



TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 1ª REGIÃO

ORIENTAÇÕES NORMATIVAS

Orienta sobre a aplicabilidade da Recomendação CJF 16/2023 no âmbito da Justiça Federal da 1ª Região para o tratamento estrutural no sistema multiportas dos conflitos relativos a alegados vícios construtivos em imóveis residenciais vinculados ao Programa “Minha Casa Minha Vida”/ “Casa Verde e Amarela” – Faixa I.

O CORREGEDOR REGIONAL DA JUSTIÇA FEDERAL DA 1ª REGIÃO, a COORDENADORA DO SISTEMA DE CONCILIAÇÃO DA JUSTIÇA FEDERAL DA 1ª REGIÃO e o COORDENADOR DA REDE DE INTELIGÊNCIA E INOVAÇÃO DA 1ª REGIÃO e dos JUIZADOS ESPECIAIS FEDERAIS, no uso de suas atribuições legais,

CONSIDERANDO:

a) o número de ações tramitando no âmbito da Justiça Federal da 1ª Região tendo como tema vícios de construção em imóveis do Programa “Minha Casa Minha Vida”/ “Casa Verde e Amarela” – Faixa I;

- b) a conveniência e a adequação da abordagem autocompositiva na solução de conflitos;
- c) que os problemas estruturais reclamam soluções colaborativas voltadas para o futuro, envolvendo todos os interessados, com finalidade de resolução, prevenção e pacificação efetiva dos conflitos;
- d) que o Programa “Minha Casa Minha Vida”/“Casa Verde e Amarela” – Faixa I faz parte de uma política pública de acesso à moradia popular, que utiliza elevados recursos públicos, o que atrai a influência do regime jurídico de direito público, que deve ser compatibilizado com a aplicação do direito do consumidor invocado nestas ações;
- e) que vários imóveis do Programa “Minha Casa Minha Vida”/“Casa Verde e Amarela” – Faixa I ainda são de propriedade da Caixa Econômica Federal (CEF)/Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), e não dos autores dos processos individuais, pois os mutuários se submetem a um regime de alienação fiduciária ao adquirir a unidade;
- f) a necessidade de celeridade na tramitação e efetividade do provimento jurisdicional;
- g) que a uniformização do procedimento tem potencial para reduzir os custos do processo;
- h) que o cumprimento da Meta 9/2022 do Conselho Nacional de Justiça (“Realizar ações de prevenção ou desjudicialização de litígios voltadas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030”) foi inserida na Carteira de Iniciativas Estratégicas do Tribunal;
- i) a Recomendação 16, de 10 de maio de 2023, do Conselho da Justiça Federal (CJF), que preconiza a possibilidade de adoção de fluxo processual unificado para as ações judiciais em que se discutem vícios construtivos em imóveis do programa *Minha Casa Minha Vida Faixa I* e faculta às Corregedorias Regionais a adequação desse fluxo às especificidades de cada Tribunal;
- j) a necessidade de ajustar o fluxo processual previsto na Recomendação CJF 16/2023 às peculiaridades estruturais e ao sistema processual eletrônico deste Tribunal;
- k) o propósito de viabilizar a extração de dados estatísticos para aferição do real quantitativo dessas demandas na Justiça Federal da 1ª Região, mediante a correta classificação do assunto “Vícios de Construção” (Código 10588);
- l) as reuniões sobre a temática, coordenadas pela Rede de Inteligência deste Tribunal e realizadas no período de setembro a dezembro de 2022, que contaram com a participação de magistrados, da Defensoria Pública da União (DPU), do Ministério Público Federal (MPF) e de dirigentes da Caixa Econômica Federal (CEF), que resultaram na edição das Notas Técnicas 03, 04 e 05/2022,

RESOLVEM:

I - Orientar os magistrados para, no exercício da jurisdição cível, tanto e quando possível, adotarem fluxo processual unificado para o tratamento estrutural das demandas que tenham por objeto a alegação de vícios construtivos do Programa “Minha Casa Minha Vida”/ “Casa Verde e Amarela” – Faixa 1, conforme procedimentos previstos na Recomendação CJF 16/2023 e ajustados às peculiaridades deste Tribunal, na forma descrita no Anexo I.

