunto.**

**Art. 1º.** Esta portaria disciplina a cooperação judiciária envolvendo ações individuais sob a jurisdição dos juízos cooperantes, Juíza Federal Titular da 1ª Vara e Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Itabuna/BA, e digam respeito a questões diretamente relacionadas a vícios construtivos em imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) situados nos limites territoriais desta Subseção.

### **CAPÍTULO 1 - Das Disposições Gerais**

**Art. 2º.** Constituem documentos indispensáveis aos processos que tratam de vícios construtivos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), sem prejuízo dos demais requisitos previstos em lei, em especial o disposto no art. 319 do CPC:

a) cópia integral e legível do contrato de financiamento habitacional;

- b) demonstraco do interesse de agir através de comprovao da notificao prévia da CEF por meio do Programa de Olho na Qualidade, ou equivalente;
- c) comprovante de adimplência das prestaes do financiamento habitacional;
- d) parecer técnico específico do imóvel objeto da ao, constando fotografias e valor estimado do dano.

**§1º.** Em caso de não cumprimento das exigências acima, a parte autora será intimada a regularizar a inicial, **no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de extino.**

**§2º.** Eventual pedido de dilao do prazo previsto no *caput* desse artigo será deferido, **por 15 dias, de forma improrrogável.**

**§3º.** As intimaes acima poderão ser realizadas por ato ordinatório da Secretaria do Juízo, inclusive quanto  dilao de prazo e, não sanada a irregularidade, serão os autos conclusos para **sentença de extino.**

**§4ª.** Considerando que tais documentos são indispensáveis  verificao das condies da ao, não será admitido pedido para que este Juízo imponha tal nus  R, salvo comprovada negativa de acesso.

**Art. 3º.** Verificada a regularidade da petio inicial, inclusive quanto ao cumprimento dos requisitos mencionados no artigo anterior, a CEF será citada para integrar a relao processual, ficando o processo suspenso até a juntada da prova técnica simplificada, inspeo judicial ou exame pericial elaborados no processo paradigma relativo ao mesmo empreendimento/condomínio.

**Parágrafo nico.** Com a juntada da perícia paradigma, a CEF será intimada para apresentao de proposta de acordo ou contestao e especificar as provas que eventualmente pretenda produzir, no prazo de 15 (quinze).

**Art. 4º.** Decorrido o prazo de defesa, a parte autora será intimada para manifestar-se em réplica, bem como para especificar as provas que pretende produzir, no prazo de 15 (quinze) dias.

**Art. 5º.** Os pedidos de prova complementar deverão ser fundamentados, demonstrando a necessidade concreta de complementao da perícia paradigma.

**Art. 6º.** Convencido da necessidade, o Juízo poderá determinar a realizao de prova complementar. Caso contrário, será proferida sentença.

## **CAPÍTULO 2 - Dos Atos de Instruo Processual**

**Art. 7º.** Os atos de instruo processual serão realizados em processos paradigmas a serem definidos dentre os empreendimentos listados no Anexo I desta Portaria.

**§1º.** Será definido um processo paradigma para cada empreendimento/condomínio, com distribuio alternada entre os Juízes signatários desta Portaria, a começar pela 1ª Vara Federal.

**§2º.** Com a distribuio de processos a ambos os Juízos e relativos a empreendimentos não abrangidos no Anexo I desta Portaria, a definio do processo paradigma seguir a alternância do parágrafo anterior, observando-se a antiguidade dos processos.

**§3º.** Com a definio do processo paradigma, serão suspensos todos os demais que digam respeito ao mesmo empreendimento, com exceo daqueles já periciados ou com perícia agendada.

**Art. 8º.** Sem prejuízo dos demais meios de prova considerados pertinentes pelo Juízo da causa, poderão ser realizadas dentro do processo paradigma:

- a) inspeo judicial; e
- b) prova técnica simplificada (artigo 464, §§ 2º e 3º, do CPC);
- c) perícia judicial.

**§1º.** Nos autos do processo paradigma, serão lançados todos os atos processuais, até a conclusão dos atos instrutórios.

**§2º.** A prova técnica simplificada ou pericial será produzida por amostra representativa da diversidade das

unidades do empreendimento, cuja quantidade será tornada pública através de Anexos a essa Portaria, sem prejuízo de majoração por decisão do Juízo condutor do feito, de ofício ou por requerimento fundamentado das partes.

§3º. Os quesitos do Juízo para a realização da perícia técnica serão os constantes no Anexo II dessa Portaria, sem prejuízo dos quesitos das partes dos processo paradigma e os demais periciados no mesmo processo, que deverão ser apresentados no prazo de 15 (quinze) dias da intimação.

