

Empresas e Justiça sofrem com 'ações falsas'

Imóveis Processos se concentram contra o fundo que custeia obras da faixa 1 do programa MCMV

Fraudes em ações por 'vício construtivo' preocupam construtoras

Ana Luiza Tieghi
De São Paulo

O volume de ações judiciais pedindo indenização por problemas em construções, conhecidos como "vícios construtivos", saltou nos últimos cinco anos. De 2018 a 2022, 76,1 mil processos foram ajuizados contra o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), que custeia com recursos da União as obras da faixa 1 do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV).

Só para este ano, a estimativa é de 35,5 mil novas ações, segundo levantamento feito pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic) realizado em parceria com a Caixa Econômica Federal, que gere os recursos do fundo e representa o FAR nos processos, e construtoras.

A média de indenização pedida é de R\$ 110 mil. Somadas à projeção do ano, as 111,6 mil ações teriam um custo de R\$ 12,3 bilhões no FAR — como comparação, o orçamento para o fundo em 2024 é de R\$ 10,8 bilhões. A



Fernando Guedes, vice-presidente da área jurídica da Cbic, questiona a falta de pedidos de reparo dos supostos problemas das unidades nas ações judiciais

faixa 1 do MCMV atende famílias com renda de até R\$ 2.640.

Empresas e entidades do setor alegam que essas ações são frutos de litigância predatória — processos fraudulentos, feitos em grande quantidade —, e que estão custando caro às construtoras, à Caixa e ao sistema judiciário.

A escolha do FAR como alvo dos processos, e não as construtoras que ergueram as unidades, se baseia na jurisprudência de que o contratante da obra também é responsável por seus defeitos. No caso da faixa 1 com recursos do FAR, o contratante é o governo federal. Pelo menos 420 construtoras já foram impactadas pelas ações.

Para um executivo do setor, que preferiu não se identificar, a Caixa é a escolhida pelos advogados por causa do grande volume de ações que recebe. "A Caixa é uma das maiores partes litigantes do Brasil, os casos de vício construtivo ficam muito pulverizados e é difícil para o banco mapear e reagir".

Outra fonte, responsável pela área jurídica de uma grande incorporadora afetada, que também pediu anonimato, diz que a maior parte dos processos utiliza a mesma frase para pedir a indenização: "problemas nas instalações hidráulicas e/ou elétricas". A falta de especificação dificulta a defesa da empresa, diz. Há ainda casos de pareceres técnicos copiados de outras ações, com fotos de um mesmo imóvel usadas em ações diferentes.

Análise feita pelo Núcleo de Monitoramento de Perfis de Demandas (Numopede) do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) encontrou 72 processos ajuizados por um único advogado que utilizavam uma mesma foto como sendo de imóveis diferentes.

A concentração de casos nas mãos de poucos advogados é outro indicio. Levantamento da Cbic, com dados do Diário Oficial, aponta que cinco profissio-

nais já moveram 71,2 mil ações contra o FAR ao longo dos anos.

Outro detalhe usado para diferenciar casos reais das ações de litigância predatória é a falta de pedido de reparo do vício. Só é pedida a indenização em dinheiro, explica Fernando Guedes, vice-presidente da área jurídica da Cbic. Há ainda índice baixo de comparecimento em audiências de conciliação.

Para dar andamento ao processo, o juiz pode pedir que um perito vistorie a unidade. "Quando o perito vai no apartamento da pessoa, muitas vezes elas não autorizam a entrada porque desconhecem a ação", afirma Guedes.

"É caro se defender de 300, 500 ações, precisa de corpo técnico grande"
Fernando Guedes

Um modo de captar de clientes é distribuir panfletos em condomínios do MCMV, onde informam que os consumidores têm direito a indenizações se tiverem qualquer problema com as moradias, e conseguir procurações para representá-los. "São advogados de porta de condomínio", diz uma fonte.

Uma das construtoras ouvidas pelo Valor já fez quase 60 mil unidades pelo MCMV e tinha apenas 150 ações por "vício construtivo" até o terceiro trimestre de 2021, quando a Caixa começou a pedir mais e mais solicitações de esclarecimentos, para subsidiá-las em ações que envolviam empreendimentos da empresa. "Meu alerta lígou, eram ações de grande impacto financeiro e que começaram a afetar nosso relacionamento com a Caixa", diz um executivo dessa companhia.

A empresa descobriu 1,2 mil ações por vícios construtivos. "Nenhum desses consumidores tinha reclamado com nosso setor de atendimento ao cliente."

Construtoras que atuam no MCMV precisam manter um bom relacionamento com a Caixa para conseguir atuar no programa e receber seus recursos, seja na faixa 1, com dinheiro do FAR, ou nas demais faixas, com recursos do FGTS.

Outra construtora ouvida também ressalta que não recebeu reclamações por parte dos clientes que entraram com ações judiciais. A fonte considera que 63% dos casos em que a companhia é ré são demandas falsas. "São ações sem consistência, com pedidos genéricos", diz. "Usam vários escritórios, mas, se você compara, é a mesma petição, e não tem acionamento prévio do cliente pedindo manutenção".

Apesar de não estarem arroladas na ação, as construtoras tentam ajudar a Caixa a se defender para evitar que o banco faça uma cobrança posterior a elas, por responsabilidade solidária.

Para fontes ligadas às construtoras ouvidas pelo Valor, há insatisfação com a atuação da OAB nesses casos. "A OAB é lenta, diz que o tribunal de ética vai julgar [os advogados que fazem litigância predatória], mas até aí o cara já ficou rico", afirma um deles.

O executivo que encontrou 1,2 mil ações diz que a empresa não perdeu nenhuma delas até agora — cerca de 200 já estavam arquivadas quando foram descobertas — mas gasta mais de R\$ 1 milhão por ano com as defesas.

"É caríssimo se defender de 300, 500 ações, toma muito tempo, precisa de corpo técnico grande para responder laudos e perícias", afirma Guedes.

Além disso, a Caixa informou que detectou um aumento no número de ações ajuizadas contra o FAR a

35,5 mil
É a projeção de novas ações para 2023

partir de 2018 e que, sempre que identifica indícios de "lide temerária" (sem causa justa), informa o poder judiciário. "Dentre as estratégias adotadas há o pedido de ingresso das construtoras nos processos", afirmou o banco em nota.

Além disso, a Caixa, "o volume de ações ajuizadas causa preocupação pelo impacto econômico que representa, já que o orçamento destinado ao financiamento de novos empreendimentos é o mesmo utilizado para pagamentos de condenações judiciais", mas o poder judiciário está "atento à relevância destas demandas", o que "evitará condenações em hipóteses que não são devidas".

Procurada, a OAB afirmou, em nota, que está analisando um normativo sobre litigância predatória elaborado com o CNJ (Conselho Nacional de Justiça). "O texto estabelecerá diretrizes sobre o tema e deve ser votado em breve", disse a ordem.

A OAB entrou em 2021 com uma ação civil pública contra um instituto acusado por fontes ouvidas pela reportagem de praticar litigância predatória, o Idebras (Instituto de Defesa dos Brasileiros), com sede em Sorocaba (SP).

A ação pedia a suspensão imediata das atividades jurídicas do instituto e os dados dos advogados que prestam serviço para eles, para tomar as providências disciplinares cabíveis. A alegação é de que o instituto é uma associação civil que extrapolou suas funções ao prestar serviços jurídicos. O Valor não conseguiu contato com o Idebras.

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal Valor Econômico - São Paulo/SP

Seção: Empresas Caderno: B Pagina: 6