II - Sugerir aos juízes que, tanto quanto possível, priorizem a correção dos vícios construtivos, em detrimento da obrigação de pagar por dano material, seja por acordo, seja por aplicação do artigo 322, §2º, do Código de Processo Civil, visando a que a indenização pecuniária seja revertida em favor do imóvel, conforme recomendado na Nota Técnica 03/2022.

III - Publique-se no Boletim Eletrônico de Serviço da 1ª Região.

Desembargador Federal **NÉVITON GUEDES**
Corregedor Regional da Justiça Federal da 1ª Região

Desembargadora Federal **MARIA DO CARMO CARDOSO**
Coordenadora do Sistema de Conciliação da Justiça Federal da 1ª Região

Desembargador Federal **CARLOS AUGUSTO PIRES BRANDÃO** Presidente da Comissão de Jurisprudência e Gestão de Precedentes – COGEP e membro da Rede de Inteligência da Justiça Federal da 1ª Região

ANEXO I PROCEDIMENTOS

1. Das disposições gerais

a) Orienta-se às unidades judiciárias que os processos relacionados a vícios construtivos sejam submetidos à triagem inicial para:

- a.1) reclassificação, se for o caso, com o assunto “Vícios de Construção” (Código 10588), para melhor identificação e quantificação dessas ações;
- a.2) identificação com etiqueta por empreendimento e por escritório/advogado, independentemente dos pedidos especificados na inicial;

- a.3) seleção de um processo por empreendimento para servir como paradigma, preferencialmente ação coletiva;
- a.4) envio do(s) processo(s) selecionado(s) para a unidade de conciliação, onde houver, para que tenham o mesmo tratamento autocompositivo e estruturante;
- a.5) suspensão dos demais processos do mesmo empreendimento para aguardar a tramitação do paradigma, permitindo-se a participação dos representantes judiciais de todas essas ações suspensas no referido processo estrutural.
- b) As rotinas definidas neste Anexo 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 350/2020, caso em que os juízes poderão definir qual processo servirá como único paradigma por empreendimento.
- c) Os processos com pedidos de tutela de urgência não devem ser selecionados como paradigmas antes de apreciada a pretensão e/ou adotadas as medidas necessárias ao seu cumprimento.
- d) O exame de pedidos de tutela de urgência poderá ser diferido até a apreciação do paradigma, a critério do juiz natural.
- 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) Caso a unidade de conciliação receba processos selecionados por empreendimento de mais de uma Vara, incumbe-lhe definir o único que prosseguirá como paradigma e promover a suspensão dos demais, garantindo a participação dos representantes judiciais de todas as ações suspensas no referido processo estrutural.
- g) Nos autos do processo paradigma serão realizados todos os atos de instrução, o que pode ocorrer nas unidades de conciliação.

2. Da Reclamação Pré-Processual estrutural

- a) Havendo litigância repetitiva relativa ao mesmo empreendimento, em que o defeito que provoca danos se estende para além dos limites das unidades habitacionais individuais, a CEF poderá instaurar Reclamação Pré-processual estrutural nas localidades onde houver unidade de conciliação (Classe CNJ 11875), com o objetivo de verificar se a obra realizada se adequou ao projeto elaborado e aprovado dentro do contexto da política social de acesso à moradia popular.

- b) Em anexo à petição da CEF que instaurar a Reclamação Pré-processual deverá constar lista com todos os processos individuais referentes àquele empreendimento.
- c) A Reclamação Pré-processual instaurada pela CEF poderá ser instruída com laudo técnico de engenharia, apontando a correspondência ou divergência do projeto com a obra realizada, bem como a sua segurança e habitabilidade.
- d) Recebida a Reclamação Pré-processual, a unidade de conciliação deverá comunicar o fato às varas competentes para que os processos individuais relativos àquele mesmo empreendimento sejam suspensos até o desfecho das tratativas conciliatórias.
- e) As Reclamações Pré-processuais apresentadas pela CEF/Construtora após iniciado ou realizado laudo técnico em processo selecionado como paradigma poderão ser extintas, por falta de interesse de agir.
- f) Se houver ajuizamento de novo processo para a discussão de vícios construtivos relativos a empreendimento já objeto de Reclamação Pré-processual, o juízo competente também poderá suspendê-lo, para aguardar a tramitação da demanda estrutural.

