



**SECOVI**

**Imagem do Judiciário junto à Construção Civil**

**Junho de 2013**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

# Dados Técnicos

## Universo

Profissionais responsáveis pelo Depto. Jurídico de incorporadoras e construtoras associadas ao Secovi-SP

## Metodologia

Pesquisa em duas etapas:



## Datas de campo

Pesquisa em duas etapas:

Etapa qualitativa – realizadas entre 27 de Maio e 07 de Junho

Etapa quantitativa – realizadas entre 4 e 12 de Junho

# Objetivos

## Principal

Mapear a imagem do Judiciário no setor da construção civil imobiliária no Estado de São Paulo.

## Secundários

Demandas jurídicas das empresas

Ações das empresas para minimizar a demanda

Percepções das empresas acerca de mudanças percebidas e necessárias no Judiciário

# Áreas de abordagem

## Perfil profissional

Sexo, idade, formação

Cargo, experiência

Porte da empresa e porte do Depto. Jurídico

## Imagem do Judiciário atual

Imagem dos juízes e das instâncias

Relação entre o Judiciário e a construção civil

Problemas do Judiciário

Mudanças no Judiciário nos últimos anos: melhoras e pioras

Mudanças nas demandas

Avaliação das instâncias

## Processos da construção civil imobiliária

Total de causas da empresa, como demandante e como demandada

Causas mais comuns em cada caso

Esfera das decisões dos processos

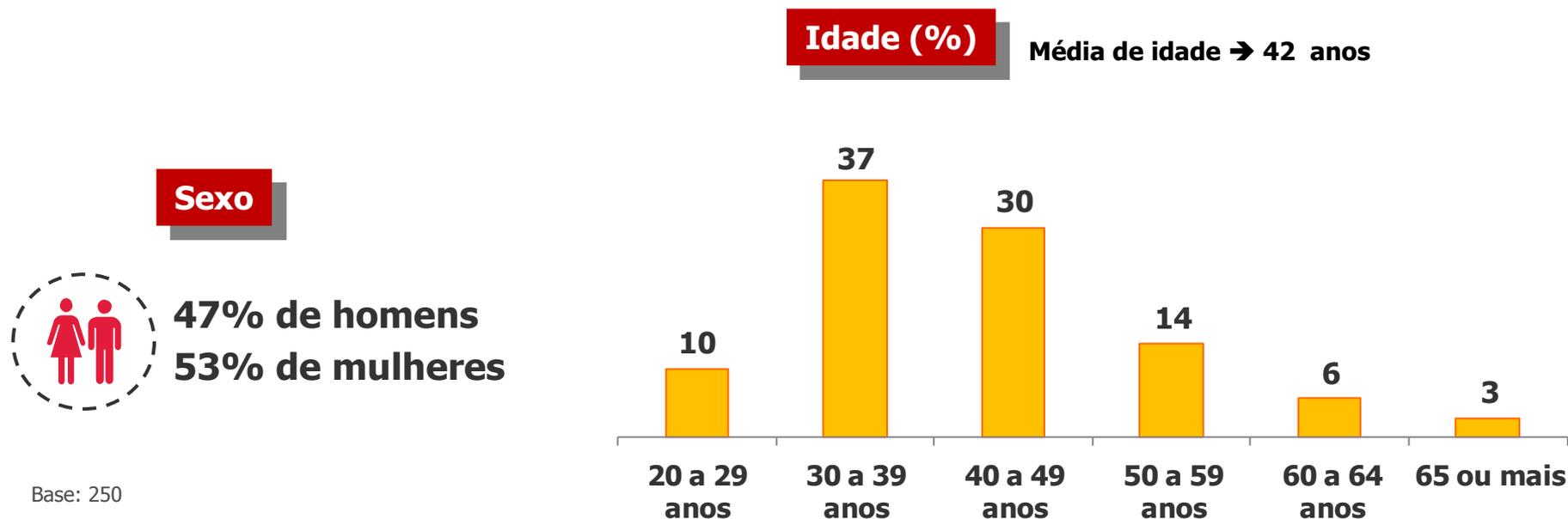
Tempo médio dos processos

# Resultados

# Perfil da amostra

# Perfil demográfico

Curiosamente, quanto maior o porte da empresa o índice de homens aumenta e a média de idade diminui.

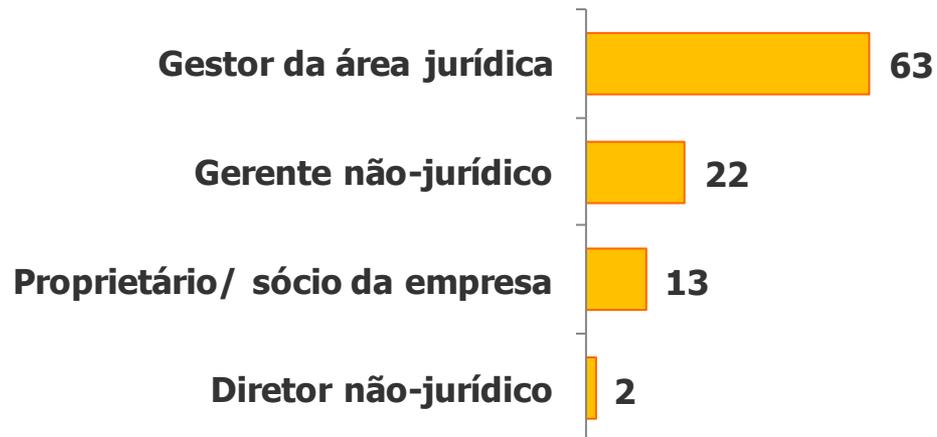


Base: 250

	Micro empresa	Pequena empresa	Média empresa	Grande empresa
<b>Homens (%)</b>	33	54	52	65
<b>Mulheres (%)</b>	67	46	48	35
<b>Idade média (anos)</b>	47	44	40	37

# Perfil profissional

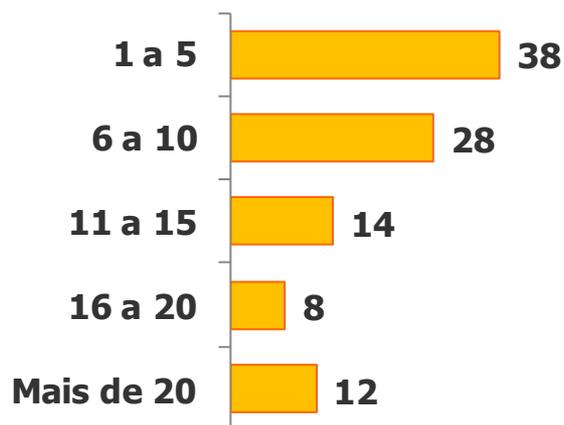
## Ocupação (%)



Base: 250

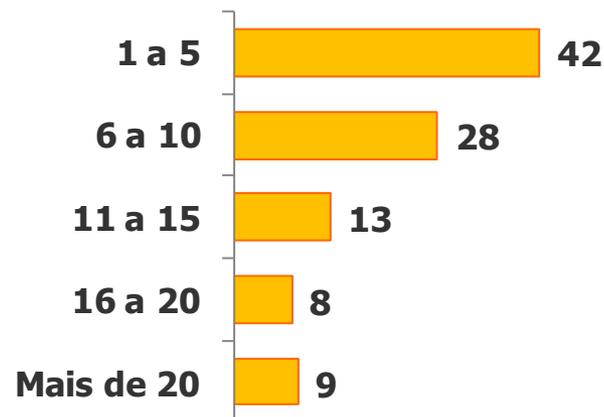
## Tempo na empresa (%)

Média → 10 anos



## Experiência na contratação de serviços jurídicos (%)

Média → 9,5 anos



P1. Há quantos anos o(a) Sr(a) trabalha nesta empresa?

P2. Há quantos anos o(a) Sr.(a) se envolve na contratação de advogados / escritórios de advocacia para assuntos da empresa?

