

O IMPACTO DAS PERÍCIAS JUDICIAIS DESORDENADAS NA VIABILIDADE DE EMPREENDIMENTOS DE INTERESSES SOCIAIS

Ludmilla do A. e Couto¹; Pollyana S. Carvalho²

¹Universidade Católica de Goiás - 2009
MBA em Gerenciamento de Projetos FVG – 2022
ludmilla.pericia@gmail.com

² Universidade Católica de Goiás – 2007
Especialista em Engenharia Diagnóstica INBEC - 2019
Especialista em Construção Civil – UFG - 2022
carvalhopo@gmail.com

RESUMO

Nos últimos anos, o crescente investimento do governo nos programas sociais na construção civil, permitiu que o equilíbrio entre custo e qualidade dos empreendimentos se tornasse um fator de maior importância para as construtoras e investidores da área. Com o aumento na exigência da qualidade e ao atendimento de desempenho das edificações, independentemente do padrão construtivo, as construtoras têm se certificado de que as edificações sejam construídas com o exigido por normas e dentro do custo de viabilidade do empreendimento. O Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) produziu milhões de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e, apenas uma pequena fração localiza-se nos centros urbanos, com a maior parte construída nas periferias, contribuindo para a dispersão desordenada das cidades. Um importante desafio é o alto custo do terreno nos centros urbanos, direcionando os empreendimentos para as periferias, onde as despesas são compatíveis com o orçamento. Porém, nesta análise não é considerado o custo desenfreado das ações judiciais no planejamento estratégico a longo prazo, assim como no estudo de viabilidade do empreendimento (EVE). Neste contexto, o presente trabalho tem a finalidade de apresentar o impacto deste estudo em relação as perícias judiciais em um empreendimento da região metropolitana de Goiânia-GO.

Palavras-Chave: Custo; Qualidade; Viabilidade; Desempenho; Perícias Judiciais.

ABSTRACT

In recent years the growing investment of government programs in civil construction, has allowed the balance between cost and quality of projects to become a factor of greater importance for construction companies and investors in the area. With the increase in the demand for quality and compliance with the regulation for performance of buildings, regardless of the construction type, construction

companies have made sure that the buildings are built with the requirements of quality regulations and within the feasibility cost of the enterprise. The “Programa Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) has produced millions of units of Social Interest Housing (HIS) and only a small amount is in urban centers, with most of them built on the outskirts, contributing to the disorderly dispersion of cities. An important challenge is the high cost of land in urban centers, directing projects to the peripheries, where expenses are compatible with the budget. However, this analysis does not consider the rampant cost of lawsuits in long-term strategic planning, as well as in the viability study of the enterprise (EVE). In this context, the present work aims to present the impact of this study in relation to judicial expertise in an enterprise in the metropolitan region of Goiânia-GO.

Keywords: Cost; Quality; Viability; Performance; Judicial Expertise.

1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário brasileiro viveu na última década uma grande transformação, em particular, no segmento da HIS. Em 2009, com o lançamento do PMCMV, o número de empreendimentos e o volume de recursos destinados a atender à demanda das famílias de baixa renda aumentou consideravelmente. Neste momento, milhões de unidades foram construídas, porém apenas uma pequena fração próxima aos centros urbanos, contribuindo para o crescimento do já dominante modelo de urbanização disperso das cidades.

Logo, erros do passado destacam-se novamente no que diz respeito a grandes conjuntos habitacionais com baixa qualidade de inserção urbana, isolados, gerando mais segregação econômica e social da população de baixa renda (ROLNIK, 2015).

No âmbito do PMCMV, a participação das empresas produtoras ocorreu em dois modelos de negócios particularmente distintos, empreendimentos enquadrados na Faixa 1 do programa, onde a empresa é remunerada apenas pela construção e, empreendimentos enquadrados nas Faixas 2 e 3, onde atuam também as incorporadoras, que obtém seus ganhos no formato de operação tradicional do mercado imobiliário (MEYER, 2014).

Diante deste contexto, a proposta do presente trabalho tem como foco o primeiro grupo, no qual o poder público tem uma importância fundamental, especialmente na viabilização da oferta de áreas com infraestrutura adequada para receber os empreendimentos. Este é um dos principais aspectos de avaliação da sua qualidade final e, também, pelo fato do banco financiador e gestor da obra/empreendimento “Caixa Econômica Federal” ser acionado como corresponsável nos processos judiciais.

