

Venha conciliar o seu processo de vício construtivo!

FABIO LUIZ DE OLIVEIRA BEZERRA

Janine de Medeiros Souza Bezerra – CPF 030.364.844-93

Descrição Resumida da Prática:

No ano de 2019, observou-se um incremento nas ações de vício construtivo na 7ª Vara Federal/RN, envolvendo empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), cujas ações eram propostas em desfavor do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), representado pela Caixa Econômica Federal (CEF). Diante disso, foi organizado o fluxo dos processos partindo da identificação do empreendimento, objeto da lide. Dessa forma, a unidade jurisdicional passou a mapear os imóveis periciados, o que possibilitou, em um dado momento, a apresentação pela CEF de propostas de acordo em novas ações ajuizadas, com dispensa da realização da prova técnica, por considerar o valor das médias dos laudos periciais anteriores. Tal providência permitiu a celeridade na tramitação da ação e garantiu expressiva economia aos cofres públicos, na medida os honorários periciais não eram cobrados, em diversos processos. Com essa boa prática, foi possível firmar aproximadamente 400 acordos, totalizando R\$ 1.668.434,26

Prática

No ano de 2019, observou-se uma elevada distribuição de ações judiciais, envolvendo alegações de vício construtivo em empreendimentos financiados pela Caixa Econômica Federal e Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) – Faixa 1. Segundo o sistema CRETA, a distribuição de processos no tema “direito do consumidor” saltou de 1.066 novas ações, no ano de 2018, para 2.286, em 2019, indicando, portanto, um aumento de mais de 100%.

Assim, foi desenvolvido um projeto para permitir a célere tramitação dessas ações, dando especial atenção à composição das partes. Como a Vara tramitava mais de 20 empreendimentos simultaneamente, a grande dificuldade era a multiplicidade de condomínio e os inúmeros advogados. Assim, foi preciso organizar o setor de Perícia com caixas com nome de cada empreendimento, mapeando todos aqueles que estavam tramitando na Vara, de forma a acompanhar o percentual de imóveis periciados em cada empreendimento.

No início, todos os processos, após a contestação, seguiam para a fase de perícia, mas, quando o empreendimento já estava com, pelo menos, 10% de suas unidades periciadas, a Caixa Econômica Federal passava a ofertar proposta de acordo nos processos dispensando a prova técnica, tomando como base o valor das médias dos laudos periciais anteriores. Tal providência permitia a celeridade na tramitação da ação, uma vez que o processo, após a contestação, seguia para a marcação de audiência e, firmado o acordo, já tinha o cumprimento de sentença iniciado, beneficiando sobremaneira o autor com essa agilidade.

Além disso, essa política conciliatória representava expressiva economia aos cofres públicos, na medida em

que o réu deixava de pagar o valor arbitrado a título de honorários periciais (R\$ 600,00) em diversas ações; conseguia aplicar índice redutor na média dos valores dos laudos periciais (as propostas apresentadas variavam em 70 a 100% do laudo, a depender da situação), sem falar na inexistência de honorários sucumbenciais por não haver recurso.

As pautas de audiência de conciliação eram feitas por empreendimento, comparecendo o advogado, com poderes para transigir, e o advogado da Caixa.

Primando pela ampla defesa, a absoluta transparência e especialmente pela composição das partes, a Secretaria da Vara enviava para o advogado do autor e da Caixa a relação de processos periciados no empreendimento e fazia contato telefônico explicando a sistemática da audiência. Assim, eram designadas pautas de processos para conciliação sempre observando os empreendimentos, sem que houvesse limitação quanto à quantidade de processos. Caso existisse mais de um advogado com ação ajuizada no mesmo empreendimento, todos participavam da conciliação, já que havia processos sem perícia e as propostas seriam apresentadas com base nas médias dos laudos anteriores.

Com esse procedimento, foram designadas mais de 700 audiências em processos de vício construtivo, com aproximadamente 400 acordos, representando 55% de êxito nas composições judiciais, totalizando, em termos monetários, o importe de R\$ 1.668.434,26.

É importante consignar que foram celebrados 135 acordos em processos sem perícia, representando uma economia de R\$ 81.000,00 para a Caixa Econômica Federal, já que foram ofertadas propostas de acordos com base nas médias dos laudos periciais das ações anteriores.