§4º. Os quesitos apresentados pelas partes serão deferidos pelo juízo conforme sua pertinência e necessidade, considerando que os quesitos já definidos são abrangentes para viabilizar a compreensão integral da controvérsia.

§5º. O laudo pericial deverá ser entregue no prazo máximo de 30 (trinta) dias da intimação do perito.

§6º. A data da realização da perícia será comunicada pelo perito nos autos do processo paradigma, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Art. 9º.** Ficam arbitrados os honorários periciais em R\$ 600,00 (seiscentos reais) por unidade residencial vistoriada, até o máximo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por empreendimento/condomínio. (Obs.: nas perícias anteriormente realizadas na 2ª Vara, após extensa negociação, os honorários foram fixados em R\$ 600,00, por unidade, o que geraria um gasto exponencial multiplicado por todos os processos que tramitam com o mesmo objeto, demonstrando a redução do custo com a utilização do parâmetro)

**Parágrafo Único.** Os honorários periciais ficarão a cargo da CEF (FAR) que deverá realizar o depósito equivalente no processo paradigma, no prazo de 05 (cinco) dias da sua intimação.

### **CAPÍTULO 3 - Disposições Finais**

**Art. 10.** Este ato terá duração por prazo indeterminado, podendo ser revisado pelos signatários quando o volume de processos sofrer incremento relevante ou se tornar estatisticamente reduzido ou, ainda, sempre que forem identificadas novas medidas de impacto positivo na prestação jurisdicional.

**Art. 11.** Este ato será publicado no âmbito da Subseção Judiciária de Itabuna e na imprensa oficial, bem como remetido à Ordem dos Advogados do Brasil, aos representantes judiciais da Caixa Econômica Federal e do Ministério Público Federal, sem prejuízo da divulgação por meio do Portal da Justiça Federal na 1ª Região.

Itabuna/BA, na data da assinatura digital.

**KARINE COSTA CARLOS RHEM DA SILVA**  
Juíza Federal da 1ª Vara Federal

**LUIS FELIPE PIMENTEL COSTA**  
Juiz Federal Substituto da 2ª Vara Federal



Documento assinado eletronicamente por **Karine Costa Carlos Rhem da Silva, Juíza Federal**, em 10/08/2023, às 16:08 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Luís Felipe Pimentel da Costa, Juiz Federal Substituto**, em 14/08/2023, às 10:23 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.trf1.jus.br/autenticidade> informando o código verificador **18782519** e o código CRC **E7B93E8B**.

## ANEXO I

<b>EMPREENDIMENTO</b>	<b>JUÍZO DO PROCESSO PARADIGMA</b>
<b>Gabriela</b>	1ª Vara Federal
<b>Jubiabá</b>	2ª Vara Federal (Juiz Substituto)
<b>Jardim América I e II</b>	1ª Vara Federal
<b>Pedro Fontes I e II</b>	2ª Vara Federal (Juiz Substituto)
<b>São José</b>	1ª Vara Federal
<b>Vida Nova</b>	2ª Vara Federal (Juiz Substituto)

## ANEXO II - QUESITOS DO JUÍZO

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

- 1. Unidades Individuais:** são 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 titularizado 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 o empreendimento será identificado com nome completo.
- 4. Vícios de construção:** são 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, durabilidade e resistência da obra.
- 5. Utilização ou intervenção inadequada:** é a utilização inadequada 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 ao

funcionamento normal do imóvel, como por exemplo, a execução de repintura de rotina, 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 a sua vida útil. Desta forma, quando as manifestações patológicas suscetíveis de ocorrerem em função do desgaste normal não são reparadas a tempo, podem acarretar grandes prejuízos.

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

**8. Eventos de causa externa:** são 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:** são todas as outras causas provocadoras de sinistros, que não possam ser enquadradas em uma das 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 completo).**

**9. Tempo ou idade da edificação: (números).**

**10. Data a partir da qual o imóvel começou a ser utilizado: (números).**

**11. Quantidade de blocos (números) e de unidades por bloco: (números).**

**12. Valor venal aproximado de cada unidade: (em reais R\$).**

## **LAUDO - PARTE II**

1. Informe o perito se o morador do imóvel coincide com o beneficiário que consta do contrato celebrado com a CAIXA/FAR. Em caso negativo, informar o 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 corresponde(m) ao imóvel objeto do processo? **(Sim ou não).** Explique: **(texto).**

4. Quais são 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 se constate 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-no a esta

constatação, com base nas normas técnicas de regência, especificando 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 constatados 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. Caso 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. Além disso, a parte autora apresentou documentos que comprovam que foram realizadas 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 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\$)**. Desta forma, 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 a 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) entender pertinentes; **(Texto)**. **(Números)**.

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