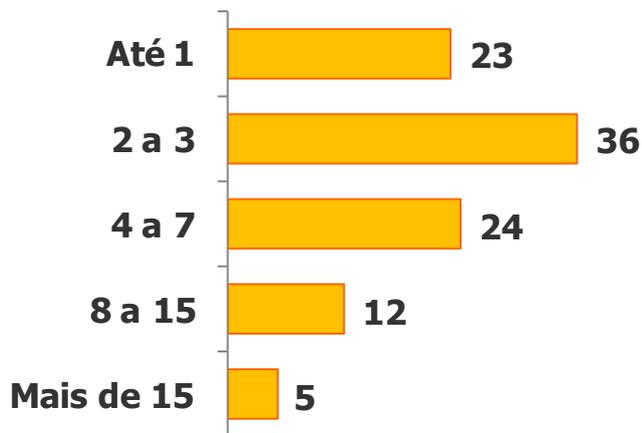
P3. Como o (a) Sr.(a) se define profissionalmente?

# Perfil da empresa e do Depto. Jurídico

## Depto Jurídico Tamanho da equipe (%)

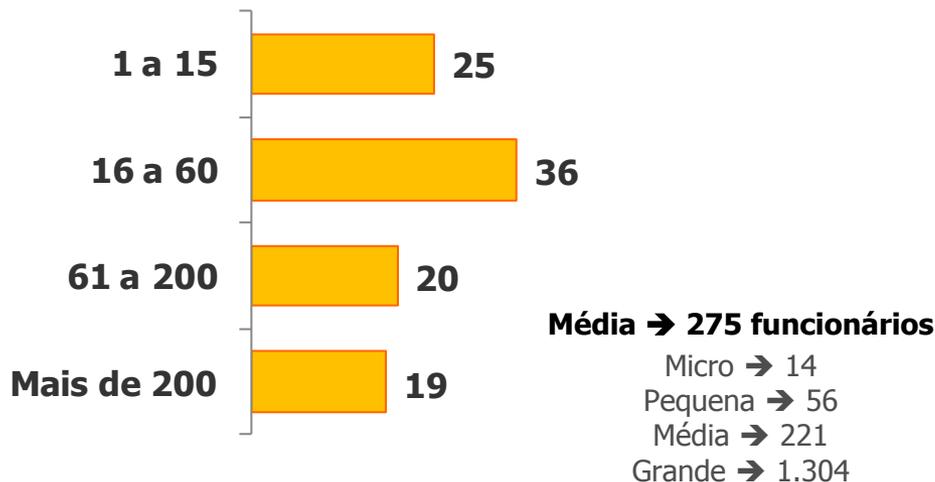
Média → 6 funcionários

- Micro → 1
- Pequena → 3
- Média → 5
- Grande → 19

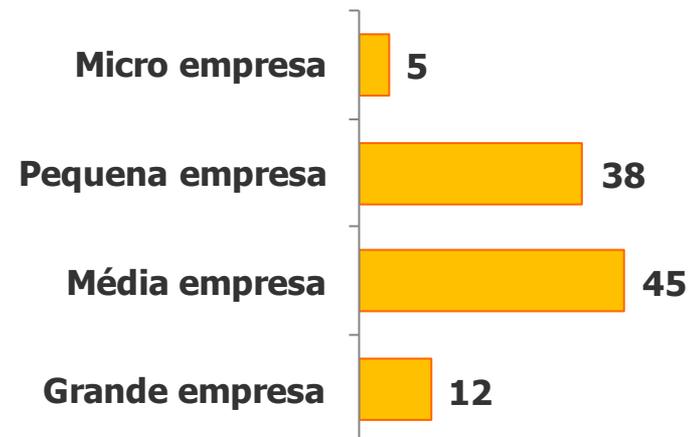


Base: 250

## Número de funcionários da empresa (%)



## Porte da empresa (%)



P.4. Qual o número aproximado de funcionários da empresa (não considerar temporários)

P.6. Quantas pessoas trabalham no departamento jurídico da empresa?

P.7. Considerando o segmento de atuação, qual é o porte desta empresa?

# Imagem do Judiciário e a construção civil imobiliária

# O grande aquecimento recente da construção civil imobiliária gerou aumento das demandas judiciais

Diversos fatores foram responsáveis por um grande crescimento do setor na última década, como o movimento de abertura de capital das empresas, aumento de renda classes B/C, e aumento crédito bancário. Estes fatores injetaram recursos financeiros no mercado imobiliário como um todo – para empresas e consumidores.

*“A indústria imobiliária cresceu significativamente, com acesso a crédito, companhias fazendo IPOs, acesso a recursos, financiamentos bancários...”*

Esse movimento gerou um grande número de processos, principalmente a respeito de atrasos na entrega de obra. Com o *boom* imobiliário houve desequilíbrio entre oferta e procura de mão-de-obra e insumos, o que gerou os atrasos. Também outras demandas judiciais aumentaram, proporcionalmente ao crescimento do número de empresas criadas e unidades comercializadas.

*“Antes você vendia prá 10 clientes. Agora você vende para 100, uma quantidade muito maior de relação comercial, uma possibilidade de ter problema maior também. É natural.”*

# O grande aquecimento recente da construção civil imobiliária gerou aumento das demandas judiciais

*“Mas até por conta dessa explosão que teve o mercado, aumentou muito as ações...a facilidade é grande do consumidor..... Antes, quem comprava imóvel era uma determinada classe social mais esclarecida, com uma visão... se ele tivesse muito incomodado ele ia entrar no judiciário, mas, ele também não queria entrar no judiciário, então, chegava, sentava, resolvia. Mas isso era uma classe social diferente que comprava imóvel. Quando teve essa abertura de crédito, essa explosão, quem compra imóvel hoje é uma outra classe extremamente carente de imóvel, que tem condição de comprar, que muita gente comprou no impulso, nem todos são extremamente esclarecidos e são facilmente suscetíveis. Eu tive uma ação, que a gente até ganhou, mas foi a Associação de Mutuários que estava representando essa pessoa para uma coisa totalmente descabida, desonesta, sem nenhum. propósito. Mas é uma ação que alguém falou prá ele “vamos lá que a gente pode ganhar alguma coisa”*”

# E o Judiciário gera morosidade em suas decisões e acarreta custos

A percepção é de que Judiciário não está em sintonia com a agilidade exigida pela construção civil imobiliária

*Código de defesa do Consumidor*

Ampliação do acesso à justiça

*Juizados especiais*

“Você tem aí a lei do direito do consumidor, você tem o juizado especial civil, criminal, enfim, mas que são instrumentos para dar uma maior acessibilidade da população ao poder judiciário. Às vezes eu acho que tem um abuso também.”

*Faltam funcionários*

Sobrecarga de trabalho

*Há delegação do trabalho do juiz para pessoas menos preparadas (estagiários etc.)  
Falta espaço físico*