Na Semana Nacional de Conciliação de 2019, após uma tarde de muitos acordos, as próprias partes extremamente satisfeitas pediram para fazer o registro fotográfico, o que, inclusive, foi objeto de notícia na Justiça Federal do Rio Grande do Norte: <https://www.jfrn.jus.br/noticia.xhtml?idNoticia=17431>

“Na Semana Nacional de Conciliação, 7ª Vara da JFRN alcança mais de 90% de conciliação

A 7ª Vara da Justiça Federal no Rio Grande do Norte está alcançando um grande índice de conciliação durante a Semana Nacional de Conciliação, que acontece até amanhã.

Dos 350 processos envolvendo vícios de construção da Caixa, em 326 foram feitos acordos, no primeiro dia de conciliação. O Residencial América I e América II, no município de Parnamirim, o empreendimento Clóvis Ferreira, em Nísia Floresta, Residencial Monte Pascoal e loteamento Esperança, em São José do Mipibu, e o Residencial São Gonçalo do Amarante I, IV, V e VI, em São Gonçalo do Amarante, registraram conciliação.

„Superamos a marca dos 90% de conciliação o que demonstra habilidade dos nossos conciliadores, mas sobretudo sensibilidade das partes para enxergarem no ato de conciliar a sentença mais rápida e eficiente„, destacou o Juiz Federal Fábio Bezerra, titular da 7ª Vara Federal”.

Nota-se, pois, o quão exitosa essa prática se apresenta, estando em total sintonia com o princípio constitucional da eficiência e razoável duração do processo, garantindo às partes a solução consensual dos seus conflitos, com a devida intervenção e organização do Estado-Juiz.

Além da agilidade no andamento das ações, foi possível perceber um fluxo ágil de informações entre os atores processuais envolvidos. Sem dúvida, o maior recurso atualmente disponível nas organizações é a informação e, estando essa acessível a todos, as barreiras podem e são prontamente transponíveis.

Percebe-se, portanto, que as ações judiciais precisam ser tramitadas de forma ordenada, com fluxo previamente definido, de modo que o Poder Judiciário dispõe sim de meios para assegurar a entrega da prestação jurisdicional com a máxima efetividade e celeridade.

A seguir, colaciona-se alguns arquivos para subsidiar a boa prática conciliatória:

1. Foto do painel do CRETA com as caixas organizadas por empreendimento;
2. Planilha de Excel onde estão listados os empreendimentos e a indicação do perito responsável;
3. Planilha com os valores dos laudos periciais apresentados no âmbito da 7ª Vara Federal pelos peritos (preenchida pelos profissionais);
4. Arquivo com os resultados dos acordos, Notícia divulgada no site da Justiça Federal do Rio Grande do Norte e E-mail enviado para as partes, com as planilhas indicando os valores de laudos periciais no empreendimento nas ações com tramitação na 7ª Vara Federal;

Deseja participar da premiação "Conciliar é legal"?

Sim

Deseja participar em qual categoria?

Juiz individual

Contato Público

84999630984

A prática tem premiação?

Não

Estado

RN

O idealizador da prática é o Magistrado responsável?

Sim

A prática tem conexão com os objetivos de desenvolvimento sustentável das Nações Unidas - ODS?

Sim

ODS

ODS 16. Paz, Justiça e Instituições Eficazes

Unidade/Seção do Órgão

7a Vara Federal do Rio Grande do Norte

Há atos normativos que regulamentam a prática?

Sim

Quais?

Código de Processo Civil

Data de Implantação

15/08/2019

Identificação do Problema

O problema enfrentado era o grande volume de ações judiciais de vício construtivo, o que representava grande dispêndio de valores para os cofres públicos em razão do pagamento de honorários periciais em cada demanda e demora na tramitação das ações, diante da exigência de produção de prova pericial em todas as ações.