Seguindo esta ideia, Del Mar (2015), destaca sobre a responsabilidade de reparação dos danos:

Responsabilidade, no sentido jurídico, significa o dever que alguém tem de reparar o prejuízo decorrente da violação de um direito de outrem. O artigo 186 do

Código Civil prevê que comete ato ilícito aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, viola o direito e causa dano a outrem, ainda que exclusivamente moral. E o artigo 927 do código civil estabelece que quem, por ato ilícito, causar dano a outrem, fica obrigado a reparar o dano. Assim se encontram contemplados os princípios da responsabilidade e da indenização ser houver violação a um direito alheio, e a violação causar um dano, este deve ser reparado. No CDC, a responsabilidade e o direito à indenização estão previstos no art. 6º VI que estabelece que é direito do consumidor a efetiva prevenção e reparação de danos patrimoniais e morais, individuais, coletivos e difusos. (DEL MAR, 2015, p)

Ainda neste cenário, durante o estudo de revisão da literatura para elaboração deste trabalho técnico, observou-se que entre as palavras-chaves identificadas, destacaram-se PMCMV, custo, judiciais, pericias, anomalias e empreendimentos, diretamente relacionados ao tema principal da pesquisa. , conforme apresentado na Figura 1.

Figura 1 – Nuvem de palavras-chaves



Fonte: Autoria própria (2022)

2. CASO DE ESTUDO

Será apresentado como base de referência o trabalho a “Indústria dos Laudos Periciais”, visto as ações ajuizadas de um empreendimento localizado na região metropolitana de Goiânia-GO. Este possui imóveis de concessão de subvenção para famílias de baixa renda e financiamento integral, tendo o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) gerido pela CEF, no âmbito da primeira fase do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV1/FAR) para Faixa 1 famílias com menor renda.

Estas ações são movidas em sua maioria por um laudo inicial de engenharia no qual é apresentando anomalias e desconformidades de normas identificadas no período

de pós-ocupação e, na maioria dos casos, com período superior a cinco anos de uso e ocupação.

As ações foram ajuizadas em diversas varas cíveis do município, em sua maioria, em regime de litisconsórcios, ou seja, vários autores que formulam suas pretensões contra o mesmo réu. Neste trabalho foram identificados sete escritórios jurídicos que pleiteiam estas ações sendo escritórios de pequeno à médio porte.

Foi constatado que os escritórios de advocacia promoveram debates com condôminos e síndicos, além de identificarem anomalias, incitando os mesmos a judicializar a construtora e/ou incorporadora. Neste caso, no início do processo, foi apresentado um laudo técnico de engenharia generalizado, onde foi apresentado a unidade habitacional com maior criticidade de vícios e anomalias e, colocando este como referências para demais ações.

Deste modo, como foi apresentado um único laudo técnico para todas as unidades habitacionais, as perícias ocorreram de maneira desordenada, sem acompanhamento de um assistente técnico ou profissional habilitado.

Sendo assim, de acordo com o Código de Processo Civil (CPC) de 2015:

Art. 466

§ 1º Os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição.

§ 2º O perito deve assegurar aos assistentes das partes o acesso e o acompanhamento das diligências e dos exames que realizar, com prévia comunicação comprovada nos autos, com antecedência mínima de 5 dias.(Código de Processo Civil, 2015, p.)

Ainda, Corrêa, Santos e Brandão (2019) reforçam a principal função de um assistente técnico:

Além da atuação junto ao perito do juízo o assistente técnico presta serviços relevantes de assessoria às partes. Analisa e esclarece questões técnicas para advogados das partes; assessora na formulação de quesitos; antecipa ao contratante cenários técnicos; acompanha as diligências (exames/ vistorias); assessora os advogados das partes em suas manifestações relativas ao laudo do perito do juízo; assessora na formulação de pedidos de esclarecimentos; comparece em audiência.(CORRÊA, SANTOS E BRANDÃO, 2019, p,)

Observa-se que nas ações específicas deste caso, não houve o acompanhamento de um assistente técnico (engenheiro e/ou arquiteto) em nenhuma das etapas citadas acima, a não ser, pelo laudo inicial genérico replicado aos imóveis.

Nestas ações, os peritos nomeados pelos juízes não foram assessorados por um profissional habilitado da área técnica pelo lado dos requerentes. O único contato do perito em juízo foi diretamente com os advogados, que acompanharam as

diligências e, inclusive, impugnaram alguns laudos técnicos sem a menor qualificação ou competência para tal.

O problema também se intensifica por não haver a análise individualizada de cada imóvel assim como do período de uso e operação (reformas e modificações) e, desta forma anárquica, os vícios e anomalias são nivelados em um mesmo patamar sem critério de classificação.