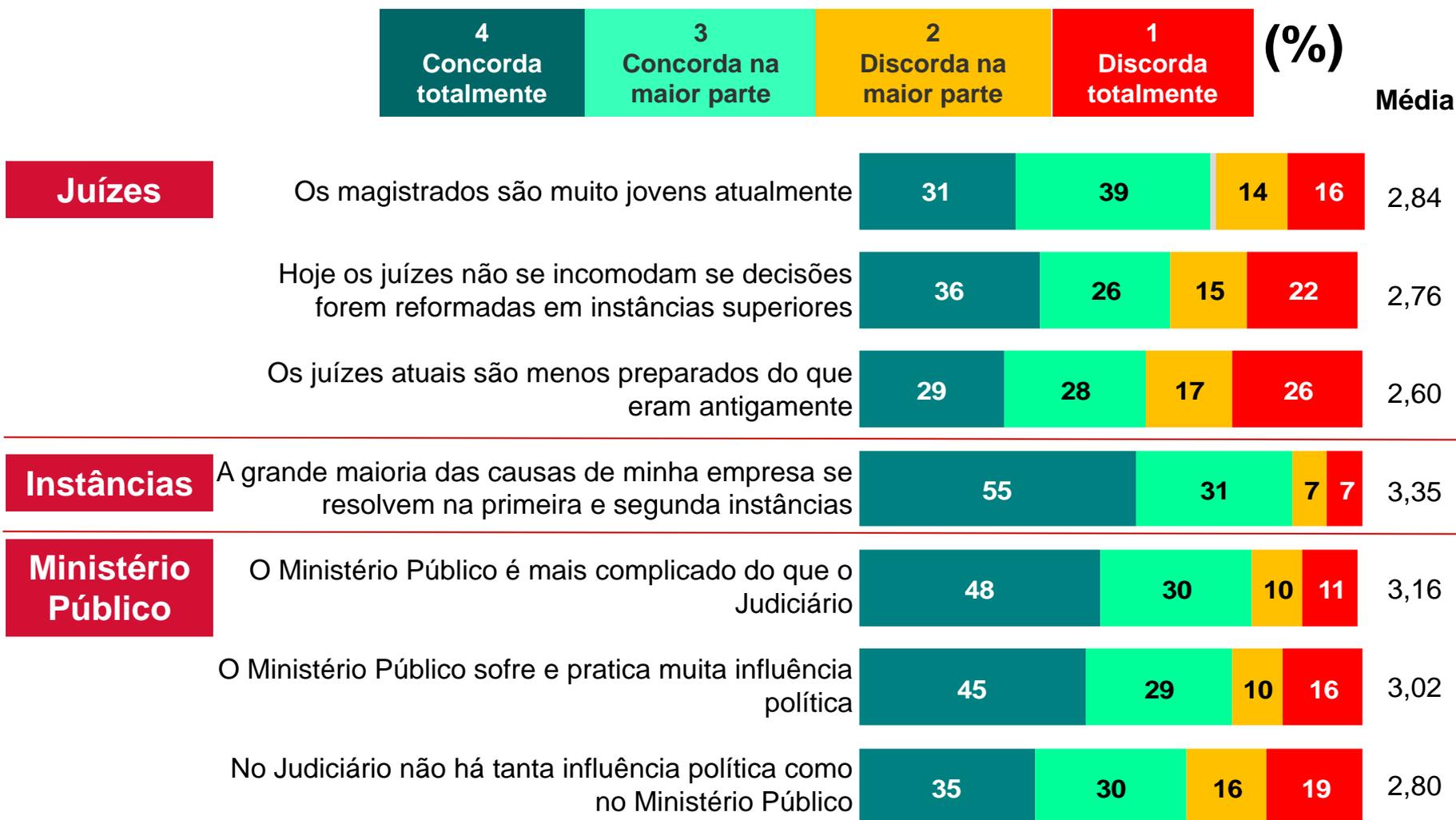
*Excesso de Recursos*

Falha na apreciação de todos os elementos

*Desconhecimento setor imobiliário  
Disparidade das decisões*

“Alguns temas geram maior vulnerabilidade, como os 180 dias para entrega. Não é previsto em lei, somente em contrato, mas faz parte dos usos e costumes e é essencial. Há casos relatados em que o juiz, por desconhecimento do setor, nega esse direito por não estar previsto em lei”

# Juízes, Instâncias e Ministério Público



Base: 250

P.10. Agora eu vou ler algumas frases e para cada uma delas eu gostaria que o(a) Sr(a) respondesse se concorda totalmente, concorda na maior parte, discorda na maior parte ou se discorda totalmente com a frase

# A construção civil imobiliária sente ter uma imagem negativa diante do Judiciário

A imagem é nitidamente negativa e pode desfavorecer o resultado das ações.

- **LUCRO\$**
- **Especulação**
- **Má condição trabalho**
- **Congestionamentos**
- **Meio ambiente**

*“Houve problemas que afetaram os consumidores e aí o mercado ficou um pouco arranhado, nós também criamos alguns pontos que geraram falha. “*



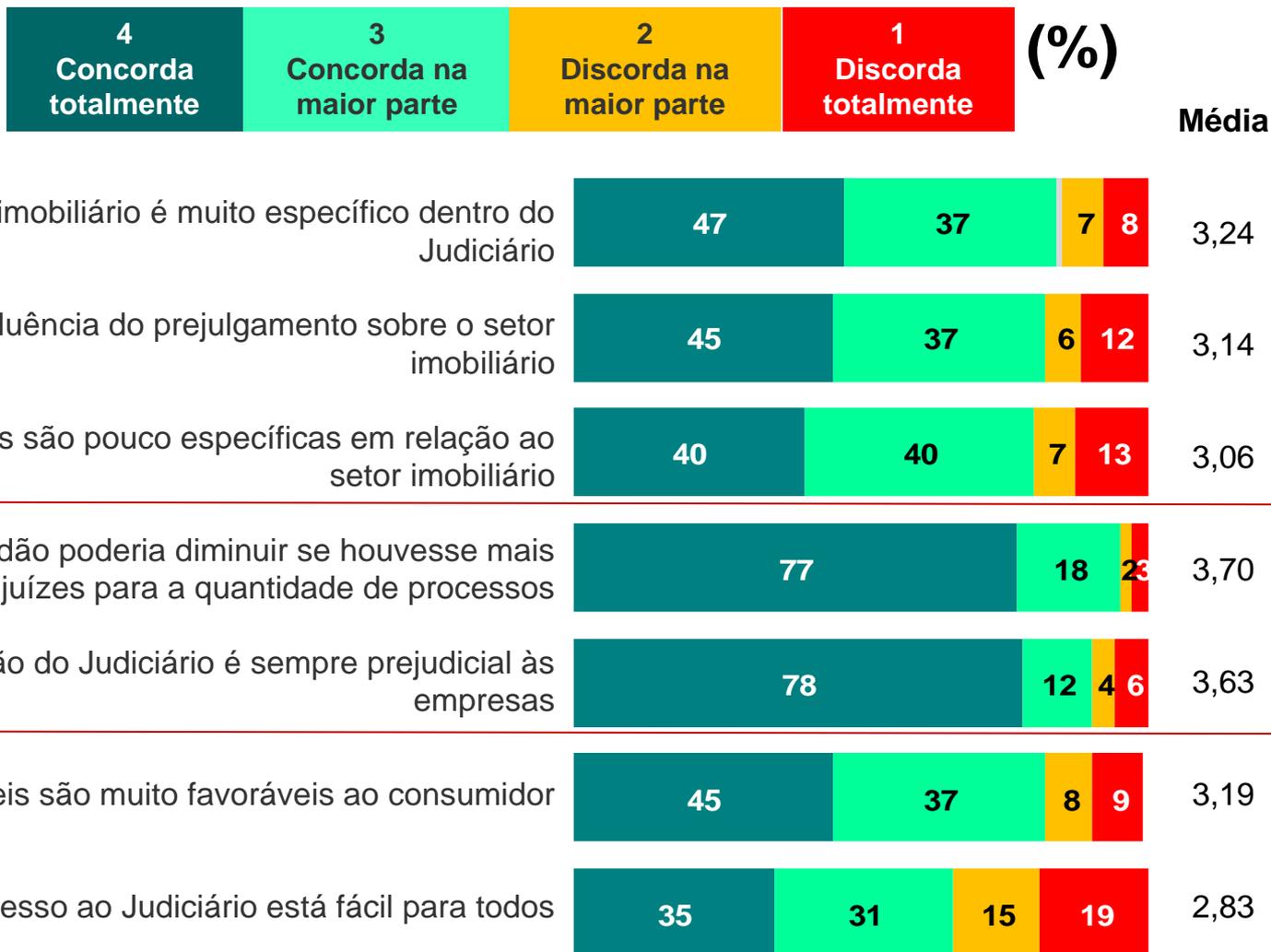
*“Você não consegue abrir o jornal e ler nada sobre o mercado imobiliário que não seja que nós somos os especuladores imobiliários. Eu não sou especulador imobiliário.”*

*“Auferir lucro, causar trânsito... Essa imagem é do setor..., É colocado como se fosse um monstro que está lá para lucrar.”*

*“Eles acham que empresários só quer ganhar dinheiro e dane-se o resto. Lesando Deus e o mundo, como se a gente passasse como um trator em cima dos clientes.”*