Palavras Chave

conciliação – vício construtivo

Beneficiários

Autores das ações de vício construtivo do Programa Minha Casa Minha Vida e Caixa Econômica Federal/Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)

Abrangência

7ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte

Parceiros

Advogados e Caixa Econômica Federal

Metodologia (Passo a Passo)

Inicialmente, foi preciso reestruturar o setor de Perícia com caixas com nome de cada empreendimento, mapeando todos aqueles que estavam tramitando na Vara. Em seguida, foi criada uma planilha com o nome de todos os empreendimentos do Minha Casa Minha Vida, situado na competência da 7ª Vara Federal, e estabelecido um sistema de vinculação do perito ao condomínio, o que facilitava no trabalho de designação das próximas ações. A seguir, os peritos foram orientados para que fizesse o preenchimento de uma planilha com o número do processo, autor, advogado e valor do laudo pericial, catalogando todos os processos periciados. A partir disso, a Secretaria da Vara passou a acompanhar a quantidade de perícias designadas nos empreendimentos. Quando, pelo menos, 10% do empreendimento estava periciado, os

processos passavam imediatamente para a audiência de conciliação; somente retornando para a prova pericial, em caso de composição infrutífera. Designada a audiência, a Secretaria da Vara enviava para o advogado do autor e da Caixa a relação de todos os processos periciados no empreendimento discutido, fazendo contato telefônico para explicar a Política Conciliatória.

Resultados e benefícios alcançados

Com o projeto de conciliação nas ações de vício construtivo, foi possível dar celeridade ao andamento dos processos, na fase de conhecimento, já que dispensa a produção de prova pericial e ainda evita a interposição de recurso inominado por quaisquer das partes, transitando em julgado o processo de forma imediata e iniciando o cumprimento de sentença. Assim, o maior benefício verificado foi a composição das partes, sendo elas as próprias responsáveis pela solução do seu conflito, permitindo uma prestação jurisdicional célere e de qualidade. Os resultados foram devidamente apresentados no campo “Prática”.

Recursos Utilizados

Foram utilizados recursos humanos, com os 2 servidores do setor de perícia/audiência, além da Diretora de Secretaria na função de conciliadora, 1 assistente de audiência, 2 estagiários responsáveis pela preparação dos termos de audiência, diante da quantidade de processos, e 2 peritos de engenharia civil. Além dos recursos humanos, foram utilizados os recursos físicos, como computador e sala de audiência. O acompanhamento dos empreendimentos foi feito pelo sistema CRETA e planilha de Excel.

Dificuldades Encontradas

A realização desse projeto teve dificuldade na sua implementação, em razão da multiplicidade de empreendimentos em inúmeras ações, sem falar dos diversos advogados. Assim, desenvolver uma política conciliatória com uma imensidão de processos foi um grande desafio. Além disso, havia o problema da Caixa Econômica Federal que, apesar de dizer que possuía interesse em conciliar, não apresentava propostas de acordo nos processos. Diante disso, este projeto só efetivamente aconteceu, quando a própria Vara passou a acompanhar as ações, organizando-as por empreendimento, e a fazer o mapeamento dos valores dos laudos periciais apresentados. Ocorre que, em novembro/2019, a CEF suspendeu a política de conciliação nos processos de vício construtivo e, neste ano de 2020, a 7ª Vara já encaminhou ofício, indagando sobre o retorno dessa sistemática tão próspera. A CEF informou, em setembro/2020, que foram delineados os novos parâmetros para a conciliação, de modo que serão retomadas as audiências.

Lições Aprendidas

A prática relativa à conciliação nos processos de vício construtivo, no âmbito da 7ª Vara Federal, demonstrou o quão importante é o acompanhamento das novas ações distribuídas para permitir o desenvolvimento de medidas programadas que assegurem a tramitação mais célere da ação, especialmente daquelas ajuizadas em maior quantidade. Além disso, ficou evidenciado como é relevante a providência de aproveitamento da prova pericial para as demais ações cíveis de mesma matéria e com mesma causa de pedir/pedido. Percebeu-se que, mesmo ações cíveis diversas, é plenamente possível para os réus apresentarem propostas de acordo, com dispensa de prova pericial, caso haja subsídio suficiente dado em razão de outras demandas, e que isso pode, inclusive, evitar elevado dispêndio de valores ao erário. Todas essas medidas garantiram a máxima celeridade às ações judiciais de vício construtivo e proporcionaram a composição das partes, com a entrega da prestação jurisdicional rápida e eficiente.