3. Dos atos de instrução processual no processo paradigma

- a) No processo paradigma, a CEF será intimada para se manifestar nos autos, sendo-lhe facultada a apresentação de laudo técnico e a identificação da construtora para eventual participação no processo.
- a.1) A construtora, em sendo indicada pela CEF, deverá ser intimada para participar do processo e, querendo, se manifestar nos autos e apresentar laudo técnico e/ou proposta de acordo.
- b) A Caixa Econômica Federal e/ou a construtora poderá(ão), a qualquer momento, oferecer proposta de acordo seja no processo paradigma/Reclamação Pré-processual seja nos processos individuais, consistente na reparação dos vícios de construção.
- b.1) Caso a parte não aceite a proposta de acordo oferecida pela CEF/construtora, o processo individual poderá voltar a ser suspenso, aguardando-se a perícia sobre todo o empreendimento e o desfecho do processo paradigma/Reclamação Pré-processual;
- b.2) Na hipótese de ser celebrado acordo no processo paradigma, o juízo selecionará novo processo, anexando a este as peças produzidas no paradigma anterior, para prosseguimento dos atos instrutórios; e

b.3) Não celebrado acordo, o juízo onde tramitar a demanda estrutural determinará a realização de perícia técnica, podendo buscar a cooperação do corpo técnico de outros órgãos, a exemplo do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (Crea), Ministério Público Federal, Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR), Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Ibape), com vistas a reduzir os custos da perícia.

c) Considerando que entre os princípios regentes da conciliação estão o da decisão informada, o do empoderamento e o da autonomia, orienta-se que na tramitação da demanda estrutural seja realizada inspeção judicial e audiência pública, a fim de garantir ampla participação e manifestação dos interessados e dos representantes judiciais de todas as ações suspensas no processo paradigma.

c.1) A Defensoria Pública da União, como “custos vulnerabilis”, o Ministério Público Federal, como fiscal da lei e da aplicação de recursos públicos, bem como a União Federal, como gestora do Programa “Minha Casa Minha Vida”/“Casa Verde e Amarela” – Faixa I, por meio do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, poderão ser comunicados da tramitação da demanda estrutural, para que possam contribuir para o desfecho da controvérsia, inclusive com subsídios técnicos.

c.2) É recomendável a realização de reuniões com a participação de síndicos e comissões administrativas ou conselhos condominiais, para melhor instrução do feito.

d) Na Reclamação Pré-processual estrutural ou no processo paradigma serão registrados todos os atos processuais até o momento em que sejam viáveis a apresentação de eventuais propostas de acordo individualizadas e/ou o encaminhamento dos atos processuais para os feitos individuais ou coletivos relativos às demais unidades do empreendimento/condomínio.

4. Da prova pericial

a) Os empreendimentos serão, na medida do possível, objeto de:

a.1) inspeção judicial; e

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

b) A prova técnica simplificada ou pericial poderá ser realizada por engenheiros civis previamente cadastrados no Cadastro Eletrônico de Peritos e Órgãos Técnicos ou Científicos, no âmbito da Justiça Federal de 1º e 2º graus da 1ª

Região – eCPTEC, previsto na Resolução Presi 8122538 do TRF 1ª Região, observando-se o seguinte:

- b.1) o laudo pericial poderá ser juntado diretamente pelo perito no processo eletrônico, através de certificado digital;
 - b.2) a prova/perícia poderá ser realizada por amostragem representativa da diversidade das unidades do empreendimento/condomínio, consoante os critérios estabelecidos de forma colaborativa entre as partes e o juízo, podendo sua extensão ser majorada, até abranger a totalidade das unidades envolvidas nas lides, caso constatada a viabilidade de composição;
 - b.3) as provas/perícias poderão ser agrupadas por empreendimento habitacional, a fim de possibilitar a designação de mesmo perito ou equipe de peritos e evitar laudos conflitantes.
- c) Na fixação dos honorários do perito, recomenda-se a utilização como parâmetro das disposições da Resolução CJF 305/2014, aplicando-se:
- c.1) até o valor mínimo do Anexo Único da Tabela II das áreas de Engenharia, Contábil e Ciências Econômicas, para as unidades individuais;
 - c.2) até três vezes o valor máximo da referida Tabela, para as vistorias de empreendimento ou área comum, observadas as disposições do artigo 28 da referida Resolução.
- d) Previamente à realização da perícia, sugere-se o adiantamento de 50% (cinquenta por cento) do valor da perícia.
- e) O pagamento definitivo dos honorários periciais poderá ser feito após o término do prazo para que as partes se manifestem sobre o laudo, ou depois de prestados os esclarecimentos determinados ao perito pelo juízo.
- f) O anexo III desta Recomendação apresenta sugestão dos quesitos do Juízo e da Caixa Econômica Federal a serem respondidos pelo perito judicial.

5. Da etapa conciliatória

- a) Após a realização da perícia técnica estrutural produzida por terceiro profissional e demais atos que se façam necessários, a CEF/FAR e/ou a construtora será(ão) intimada(s) para que manifeste(m) o interesse na via autocompositiva relativamente a todo o empreendimento em questão, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis.
- b) Manifestado o interesse no acordo e não apresentada proposta escrita, poderá ser designada audiência de conciliação, permitindo ampla participação dos interessados.

c) Eventual proposta de acordo deverá, preferencialmente, direcionar-se à reparação dos vícios construtivos identificados no empreendimento.

d) Havendo consenso, o acordo será homologado pelo juízo onde tramitar a Reclamação Pré-processual ou o processo paradigma, podendo ser determinado à CEF que providencie a juntada da perícia técnica e da decisão homologatória nos processos individuais, inclusive para, se for o caso, servirem como subsídio para a verificação do interesse de agir do beneficiário específico, respeitado o contraditório.

e) Não havendo acordo:

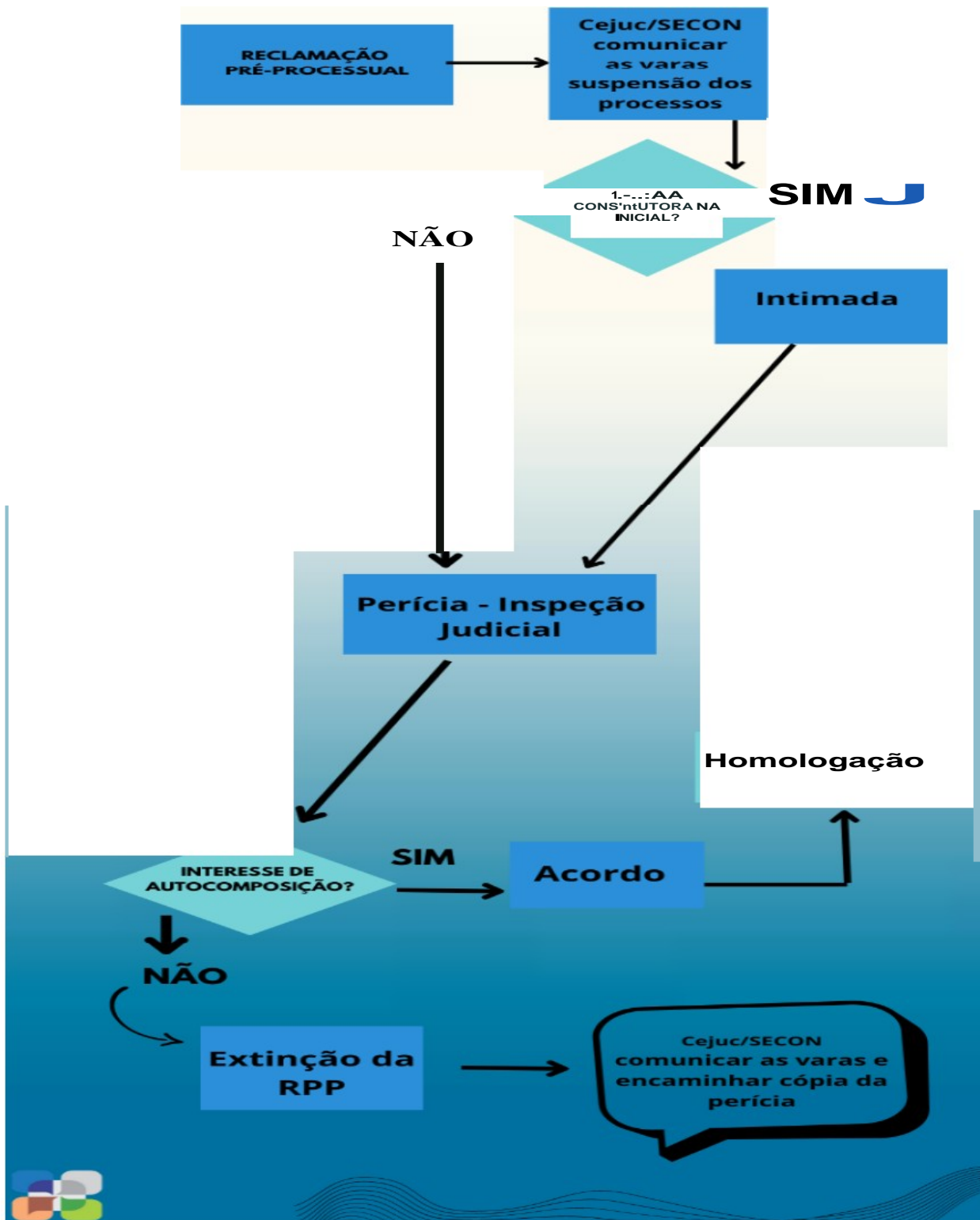
e.1.) na Reclamação Pré-processual, o procedimento será extinto, competindo à unidade de conciliação comunicar o seu desfecho às varas, enviando-lhes cópia da perícia técnica realizada no empreendimento;

e.2) no processo paradigma que estiver na unidade de conciliação, compete a essa comunicar o seu desfecho aos demais juízos competentes, enviando-lhes cópia da perícia técnica realizada no empreendimento, para prosseguimento dos feitos individuais, e, em seguida, retornar a demanda estrutural à respectiva vara de origem.

) A perícia técnica produzida na Reclamação Pré-processual ou no processo paradigma poderá ser utilizada como prova emprestada em todos os processos relativos ao mesmo empreendimento.