Esse artigo se limitará apenas à primeira parte do problema onde serão analisados o volume de ações judiciais no período de 2016 a 2020 do empreendimento (PMCMV Faixa 1) construídos na periferia da cidade de Goiânia-GO, evidenciando a ausência correta da apuração técnica nas perícias de Engenharia.

3. CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento objeto do estudo de caso está localizado na região metropolitana do município de Goiânia-GO, com área total do terreno de 169.915,90 metros quadrados, área construída de 82.409,99 metros quadrados, totalizando 1.808 unidades privativas de 41,63m² cada uma.

Estima-se uma população de sete mil, duzentos e trinta e dois habitantes criando assim um novo bairro que leva o nome do empreendimento e que contempla pontos de ônibus, posto de saúde, centro municipal de educação infantil (CMEI), escola pública municipal, pavimentação asfáltica, galeria de águas pluviais, água potável e iluminação pública.

Nas Figura 2 e 3, respectivamente, são apresentados o projeto e as características principais do empreendimento descrito acima.

Figura 2 – Projeto de implantação da área



Tipologia - Habitação Coletiva - (Fase 1)

Produto: Condomínio de Blocos com 2 pavimentos - Unidades de 2 quartos.

Status: Pronto 1808 unidades

Figura 3 – Características do empreendimento



4. ANÁLISE DOS DADOS E RESULTADOS

As negociações para aquisição do terreno iniciaram em julho de 2008, o contrato de financiamento à produção assinado em dezembro de 2009, o início das obras em fevereiro de 2010 e conclusão da obra e emissão da carta de habite-se em fevereiro de 2011 com término do prazo de garantia em fevereiro de 2016. Este período de datas considerou todo o ciclo de desenvolvimento, desde a aquisição do terreno até a conclusão e finalização do atendimento do prazo de garantia.

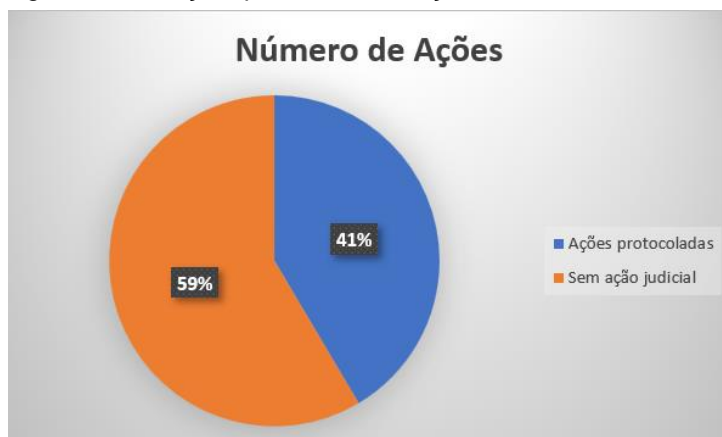
Figura 4 – Linha do Tempo



Considerando os dados entre janeiro de 2016 e abril de 2022, foi identificado um total de setecentas e cinquenta unidades que ingressaram com ações contra a

construtora, totalizando quarenta e um por cento do total de unidades do empreendimento, conforme apresentado na Figura 5.

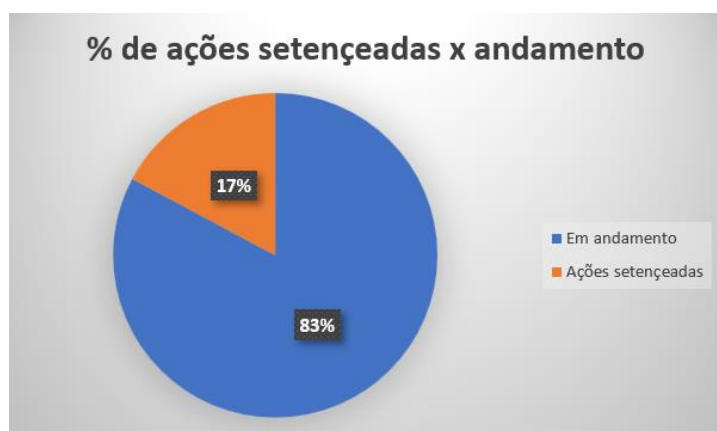
Figura 5 – Relação percentual de Ações Judiciais



Fonte: Autoria própria (2022)

Logo, do total de setecentos e cinquenta ações judiciais, cento e vinte e nove ações foram sentençadas e julgadas e, seissentos e vinte e uma ações estão em andamento, correspondendo a oitenta e três por cento do total de ações, conforme apresentado na Figura 6.