# O Judiciário e a Construção Civil Imobiliária



Base: 250

P.10. Agora eu vou ler algumas frases e para cada uma delas eu gostaria que o(a) Sr(a) respondesse se concorda totalmente, concorda na maior parte, discorda na maior parte ou se discorda totalmente com a frase

# O problema não é apenas do Judiciário. As leis não evoluíram com o mercado.

**Novos produtos  
surgem sem claro  
embasamento  
legal**

*“Hoje você tem prédios que na minha época não tinha,. Empreendimentos que você tem, num único local, você tem uma torre de hotel, você tem uma torre comercial e você tem uma torre residencial. Então, na época era, ou você tinha um hotel propriamente dito e só, ou você tinha só um prédio comercial de escritórios só, ou você tinha um empreendimento de residências só. Um novo conceito desses, você procura na legislação para ver se não está ferindo nada. Então você acaba tendo que encaixar esse seu produto dentro do ordenamento jurídico para você não ferir absolutamente nada que seja contestado, depois, pelo Ministério Público, por exemplo. “*

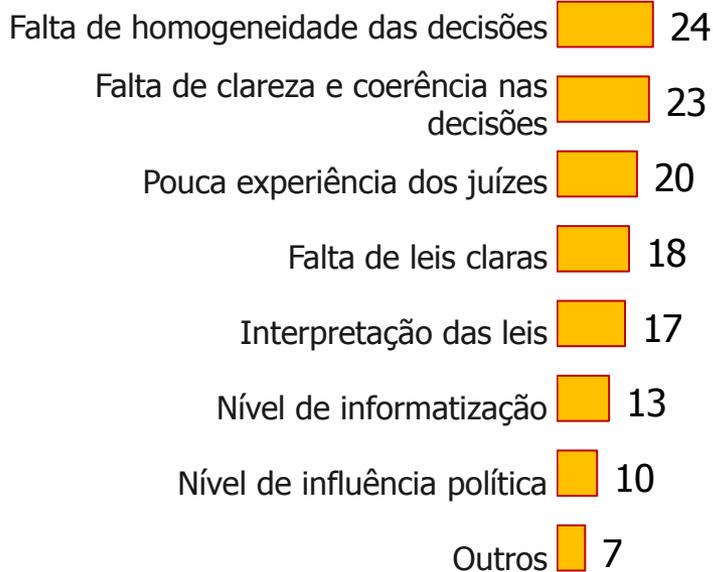
**As leis são antigas  
para a realidade  
atual**

*“A lei de incorporação é de 1964. É muito antiga. Alguns itens não se adaptam tanto às necessidades do mercado de hoje. Então, eu acho que é importante ter um **debate** sobre quais são as reais necessidades, hoje, do mercado, para conseguir promover algumas adequações da lei.”*

# Problemas do Judiciário

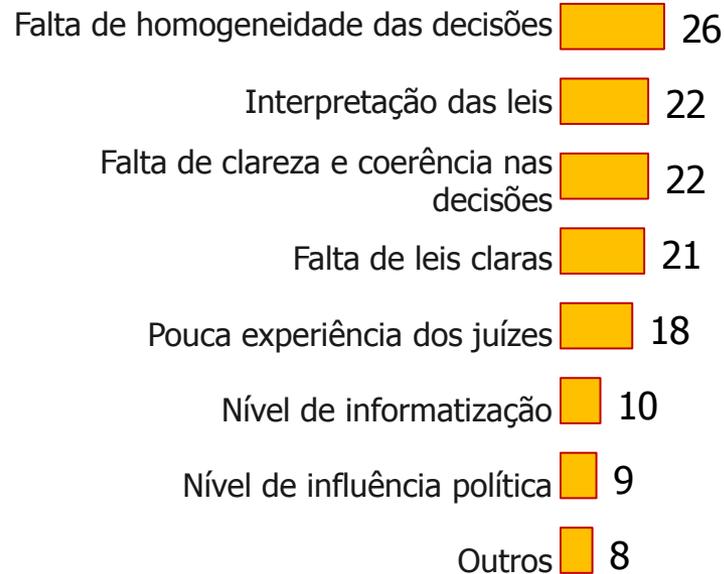
A lentidão nos processos, a falta de agilidade e o nível de burocracia são os 3 maiores problemas do Judiciário, tanto no geral como na construção civil imobiliária

## Geral (%)



I.M → 2,9

## Que afetam a construção civil imobiliária (%)



I.M → 2,8

Base: 250

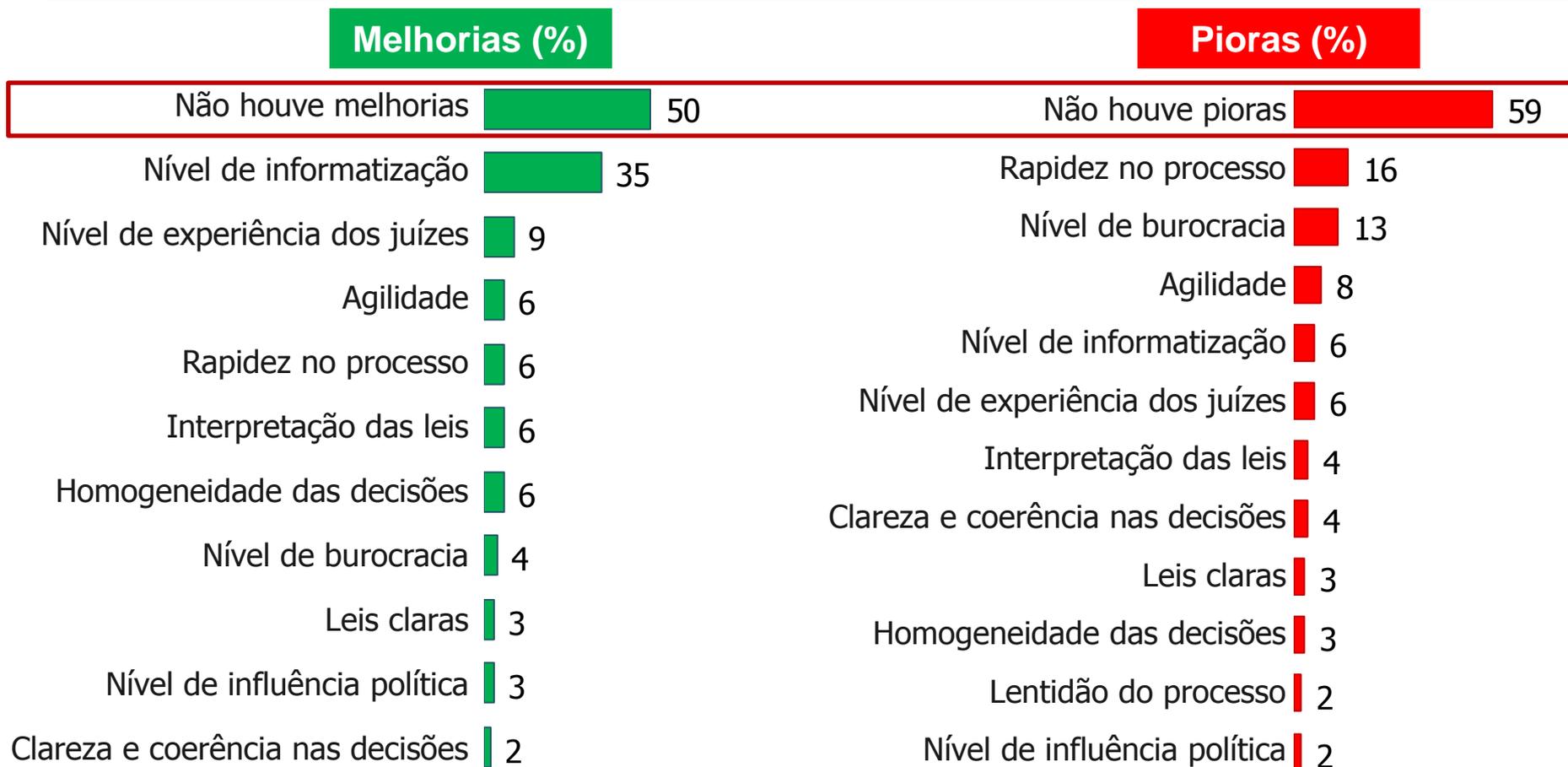
P.11. Na sua opinião, quais são os 3 maiores problemas do Judiciário?

P.12. Na sua opinião, quais são os 3 problemas do Judiciário que mais afetam o setor da construção civil?

I.M → Índice de Multiplicidade

# Mudanças recentes no Judiciário

Metade dos entrevistados não veem melhorias nos últimos anos. Entre os que veem, predomina o reconhecimento da informatização. Mais da metade (59%) acham que não houve piora nos últimos anos.



Base: 250 I.M → 1,6

I.M → 1,6

P.13. houve melhorias no Judiciário nos últimos anos? (Se sim) Quais? Alguma outra?

P.14. E em relação a pioras: houve pioras no Judiciário nos últimos anos? (Se sim) Quais? Alguma outra?

# A informatização trouxe rapidez, transparência e boas perspectivas

O impacto da informatização do Judiciário é muito significativo e comemorado, apesar de considerado ainda tímido.



*“Eu acho que a principal ganho que dá para apontar, seria a informatização do judiciário.”*

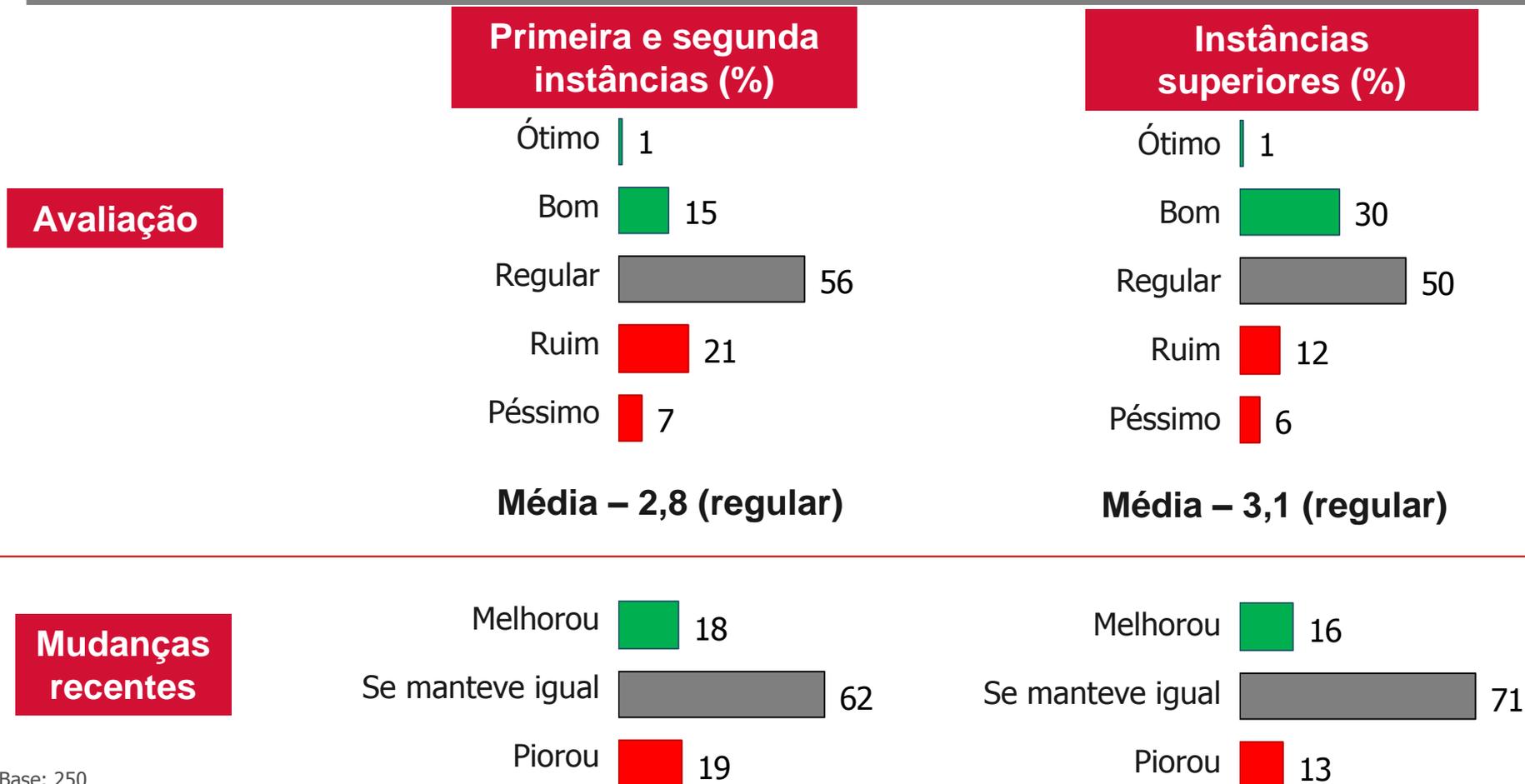
*“A questão da internet, dos despachos serem colocados online, da coisa acontecer de uma forma mais rápida e mais transparente para todos”*

*“Hoje você não precisa ir ao fórum para consultar um processo, você vê pela internet. Você não precisa tirar um processo para ver,. A decisão já é publicada no site do processo... Então os advogados têm mais acesso, mais informação e mais agilidade”*

*“ Estou assistindo com satisfação a informatização do judiciário, **pelo menos na cidade de São Paulo**. Então, hoje, se a ação for tramitar no fórum principal do centro da cidade você não precisa se deslocar ao fórum, com um certificado digital você ajuíza uma ação, defende, contesta, junta documentos, etc. Mas, lamentavelmente isso não é assim em todo o Brasil e nas comarcas do interior, nas praças menores. “*

# Avaliação e mudanças recentes nas instâncias

A falta de mudanças do Judiciário reflete em uma avaliação apenas regular, mas com uma pequena vantagem para as instâncias superiores em detrimento da primeira e segunda instâncias.



Base: 250

P.15. Pensando agora em relação às diferentes instâncias do Judiciário: em uma escala de 5 pontos, onde 5 é ótimo e 1 é péssimo, como o(a) Sr(a) vê o judiciário estadual / federal atual?

P.16. Comparando o Judiciário Estadual / Federal de hoje com o de 5 anos atrás, o(a) Sr(a) diria que: (ENTREVISTADOR: LEIA A ESCALA)

# As causas das empresas

# Volume de processos nas empresas

Em média, as empresas são mais demandadas do que demandantes, na relação 2 para 1.

A proporção de processos como demandada cresce à medida em que o porte da empresa aumenta.

	TOTAL	Porte			
		Micro	Pequena	Média	Grande
Média como demandante	53	8	39	57	96
Média como demandada	105	7	46	122	230
<b>Média total de causas</b>	<b>158</b>	<b>15</b>	<b>85</b>	<b>179</b>	<b>326</b>
Base	250	12	95	114	29

P.18. Aproximadamente em quantas a empresa é a demandante? (a autora, a que cria o processo)

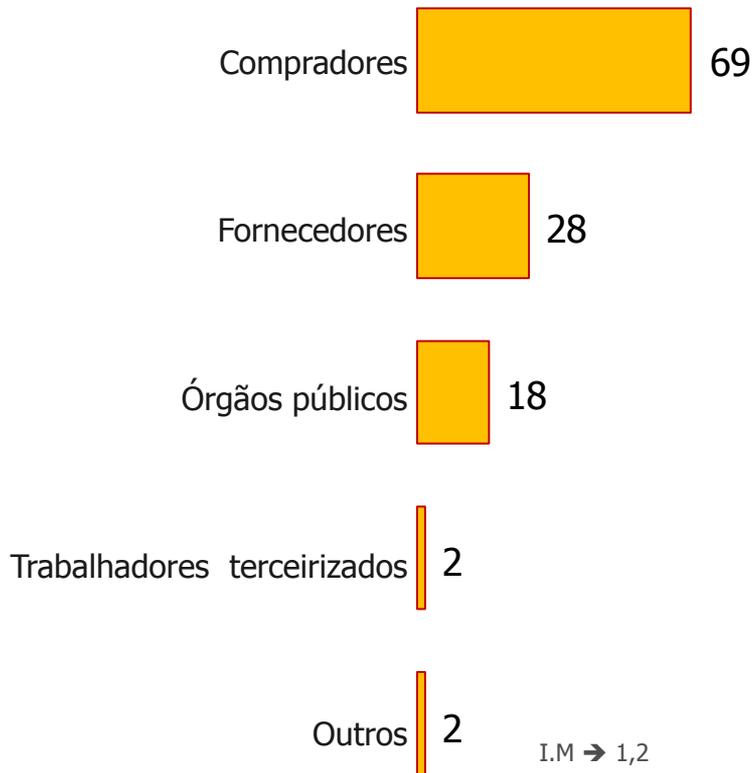
P.19. Aproximadamente em quantas a empresa é a demandada? (a ré, a que é chamada em juízo)

# Perfil dos processos como demandante

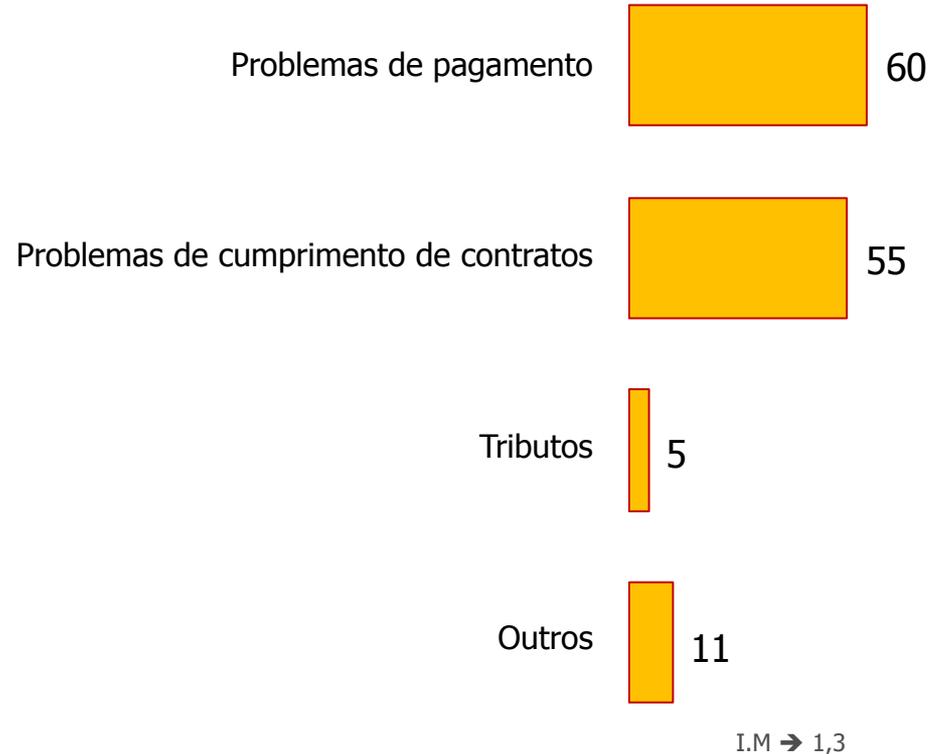
A maioria dos processos são contra os compradores (69%). Problemas de pagamento e problemas de cumprimento de contratos são as causas mais comuns.

Êxito em  
**78%**  
*das causas*

## Demandados (%)



## Causas (%)



P.20. Quais são os demandados mais comuns?

P.20.1. Quais são as causas mais comuns?

P.20.2. Qual é o percentual em que sua empresa venceu essas causas?

# Satisfação com os resultados como demandante

1 em cada 3 consideram que os resultados foram, no mínimo, o ideal.

E pouco mais da metade acham que os resultados foram próximo do que consideravam ideal.



# Satisfação com os resultados como demandante

Enquanto demandantes, as empresas grandes se mostram mais críticas em relação aos resultados do que as menores.

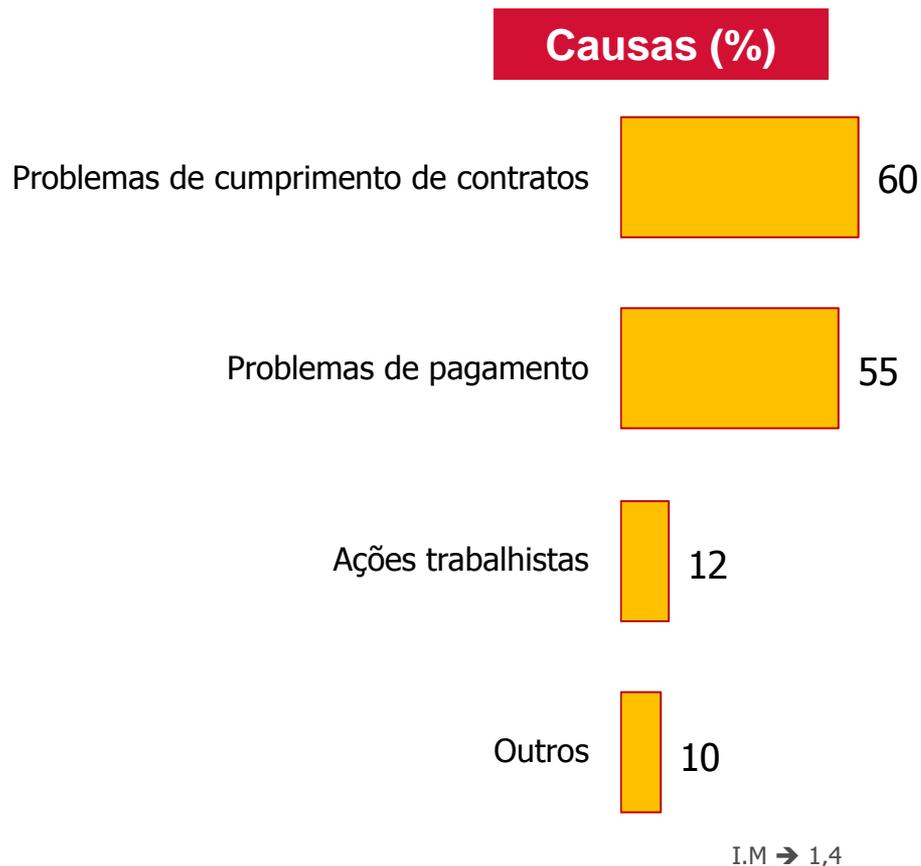
Frases	TOTAL	Porte				
		Micro	Pequena	Média	Grande	
Foram melhores do que esperávamos	6%	10%	4%	8%	-	
Foram o que considerávamos ideal	28%	40%	22%	26%	4%	
Foram próximo do que considerávamos ideal	56%	30%	64%	55%	46%	
Ficaram longe do ideal	8%	10%	9%	8%	46%	
Foram bastante prejudiciais	2%	10%	1%	3%	4%	
	<b>Média</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,5</b>
	<b>Base</b>	<b>216</b>	<b>10</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>26</b>

P.20.3. No geral, em relação as causas em que a empresa é demandante e que já foram concluídos nos últimos 12 meses, qual das seguintes frases melhor descreve os resultados?

# Perfil dos processos como demandada

A maioria dos processos são demandados pelos compradores ou fornecedores. Problemas de cumprimento de contratos e pagamento são as causas mais comuns.

Êxito em  
**69%**  
*das causas*



P.21. Quais são os demandantes mais comuns?

P.21.1. Quais são as causas mais comuns?

P.20.2. Qual é o percentual em que sua empresa venceu essas causas?

# Satisfação com os resultados como demandada

Aproximadamente 1 em cada 4 consideram o resultado ideal ou melhor que o esperado. Pouco mais da metade acham que os resultados foram próximo do que consideravam ideal



P.21.3. No geral, em relação as causas em que a empresa é demandada e que já foram concluídos nos últimos 12 meses, qual das seguintes frases melhor descreve os resultados?

# Satisfação com os resultados como demandada

Enquanto demandadas, as microempresas se mostram mais satisfeitas com os resultados do que as demais.

Frases	TOTAL	Porte			
		Micro	Pequena	Média	Grande
Foram melhores do que esperávamos	3%	-	-	7%	-
Foram o que considerávamos ideal	23%	38%	24%	21%	21%
Foram próximo do que considerávamos ideal	56%	62%	60%	52%	50%
Ficaram longe do ideal	13%	-	8%	15%	25%
Foram bastante prejudiciais	5%	-	7%	4%	4%
<b>Média</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>3,0</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>
<b>Base</b>	<b>213</b>	<b>8</b>	<b>75</b>	<b>102</b>	<b>28</b>

P.21.3. No geral, em relação as causas em que a empresa é demandada que já foram concluídos nos últimos 12 meses, qual das seguintes frases melhor descreve os resultados?

# Decisão das causas

A grande maioria das causas são resolvidas na primeira instância.

## Instância

	TOTAL	Porte			
		Micro	Pequena	Média	Grande
Primeira Instância	81%	95%	83%	79%	74%
Instâncias Superiores	19%	5%	17%	21%	26%
<b>Base</b>	<b>250</b>	<b>12</b>	<b>95</b>	<b>114</b>	<b>29</b>

*“O desfecho da demanda, a decisão do processo, da matéria que foi levada a apreciação do juiz, contra essa decisão cabe o recurso para a segunda instância, só que até se alcançar essa decisão na primeira instância, existe uma série de outros recursos.”*

# Tempo de resolução das causas

Os processos demoram, em média 2 anos e meio para serem resolvidos.  
Os casos mais antigos estão, em média há 8 anos nas empresas

## Tempo médio

	TOTAL	Porte			
		Micro	Pequena	Média	Grande
Tempo médio (em meses)	31 meses	30 meses	34 meses	30 meses	27 meses
Base	250	12	95	114	29

## Casos mais antigos

	TOTAL	Porte			
		Micro	Pequena	Média	Grande
Tempo médio (em meses)	99 meses	97 meses	107 meses	95 meses	91 meses
Base	250	12	95	114	29

P.24. Qual é o tempo médio para a resolução dos processos da empresa? (em meses)

P.25. Entre os casos que estão sob sua responsabilidade, o mais antigo sem solução está na empresa há quanto tempo?

# As empresas buscam todas as alternativas possíveis fora do Judiciário



*Negociações*

*Acordos*

*Relacionamentos*

*“Somos uma empresa de negócios não uma empresa de problemas, né? A gente quer fazer negócios, não quer ficar tendo problemas.”*

*“Acordos. Conciliações, transações, renúncias recíprocas, busca de um meio termo numa relação onde ganha/ganha, onde o prejuízo que a gente tenha no acordo seja igual ou inferior ao prejuízo temporal ou financeiro que nós teríamos numa demanda judicial.  
A justiça é sempre o último recurso.”*

*“Não tenho conflito. Eu resolvo na mesa. Meu conflito não vai para o judiciário.”*

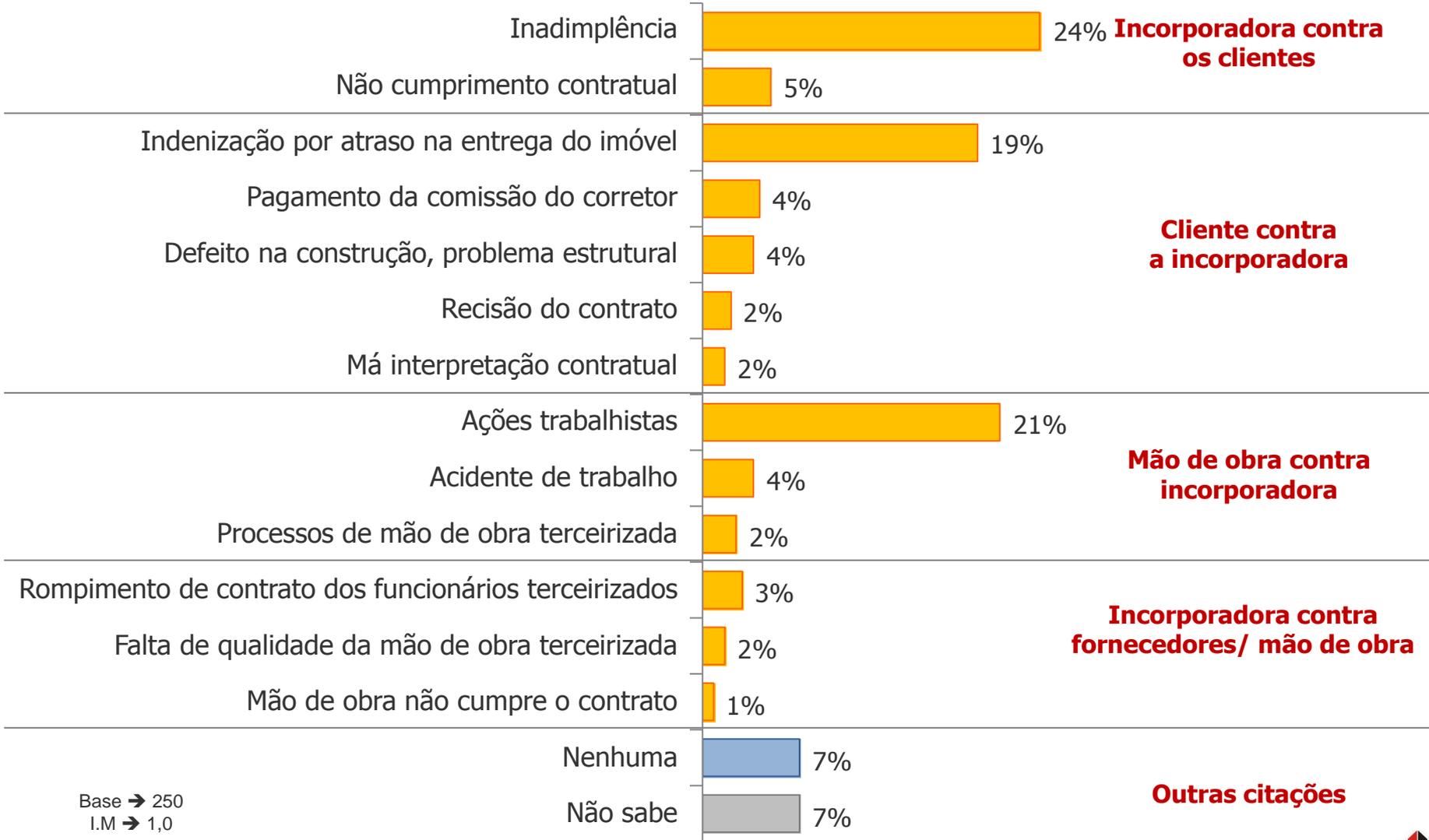
# TODAS as empresas tomam alguma medida para minimizar o número de processos



Base → 250  
I.M → 1,2

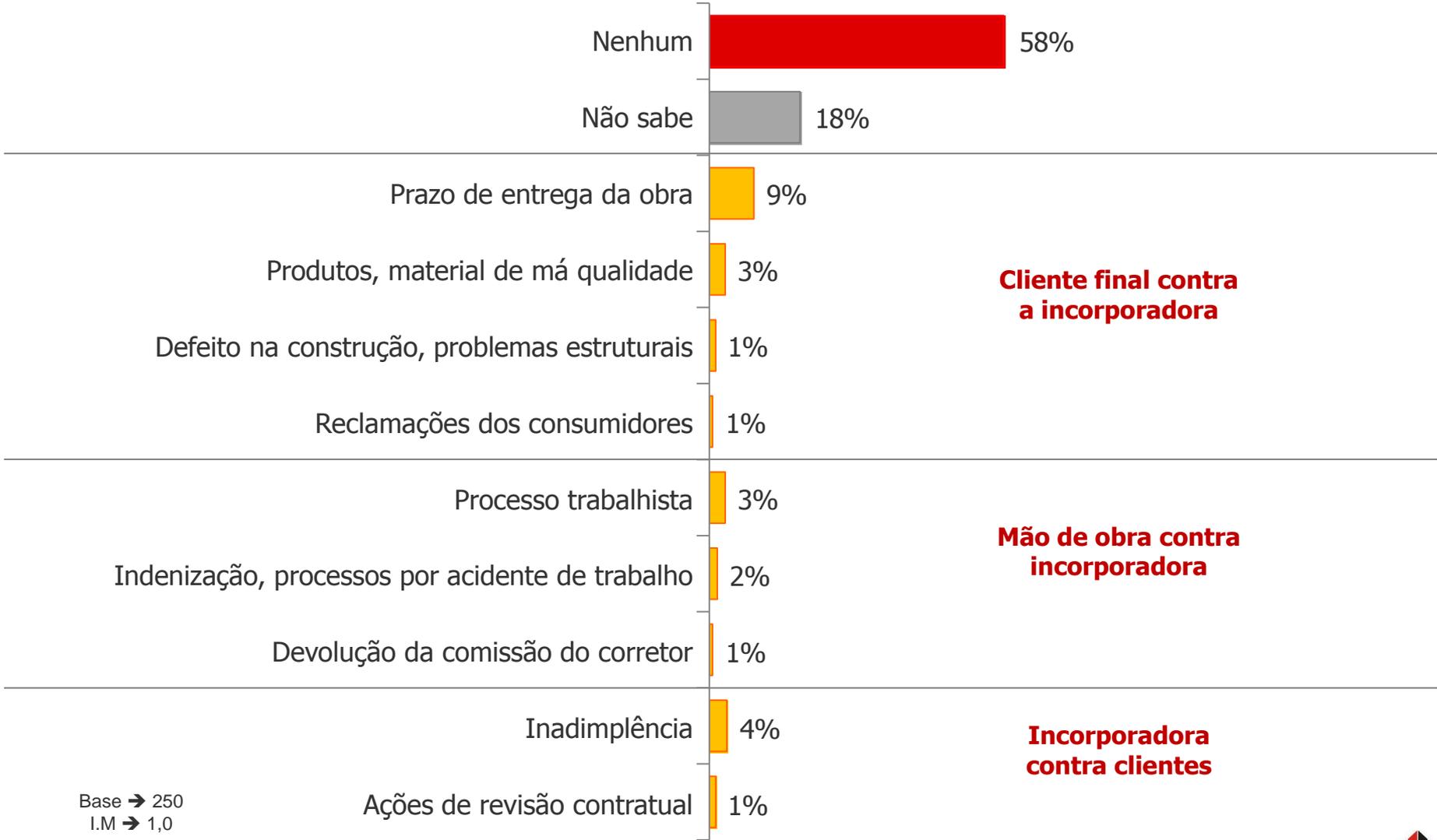
P.26. O que sua empresa faz, entre cuidados, medidas e procedimentos, para diminuir o número de causas em que se envolve?

# Causas crescentes na construção civil imobiliária



Base → 250  
I.M → 1,0

# Causas em queda na construção civil imobiliária



Base → 250  
I.M → 1,0

# SECOVI e sua atuação



O Secovi possui uma imagem no setor:

*POSITIVA*

*PARTICIPATIVA*

*ARTICULADORA*

*“Há muito pouco tempo atrás houve uma discussão muito grande do prazo de entrega de obras. Todos os contratos tem carência de 180 dias. O judiciário, o ministério público queria que não tivesse carência, que cravasse um dia para a entrega...Foi um acordo que foi exaustivamente trabalhado pelo SECOVI e, no final, não foi oficializado, mas serviu até de referência para o mercado”*



Proposta promover um debate entre Judiciário, Ministério Público, Órgãos de Defesa Consumidor com as devidas explicações por etapas:  
Prospecção do terreno + Publicidade + vendas + obras + entregas + prazos + taxas corretagem, etc

*“Um debate pode esclarecer... o caminho é esse, com relação a entrega de obras é assim, com relação a venda é assim, com relação a isso é isso aqui”.*

# Conclusões

# Conclusões

**Perfil dos respondentes: nas empresas menores a idade dos responsáveis pelo Jurídico é maior, e com maior participação de mulheres; nas grandes empresas ocorre o contrário**

Profissionais responsáveis pelo Depto. Jurídico de incorporadoras e construtoras associadas ao SECOVI-SP. Era mandatório que fossem experientes na contratação de serviços jurídicos, e mostraram possuir, em média, 10 anos de experiência no assunto.

Predominam gestores de departamentos jurídicos (63%) gerentes e diretores de outras áreas somam 24% e proprietários representam 13%. Em média, esses profissionais lidam com as demandas jurídicas da empresa há 10 anos.

Predominam empresas de pequeno e médio porte. Em média possuem 275 funcionários, sendo 6 profissionais na área jurídica.

As empresas menores são mais familiares e com idade mais elevada (entre 44 e 47 anos) enquanto as empresas grandes investem mais em jovens talentos, e a idade média cai para 37 anos.

# Conclusões

**A imagem do Judiciário: lento, com grande volume de trabalho, tende a favorecer aos compradores em detrimento das empresas; Ministério Público é político**

- Juízes muito jovens (70%), são menos experientes que os de antigamente (57%). E não se incomodam que suas decisões sejam revistas em instancias superiores (62%).
- A primeira instância resolve a maioria dos casos para 84% dos entrevistados.
- 90% concordam que a lentidão do judiciário prejudica as empresas; essa lentidão diminuiria se houvesse mais juízes (95%).
- 66% acham o acesso ao judiciário fácil para a população, e 82% acham as leis muito favoráveis aos clientes.
- 84% veem o setor imobiliário como muito específico dentro do judiciário, ao mesmo tempo que as leis são pouco especificas para o setor (80%), que acaba sofrendo pré-julgamento (82%).
- 78% vem o Ministério público com algo mais complicado que o Judiciário, consequência da influência política (73%), que é menor no Judiciário para 65% dos respondentes.

# Conclusões

**O Judiciário tem uma avaliação mediana, sendo melhor avaliado nas instâncias mais altas. As mudanças no Judiciário são lentas e, entre essas, destaca-se a informatização.**

- Para eles, os maiores problemas da judiciário são: a demora na solução dos processos, a falta de agilidade e o nível de burocracia. Metade dos entrevistados não veem melhorias nos últimos anos. Entre os que veem, predomina o reconhecimento da informatização. 59% acham que não houve piora nos últimos anos.
- A avaliação das instâncias superiores (média de 3.1) é ligeiramente superior à das duas instâncias inferiores (média 2.8).

# Conclusões

**Nos processos das empresas o maior problema é a relação de consumo, e crescem processos por atrasos nas obras e inadimplência; no geral, taxa de sucesso e satisfação com os resultados é alta**

- As empresas são mais demandadas do que demandantes, na proporção 2 para 1. Quando demanda, geralmente é contra o comprador do imóvel, e diz respeito a pagamentos e contratos. Quando é demandada, geralmente o é pelos compradores ou fornecedores, e os problemas mais comuns são pagamentos ou cumprimento de contratos.
- 1 em cada 3 causas como demandante se resolve de forma considerada ideal para as empresas entrevistadas; 1 em cada 4 causas como demandada se resolve de forma considerada ideal para as empresas entrevistadas,
- Pouco mais da metade das entrevistadas acham que os resultados dos processos são pouca coisa abaixo do ideal.
- No geral, se consideram exitosas em 78% dos processos como demandante e 69% nos processos como demandada.
- A principal solução para evitar processos e custos judiciais é o bom e velho acordo entre as partes, buscado por 41% dos entrevistados.
- Inadimplência dos clientes é a causa que está aumentando mais nos últimos tempos, segundo 24% dos entrevistados e a cobrança de multa por atraso na entrega – 19%. Causas trabalhistas também aumentaram, segundo 21% dos entrevistados. 59% acham que não há nenhum tipo de processo reduzindo-se nos últimos anos.

# Muito Obrigado!

**Marcos Simonetti**  
**Renato Barbosa**  
**Maria Aparecida Toledo**



**Toledo & Associados**  
*Pesquisa de Mercado e Opinião Pública*