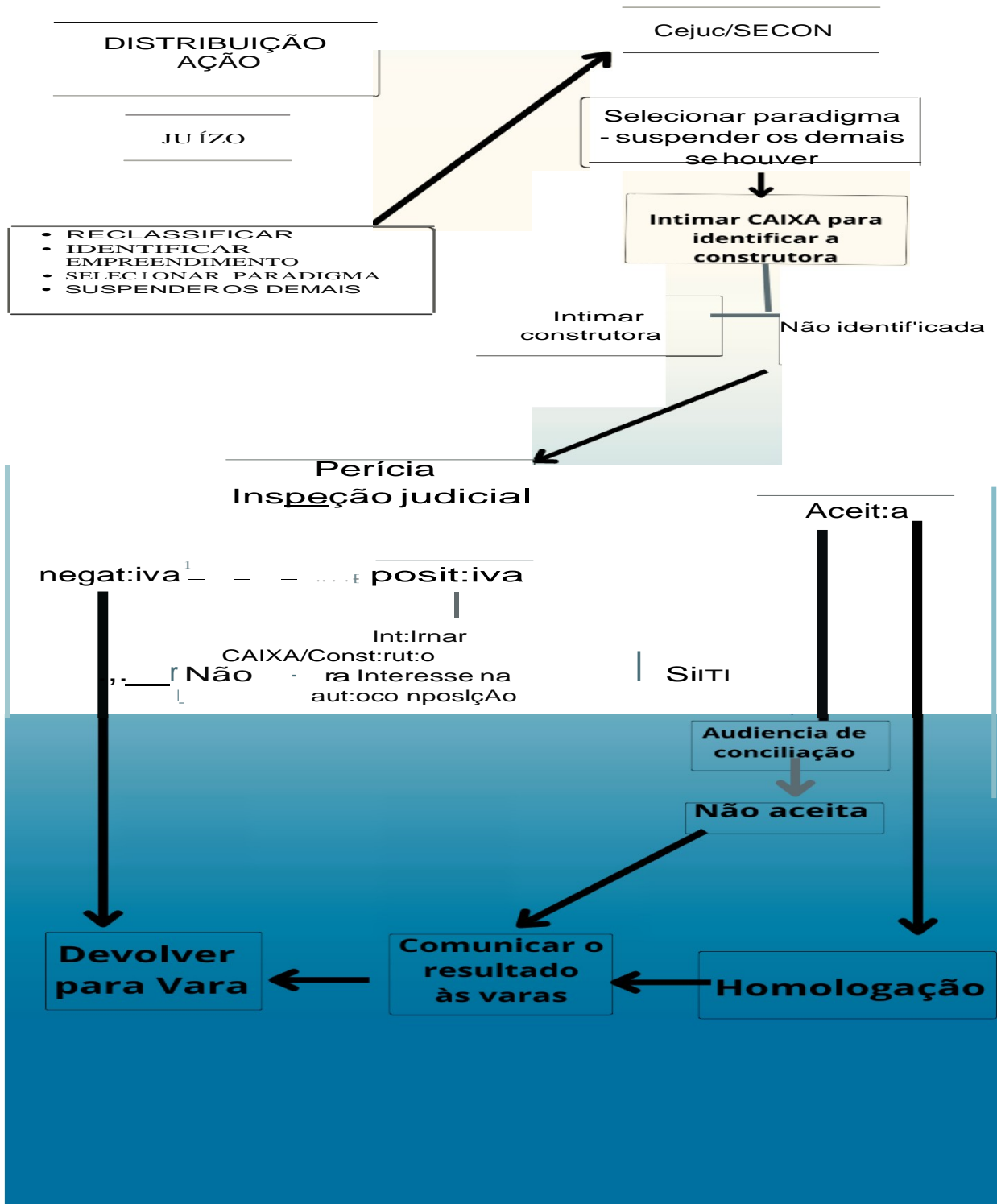
ANEXO II FLUXO PARA TRAMITAÇÃO

Fluxo dos vícios construtivos Reclamação pré-processual





Fluxograma vícios construtivos



ANEXO 111 APRESENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

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, matrícula no CRI; e, o empreendimento será identificado com nome, endereço completo e CNPJ.

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: 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: 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 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

1. Informe o perito se o morador do imóvel coincide com o beneficiário que consta do contrato celebrado com a CEF/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 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. Acaso 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 esta 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 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. Acaso 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 que foram realizadas manutenções? (texto) A ausência dessas manutenções, acaso 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\$

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 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)



Documento assinado eletronicamente por **Néviton Guedes, Corregedor Regional da Justiça Federal da 1ª Região**, em 27/06/2023, às 15:37 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Maria do Carmo Cardoso, Desembargadora Federal - Coordenadora Geral do Sistema de Conciliação - SistCon**, em 27/06/2023, às 17:57 (horário de Brasília), conforme art. 1º, § 2º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Carlos Pires Brandão, Desembargador Federal**, em 28/06/2023, às 19:08 (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 **18402979** e o código CRC **B5C8287E**.