Figura 6 - Relação percentual de ações sentenciadas x ações em andamento



Fonte: Autoria própria (2022)

Cada unidade habitacional com área privativa de 41,63 metros quadrados possui um valor de R\$ 42.000,00 (Quarenta e dois mil reais) contemplando os valores de custo do terreno somados ao custo da edificação, custo da infraestrutura interna, custo dos equipamentos de uso comunitários e, outras despesas.

A média de valores de pedidos de indenização e danos apresentados nos laudos técnicos iniciais foram de setenta e cinco mil, quinhentos e trinta e sete reais correspondendo a setenta e nove por cento a mais do valor da, no qual, após a realização da perícia judicial, a média de pagamento de indenizações realizado foram sessenta e dois mil, trezentos e treze reais, por sua vez, correspondente a

quarenta e oito por cento do valor total da unidade. Os demais valores nas ações são referentes a danos materiais, danos morais, danos sociais.

Os valores levantados para realização dos reparos seriam entre R\$ 4.000,00 à R\$ 5.500,00 por unidade.

Pode-se observar então que a disparidade do valor indenizado em relação ao valor do reparo dos imóveis, evidenciam a falta de coerência e congruência na avaliação, levantamento e na apuração dos vícios e anomalias dos laudos técnicos protocolados nas iniciais do processo.

Houveram também ações de área comum, que o valor era exorbitante, chegando no valor de até de 8 milhões de reais, sendo este o valor para construção de 190 unidades habitacionais e equivalente a 10% do custo do empreendimento.

5. IMPACTOS GERAL E NA SOCIEDADE

Logo, o volume de ações judiciais neste empreendimento desencadeou um efeito cascata, de modo que, determinadas unidades não apresentavam os vícios apontados no laudo técnico protocolado na inicial, evidenciando que o documento técnico apresentado no processo não condizia com os vícios apontados no imóvel objeto da lide.

Ainda, na maioria das perícias realizadas não havia assistente técnico da parte Autora, no qual o próprio advogado informava que ele mesmo seria o Assistente Técnico.

5. CONCLUSÕES

Este trabalho técnico apresenta a importância de um laudo técnico e o impacto das perícias de forma desorganizada e sem respaldo técnico, promovendo a “máfia” dos laudos sem embasamento técnico, replicando os vícios críticos de uma unidade para centenas de outros imóveis que não foram vistoriados por um profissional habilitado. Estas ocorrências implicam num acúmulo de ações processuais no judiciário, sobrecarregando o sistema, muitas vezes, com casos sem embasamento técnico.

Um fato que proporcionou esse volume de processos nas Varas, foi o enquadramento das ações no benefício da Gratuidade Judiciária, favorecendo os escritórios jurídicos, visto que, os moradores e a administração do condomínio não tinham despesas de iniciais além dos honorários de advogados, caso a ação não fosse favorável.

Ainda, haviam ações com o valor do pedido três vezes maior que o valor do imóvel, considerando uma indenização a ser paga em espécie, indicando a possibilidade de reparos e intervenções de responsabilidade da Construtora.

BILBIOGRAFIA

Câmara Brasileira da Indústria da Construção, 1957. Disponível em: <https://cbic.org.br/institucional/>. Acesso em: 05 de agosto de 2022.

_____. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Proteção e Defesa do Consumidor.

_____. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

CORRÊA, P. S.; SANTOS, M. C. O.; BRANDÃO, Z. Viabilidade da produção de habitação de interesse social nas áreas centrais das cidades. *In: VI SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO*, 2019, Uberlândia. Anais...Minas Gerais, 2019. 14p.:

DEL MAR, C. P. **Direito na Construção Civil**. 1. ed. São Paulo: Leud, 2015. 560 p.

MENDONÇA, M. C. **Engenharia Legal – Teoria e Prática Profissional**. 4. ed., São Paulo: Leud, 2019. 360 p.

MODOTTI, M. M. **Prática Profissional na Engenharia Legal – Para engenheiros e arquitetos**. 1. Ed..São Paulo: Leud, 2022. 200 p.

_____. NBR 15575: Edificações habitacionais - Desempenho. Rio de Janeiro, 2013.

PELACANI, V. L. **Comentários à Norma de Desempenho e Responsabilidade Civil nas edificações com tópicos avançados**. 1 ed., São Paulo: Leud, 2021. 220 p.

Processo Judicial. Disponível em: < <https://projudi.tjgo.jus.br/>. Acesso em: 05 de agosto de 2022.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo.