

TEMA: AÇÕES ESTRUTURANTES EM ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

RESUMO:

A presente ação estruturante descreve a atuação integrada de empregados da CAIXA (carreira de engenheiros e arquitetos) em concertação com o Jurídico CAIXA, em articulação com o Conselho da Justiça Federal (CJF), o Sistema CONFEA/CREA e o IBAPE, que culminou na publicação da Resolução CJF n.º 956/2025 — instituindo fluxo processual e quesitação pericial padronizada para ações envolvendo vícios construtivos no Programa Minha Casa, Minha Vida – Faixa 1, e na elaboração da Cartilha IBAPE/CONFEA/CREA “Diretrizes Técnicas para Perícias Judiciais Envolvendo Vícios Construtivos nas Habitações de Interesse Social”, com destaque para o Capítulo 5 (caracterizações indevidas). A Resolução harmoniza procedimentos (Anexos I e II) e estabelece um modelo de laudo com quesitos mínimos, enquanto a Cartilha orienta a correta identificação de anomalias, o nexo causal e os limites normativos toleráveis, evitando falseamentos de diagnóstico e litigância abusiva. Os resultados alcançados incluem padronização pericial, maior segurança técnica e jurídica, e capacitação de peritos judiciais e de credenciados CAIXA, com impacto direto na eficiência da Justiça Federal e na adequada destinação de recursos do FAR.

OBJETIVO:

Apresentar a quesitação padrão a ser incorporada à Resolução do CJF e propor conteúdo técnico (capítulo) sobre caracterização indevida de vícios construtivos, diferenciando vício endógeno de falhas de uso, operação e manutenção, em consonância com normas ABNT pertinentes e com a prática pericial consolidada.

PARTICIPANTES:

Comitê Subsídios Técnicos (Plataforma Moradia/Habitação – CAIXA); Conselho da Justiça Federal; Sistema CONFEA/CREA; IBAPE; Empregados CAIXA das carreiras de Engenharia e Arquitetura; Jurídico CAIXA.

EXPOSIÇÃO/ DESCRIÇÃO DA AÇÃO:

Contexto e motivação

O aumento exponencial de ações sobre vícios em empreendimentos do MCMV – Faixa 1 e os indícios de litigância abusiva exigiram tratamento estruturante com padronização de fluxo e quesitação, a fim de uniformizar a prova pericial, prevenir decisões incongruentes e proteger recursos do FAR. A Resolução CJF n.º 956/2025 estabelece esse tratamento, definindo (i)

centralização por empreendimento, (ii) etapas pré-conciliatórias e conciliatórias e (iii) Anexo II com modelo de laudo e quesitos obrigatórios.

Produto normativo – Resolução CJF n.º 956/2025

Fluxo processual (Anexo I): adoção de processos-paradigma por empreendimento, possibilidade de inspeção judicial e de prova técnica simplificada; uso de técnicas de processos estruturais, priorização de autocomposição, e critérios para designação de sessões e homologação de acordos.

Quesitação padronizada (Anexo II): glossário, Parte I (Informações Gerais) e Parte II (Quesitos)—incluindo verificação de conformidade a projetos e memoriais, identificação das patologias efetivas, nexos causal (vício construtivo x uso/manutenção x causas externas), vida útil/garantias à luz de NBRs, e, quando cabível, orçamentação discriminada com base SINAPI.

Produto técnico-didático – Cartilha IBAPE/CONFEA/CREA

A Cartilha sistematiza as premissas técnicas da prova pericial: observância do art. 473 do CPC (método explicitado e aceito pela comunidade técnica), tipologias de vistoria segundo a NBR 13.752:2024 (constatação; conformidade; causalidade), classificação das ocorrências quanto à origem e natureza e integração com normas de desempenho, garantias e manutenção (NBR 15.575; NBR 17.170; NBR 14.037; NBR 5.674). [Diretrizes...sse-Social]

Destaque – Capítulo 5 (caracterização indevida de vícios)

O capítulo demonstra, por exemplos práticos, situações recorrentes de falsas imputações de vício construtivo, como:

- Som cavo em revestimentos cerâmicos: tolerância de até 15% da área na avaliação (NBR 15.575-4); exceder o limite não implica vício per se sem apuração causal.
- Manchas em telhas/coberturas: aceitação de manchas de umidade até 35% da área conforme critérios normativos; a constatação isolada não caracteriza vício.
- Ausência da condição original: substituições/reformas eliminam evidências e impedem a comprovação do alegado vício.
- Interferências de uso e manutenção: instalações indevidas (grades, ares-condicionados), abertura de vãos, uso comercial de unidade residencial e ausência de manutenção (rejun-tamento, pintura, limpeza de calhas) corrompem a causalidade e não se confundem com vício endógeno.

Papel dos empregados CAIXA e das instituições parceiras

A equipe técnica da CAIXA atuou junto com o Judiciário e sistemas profissionais, contribuindo para o desenho da quesitação padrão e para a produção do capítulo temático (Cap. 5) na Cartilha, com abordagem de limites toleráveis, metodologia investigativa, enexo causal.

O CJF consolidou o ato normativo vinculante (Res. 956/2025) e o IBAPE/CONFEA/CREA disponibilizaram o compêndio de boas práticas periciais para difusão e capacitação.

IMPACTOS E RESULTADOS:

Normatização e previsibilidade: vigência da Resolução CJF n.º 956/2025 com fluxo uniforme, quesitos mínimos e modelo de laudo, reduzindo dispersão metodológica e vulnerabilidades processuais.

Qualificação da prova: a Cartilha IBAPE/CONFEA/CREA consolida critérios técnicos (vistoria de causalidade; classificação de ocorrências; uso de normas ABNT), apoiando decisões judiciais e capacitando peritos e credenciados CAIXA.

Mitigação da litigância abusiva e do ônus ao FAR: aplicação do fluxo e dos quesitos padronizados favorece a correta identificação de causas endógenas x exógenas x falhas de uso/manutenção, prevenindo indenizações indevidas e assegurando a boa aplicação de recursos públicos.

BIBLIOGRAFIA E OUTRAS FONTES (norma de referência: ABNT NBR 6023:2018)

Res_956-2025 (1). Conselho da Justiça Federal. Resolução CJF n.º 956, de 20 de maio de 2025. Brasília: CJF, 2025. Disponibiliza fluxo processual e quesitação padronizada (Anexos I e II).

Diretrizes-Técnicas-para-Pericias-Judiciais-Envolvendo-Vícios-Construtivos-nas-Habitacoes-de-Interesse-Social. IBAPE/CONFEA/CREA. Diretrizes Técnicas para Perícias Judiciais Envolvendo Vícios Construtivos nas Habitações de Interesse Social. São Paulo: LEUD, 2025.

ABNT NBR 13.752:2024 – Perícias de engenharia na construção civil.

ABNT NBR 15.575:2013/2021 – Edificações habitacionais – Desempenho.

ABNT NBR 17.170:2022 – Edificações – Garantias – Prazos recomendados e diretrizes.

ABNT NBR 14.037:2014 – Manuais de uso, operação e manutenção.

ABNT NBR 5.674:2012/2024 – Manutenção de edificações – Sistema de gestão.

SINAPI – Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (base orçamentária para quesito de custos, conforme Resolução).

ANEXOS:

A. Resolução CJF n.º 956/2025 (íntegra)

B. Cartilha IBAPE/CONFEA/CREA (íntegra) – arquivo Diretrizes-Tecnicas-para-Pericias-Judiciais-Envolvendo-Vicios-Construtivos-nas-Habitacoes-de-Interesse-Social; destaque para o Capítulo 5.