



Número: **0071487-62.2014.8.15.2001**

Classe: **DEMARCAÇÃO / DIVISÃO**

Órgão julgador: **4ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **18/12/2014**

Valor da causa: **R\$ 6.000,00**

Assuntos: **Divisão e Demarcação**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL (REPRESENTANTE)		THAISA KELLY FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)	
EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO (REPRESENTANTE)		THAISA KELLY FERREIRA DA SILVA (ADVOGADO)	
MELQUISEDEQUE CLAUDINO DA SILVA (REU)			
ANA LUCIA DE OLIVEIRA DOS SANTOS (REU)			
BENIGNA ALVES CAVALCANTI (REU)		RAPHAEL FARIAS VIANA BATISTA (ADVOGADO) MAURÍCIO LUCENA BRITO (ADVOGADO)	
ELLEN LOPES FERNANDES (REU)		JOALLYSON GUEDES RESENDE (ADVOGADO) IVAN BOTELHO SANTOS FILHO (ADVOGADO)	
CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA (REU)		DANIELLY MOREIRA PIRES FERREIRA (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
27389 107	10/01/2020 11:26	[VOL 1][Petição Inicial]	Petição Inicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ____ VARA CÍVEL DESTA
CAPITAL

02
fury

COM PEDIDO LIMINAR

0071487-62.2014.815.2001



I

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL, inserido no CNPJ n. 00.430.881/0001-80, localizado na Avenida João Maurício, n. 1553, Manaíra, João Pessoa-PB, neste ato devidamente representado pela pessoa de seu síndico **EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO**, brasileiro, casado, aposentado, RG n. 452.0876 SSP-PB, CPF n. 276.224.128-64, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 402, bloco A, Manaíra, João Pessoa-PB, por sua advogada que esta subscrevê, constituída conforme instrumento procuratório em anexo (doc. 01), vêm, muito respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, propor

**ACÇÃO DEMOLITÓRIA e COMINATÓRIA, cumulada com
INDENIZAÇÃO DANOS MORAIS E MATERIAIS COM
PEDIDO LIMINAR**

em face de **VAMBERTO LIMA OLIVEIRA**, qualificação ignorada, portador do CPF 123.457.254.-00, residente e domiciliado na Rua Prefeito José de Carvalho, n. 211, Bairro 13 de Maio, João Pessoa-PB, este proprietário dos apartamentos 103 e 104, ambos do bloco A do Condomínio Residencial Costa Azul; **BENIGNA ALVES CAVALCANTI**,² qualificação ignorada, residente e domiciliada na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 105, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, João Pessoa-PB, proprietária do apartamento 105, bloco A, do Condomínio Residencial Costa Azul; **ELLEN LOPES FERNANDES**, qualificação ignorada, portadora CPF n. 001.242.526-56, residente e domiciliada a Avenida João Maurício, n. 1553, apto 106, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital, esta proprietária do apartamento 106, Bloco A, do Condomínio Residencial Costa Azul e **CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA**,¹ qualificação ignorada, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 114, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital, proprietário do apartamento 114, Bloco A, do Condomínio Residencial Costa Azul, pelos fatos e fundamentos a seguir delineados:

DISTRIBUÍDO EM VARA CÍVEL 12-02-2014 15:32:00071 1

R



1. DOS FATOS

1.1 DA DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL

Que o Condomínio Residencial Costa Azul, sendo multifamiliar, é composto de 84 (oitenta e quatro) apartamentos, distribuídos em 2 (dois) blocos, sendo bloco A, o mais antigo, contendo 44 (quarenta e quatro) unidades habitacionais e o Bloco B, edificado, posteriormente, na parte posterior, contemplando 40 (quarenta) unidades autônoma.

1.2 DOS APARTAMENTOS 103 E 104, AMBOS DO BLOCO A – PROPRIETÁRIO VAMBERTO LIMA OLIVEIRA – ACRÉSCIMOS IRREGULARES NAS ÁREAS DOS APARTAMENTOS

O Réu, Sr. VAMBERTO LIMA OLIVEIRA, é proprietário dos apartamentos 103 e 104, ambos pertencentes ao Bloco A, situados no Condomínio Residencial Costa Azul, ora Autor.

Ocorre que houve acréscimos irregulares nos apartamentos 103 e 104, do Bloco A, pertencentes ao Réu, uma vez que em tais apartamentos foram construídos, irregularmente, varandas, o que acabam por comprometer a estrutura do prédio do Condomínio.

É QUE OS APARTAMENTOS 103 E 104, AMBOS DO BLOCO A, FORAM AMPLIADOS EXTERNAMENTE PELO PROPRIETÁRIO, ONDE FORAM CRIADOS ACRÉSCIMOS, GERANDO, DESSA FORMA, AMBIENTES PRIVATIVOS.

No caso do apartamento 103-A, a área coberta acrescida foi de 2,15m x 3,11m, totalizando 6,69m², com pé direito 2,20m; área descoberta acrescida com 2,15m x 2,93m (a medida de comprimento de 2,93 levou em consideração o eixo da mureta de divisa com o apartamento 104), totalizando 6,30m²; área total de eventual acréscimo irregular de 2,15m x 6,04m, totalizando 12,99m², conforme cópia dos registros fotográficos e cópia de laudo pericial elaborado por engenheiro civil em anexo (docs. 02 a 35).

Já no caso do apartamento 104-A, a área descoberta acrescida foi de 2,15m x 8,22m; a área total de eventual acréscimo irregular foi de 17,67m² (a medida de comprimento foi tomada de eixo a eixo entre os apartamentos), em anexo cópia dos registros fotográficos e cópia de laudo pericial.

Por conseguinte, em razão das áreas acrescidas, irregularmente, dos apartamentos 103-A e 104-A, por seu proprietário, acabam por comprometer a estrutura do prédio do Condomínio, no caso, o estado físico e de solidez das peças que compõem a área de pérgula é crítico, pois se apresentam com o concreto rompido por tensões de tração, motivadas pelo



elevado grau de corrosão na armadura dos elementos, que poderá haver desprendimento de partes do concreto com risco para terceiros e danos materiais.

Que nos registros fotográficos nas fls. 9/34 e 10/34 do laudo pericial, pode-se verificar a área acrescida irregularmente, apoiada sobre o muro (parte comum do Condomínio) de divisa do terreno.

1.3 DO APARTAMENTO 105, BLOCO A – PROPRIETÁRIA BENIGNA ALVES CAVALCANTI – ACRÉSCIMOS IRREGULARES NA ÁREA DO APARTAMENTO

Que no apartamento 105, Bloco A, de propriedade da Ré BENIGNA ALVES CAVALCANTI, a área descoberta acrescida foi de 2,285m x 8,06m, com área total de eventual acréscimo irregular de 18,42m², onde na varanda construída foi colocada uma “mesa” sobre uma laje, sobrecarregando a estrutura do prédio, conforme consta nos registros fotográficos no laudo pericial fls. 11/34 em anexo, criando, dessa forma, ambiente privativo.

1.4 DO APARTAMENTO 106, BLOCO A – PROPRIETÁRIA ELLEN LOPES FERNANDES – ACRÉSCIMOS IRREGULARES NAS ÁREAS DO APARTAMENTO (VARANDA)

No caso do apartamento 106, do bloco A, pertencente a Ré ELLEN LOPES FERNANDES, a área descoberta acrescida foi de 2,315m x 7,92m, com área total de eventual acréscimo irregular de 18,33m².

Que a área acrescida do apartamento 106, sobrecarrega a estrutura do prédio do Condomínio, devido a presença de metralhas e materiais construtivos, onde tais materiais estão ocupando toda área comum do prédio, conforme se verifica nas fls. 12/34 do laudo pericial.

No local de investigação (área de pérgula, lateral sul da edificação, fundo da laje acrescida pela unidade habitacional n. 106), revelam estado físico crítico, onde as peças se apresentam com o concreto rompido por tensões de tração, motivadas pelo elevado grau de corrosão na armadura dos elementos e esforços de compressão por cargas axiais nas lajes acrescidas.

A umidade absorvida migra para a interface interna (mais seca) gerando as tensões vetores do “deslocamento”.

Nas peças de pérgulas existe trinca de segregação por esforços de deformação das pelas de pérgula, deterioradas pela corrosão e tensão de flexão da laje sobreposta (verificar registros fotográficos nas fls. 17/18/19/20/34 do laudo pericial).



05
huy

QUE, EM RAZÃO DOS ACRÉSCIMOS IRREGULARES NO APARTAMENTO DA RÉ (VARANDA), EM UMA ÁREA COMUM DO PRÉDIO DO CONDOMÍNIO, TAMBÉM, GERA, DESSA FORMA, AMBIENTE PRIVATIVO.

1.5 DO APARTAMENTO 114, BLOCO A – PROPRIETÁRIO CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA – ACRÉSCIMOS IRREGULARES NAS ÁREAS DO APARTAMENTO

Que no apartamento 114, bloco A, pertencente ao Réu CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA, foi detectado no laudo pericial que ocorrem variações nas medidas de largura dos cômodos no sentido leste para oeste, onde os acréscimos irregulares se constituem todo de área coberta e alvenarias de divisa dos cômodos, com espessuras de 0,17m e as alvenarias ocupam uma área total de 1,53m².

A área interna coberta acrescida (cômodo – sala de visitas) foi de 1,22m x 3,75m = 4,575m²

A área interna acrescida (cômodo – 1º quarto) foi de 1,845m x 3,84m = 6,317m².

A área interna coberta acrescida (cômodo – 2º quarto/suíte) foi de 1,64m x 3,93m = 6,445m².

O acréscimo total de área do apartamento 114 é a adição das áreas acrescidas com a área que a alvenaria ocupa (verificar registro fotográfico nas fls. 14/34 e 15/34 do laudo pericial anexo).

Que no nível de piso da área acrescida no referido apartamento, em todos os ambientes, é mais elevado do que o piso original da edificação do Condomínio. E essa situação poderá, numa eventualidade, causar escoamento d'água para o interior da edificação do Condomínio, casos de vazamentos bruscos e/ou no descuido de torneira(s) aberta(s) e, ainda, por transbordamento de águas pluviais advindas da área acrescida eventualmente irregular.

Dos acréscimos irregulares na área do apartamento 114 (banco de alvenaria revestido de placas cerâmicas – fls. 16/34 do laudo pericial) provoca esforços nos adicionais da estrutura do prédio do Condomínio e no 3º cômodo (quarto suíte) ocorre a presença de infiltração na alvenaria de vedação do ambiente original.

1.6 DOS PREJUÍZOS CAUSADOS A EDIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO EM RAZÃO DOS ACRÉSCIMOS IRREGULARES NAS UNIDADES HABITACIONAIS - APARTAMENTOS 103-A, 104-A, 105-A, 106-A E 114-A



A laje acrescida é do tipo pré-fabricada unidirecional e em face do modo construtivo empregado e em face do modo construtivo empregado (contraflexa dada com apoio nas peças de pérgula) deixa claro que pecou na avaliação de conformidade com o projeto de edificação, pelo que **transferiu cargas axiais para as mencionada peças de pérgula, sujeitando estas a esforços de flexão maior do que o estabelecido ao seu uso próprio, comprometendo, ainda mais, estabilidade dos elementos da pérgula.**

Que os riscos de deterioração da estrutura do prédio do Condomínio é elevado, uma vez que a está exposto a "respingos de maré", de forma que seus condôminos não podem acrescentar suas unidades com varandas, sob pena de comprometer a estrutura do prédio.

Realizando, também, a execução de lajes, diminui a área de iluminação e ventilação natural da área de garagem, causando prejuízos ambientais aos demais condôminos e a edificação, pois haverá uma concentração de monóxido de carbono produzido pelas descargas dos escapamentos dos veículos automotores.

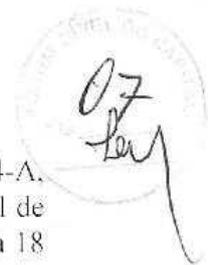
Sendo assim, **os acréscimos irregulares de áreas nos apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, pelos Réus acima qualificados, foram executados de forma irregular**, afrontando as normas brasileiras do Código Civil, Legislação Municipal, Convenção do Condomínio e demais espécies pertinentes a matéria, onde as lajes das áreas acrescidas nos apartamentos 103-A e 104-A, irregularmente, pelo Réu, põe em risco as condições de estabilidade parcial da edificação, no que diz respeito a área no perímetro da pérgula, bem como poderá causar morte de alguém que passar por determinado local no prédio (poderá cair alguma estrutura pesada em cima de qualquer pessoa que passar por aquela área) e ou danos materiais.

Vale salientar, **que o Condomínio, por intermédio do seu síndico, tentou uma solução amigável com os Réus, enviando-lhes notificação extrajudicial, conforme segue em anexo** (notificações extrajudiciais docs. 36 a 40), **porém não teve êxito, não lhe restando outra alternativa senão buscar o Poder Judiciário para aplicação da medida judicial adequada, para que seja determinado que os Réus efetuem a demolição dos acréscimos irregulares nas suas unidades de apartamento 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, pois prejudicam a estrutura do prédio do Condomínio, conforme cópia do laudo pericial anexo, sob pena de, em não o fazendo, serem submetidos ao pagamento de multa, com valor a ser arbitrado por este juízo e ainda, serem condenados em uma indenização por danos morais e materiais.**

1.7 DO AUTO DE INFRAÇÃO PELA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA/SECRETARIA DO PLANEJAMENTO/DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO



Os proprietários dos apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, ora Réus, foram notificados pela Prefeitura Municipal de João Pessoa/Secretaria do Planejamento/Divisão de Fiscalização, todos no dia 18 de Agosto de 2014, sendo auto de infração número 1255/2014 (apto 103-A), auto de infração número 1256/2014 (apto 104-A), auto de infração número 1257/2014 (apto 105-A), auto de infração número 1258/2014 (apto 106-A) e auto de infração número 1259/2014 (apto 114-A), onde todos foram autuados por infração do artigo 65 da Lei n. 1.347/71 do Código de Obras e 298 da Lei n. 2.102/75 do Código de Urbanismo, pelo fato de ter coberto uma área de pérgula, em seu imóvel residencial de padrão construtivo normal, com laje e fazendo uso proibido dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta edilidade, sujeito a pena que trata o artigo 2º, item II e artigo 3º, item XIX do Decreto 1.828/89, sendo aplicado para cada proprietário, uma multa de R\$1.421,68 (hum mil, quatrocentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos), em anexo cópia de todos os autos de infração (docs. 41 a 44).



2. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

A parte Autora fundamenta seu direito no Código de Urbanismo de João Pessoa (Lei Municipal n. 2.102, de 31 de dezembro de 1975), levando-se em consideração a data de aprovação do projeto pelos órgãos competentes (Prefeitura e Corpo de Bombeiros) e a sua condição originária de classificação como FLAT HOTEL, bem como artigo 1.277 e ss. do Código Civil.

No presente caso, os Réus, proprietários dos imóveis acima descritos, aumentaram, indevidamente, os seus apartamentos, construindo varandas, outros construíram quartos, prejudicando, dessa forma, a edilidade do condomínio, comprometendo suas lajes, bem como os moradores, que a qualquer momento podem se machucar ou acontecer algo pior.

Reza o artigo 10 da Lei 4.591/64:

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

(...)

III – destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV – embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º. O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à



custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

Prevê o art. 1.277 do Código Civil que "o proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha".

4. DA CONCESSÃO DE MEDIDA LIMINAR

Os danos causados pelos acréscimos irregulares de áreas nos apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, pelos Réus acima qualificados, conforme constam na cópia do laudo pericial em anexo, agravam-se dia-a-dia, SENDO NECESSÁRIA A CONCESSÃO DE MEDIDA PLEITEADA, LIMINARMENTE, DETERMINANDO-SE, IMEDIATAMENTE QUE OS RÉUS, PROMOVAM A DEMOLIÇÃO DOS ACRÉSCIMOS IRREGULARES EM SEUS APARTAMENTOS (APTOS 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114), ÀS SUAS CUSTAS E SEM NENHUM ÔNUS PARA O CONDOMÍNIO, DEVOLVENDO O ESTADO DE ANTES DA AREA COMUM DO CONDOMÍNIO.

Que caso continuem com os acréscimos irregulares os apartamentos acima descritos poderá expor os moradores do Condomínio, a perigo de dano maior, uma vez que poderá cair sobre eles alguma laje ou material sobre os veículos que se encontrem na garagem.

O fundamento da demanda é relevante, havendo justificável receio de ineficácia do provimento final, devendo ser concedida a tutela, liminarmente, *inaudita altera pars*, determinando-se, imediatamente, que os Réus promovam a demolição dos acréscimos irregulares em seus apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, às suas custas e sem nenhum ônus para o Condomínio, aplicando-se ao caso o que determinam os parágrafos 3º e 4º, do art. 461, do Código de Processo Civil, sob pena de em assim não fazendo, serem condenados no pagamento de multa diária pelo descumprimento no valor de R\$ 100,00 (cem reais).

Vale salientar, utilizando-se das palavras de Nelson Nery Júnior, que servem de respaldo ao aqui pleiteado, que "para o adiantamento da tutela de mérito, na ação condenatória em obrigação de fazer ou não fazer, a lei exige menos do que para a mesma providência na ação de conhecimento *tout court* (CPC 273). É suficiente a mera probabilidade; isto é, a relevância do fundamento da demanda, para a concessão da tutela antecipatória da obrigação de fazer ou não fazer, ao passo que o CPC, artigo 273 exige, para as demais antecipações de mérito: a) a prova inequívoca; b) o convencimento do juiz acerca da verossimilhança da alegação; c) ou o *periculum in mora* (CPC 273 I) ou o abuso do direito de defesa do réu (CPC 273 II)." (in Código de Processo Civil



Comentado e legislação processual civil em vigor. 3ª Edição, Editora Revista dos Tribunais, comentários ao § 3º, do art. 461 do CPC, item 13, p. 673).



Viável, portanto, ante os argumentos expostos, a concessão da liminar pleiteada no presente caso.

5. DA DEMOLIÇÃO E COMINAÇÃO DE MULTA

O perigo e os danos materiais e morais a que estão sendo expostos o Autor só cessarão com a efetiva demolição dos acréscimos irregulares dos apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, às custas do Réu e sem nenhum ônus para o Condomínio, cominando-se aos Réus multa diária caso neguem-se a cumprir com tal determinação judicial ou voltem a construir a varanda no local que seja área comum do condomínio.

6. DA INDENIZAÇÃO PELOS PREJUÍZOS SOFRIDOS

Os acréscimos irregulares de áreas nos apartamentos 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, pelos Réus acima descritos, conforme constam na cópia do laudo pericial em anexo, levada a efeito com nítida violação à normas legais obriga à reparação de eventuais danos ocorridos.

O estado físico e de solidez das peças que compõem a área de pérgula é crítico, pois se apresentam com o concreto rompido por tensões de tração, motivadas pelo elevado grau de corrosão na armadura dos elementos.

Os riscos de deterioração da estrutura do prédio do Condomínio é elevado, uma vez que a está exposto a “respingos de maré”, de forma que seus condôminos não podem acrescentar suas unidades com varandas, sob pena de comprometer a estrutura do prédio.

Realizando, também, a execução de lajes, diminui a área de iluminação e ventilação natural da área de garagem, causando prejuízos ambientais aos demais condôminos e a edificação, pois haverá uma concentração de monóxido de carbono produzido pelas descargas dos escapamentos dos veículos automotores.

Dessa forma, os prejuízos são enormes para o Condomínio, ora Autor, de forma que, caberão aos Réus, nos termos do que preceitua o art. 159, do Código Civil, indenizar o Autor pelos prejuízos já sofridos e os que se consumarem no decorrer desta ação, em valor a ser fixado através de liquidação de sentença.

No caso, o condomínio teve que contratar um perito para realizar uma perícia na edilidade, ocasião em que foram constatados diversas irregularidades, conforme já mencionou acima, tendo que pagar a



importância de RS 6.000,00 (seis mil reais), conforme se pode comprovar na cópia do recibo em anexo (doc. 45).



Além da reparação pelos danos materiais, o inciso V, do art. 5º, da Constituição Federal assegura a possibilidade de **indenização pelos danos morais sofridos**.

Danos morais, que, no caso, se enquadram na categoria de puros, correspondendo a uma dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial (definição de Artur Deda, apud Teresa Ancona Lopez de Magalhães, in O Dano Estético – Responsabilidade Civil, p. 7, nº 2.5, citada pelo Ministro Barros Monteiro, no REsp 8.768-SP, RSTJ 34/284). A propriedade alheia, é um bem juridicamente tutelado. O Réu, ao acrescentar, irregularmente, áreas em seus apartamentos (aptos 103-A e 104-A), invadem uma área de uso comum, o que põe em risco a vida dos outros moradores, além de poder ocasionar danos nos veículos que se encontrem na garagem do Condomínio.

Portanto, houve violação a bens juridicamente protegidos, sendo área que pertence ao condomínio, de uso comum, violação que acabou por trazer ao Autor um constrangimento, não se podendo negar aos mesmos o direito à devida reparação.

Quanto ao valor da indenização pelos danos morais sofridos, inexistindo norma legal que oriente sua fixação, deve-se ser fixada por arbitramento. Ao arbitrar tal valor, o respeitável Juiz deverá levar em consideração o tipo de constrangimento sofrido, a condição econômica do Réu e o fato de que a indenização imposta assumirá caráter sancionatório, obrigando que sejam tomadas providências no sentido de que os direitos de vizinhança e as posturas municipais sejam observadas, evitando-se o mau uso da propriedade.

Através do sancionamento imposto o Réu sentirá a “força da reação do ordenamento jurídico a seu comportamento anti-social” (frase de Carlos Alberto Bittar, in Reparação Civil por Danos Morais, Editora Revista dos Tribunais, 1993, pp. 213/214), comportamento este, que, no presente caso, caracteriza-se pelo desrespeito aos direitos de vizinhança.

A título de mera indicação, não servindo para fixação do valor da causa, os Autores estimam que a indenização justa de danos morais deva ser arbitrada por Vossa Excelência, no patamar de 100 (cem) vezes o valor dos danos materiais causados e apurados em liquidação de sentença, dividindo-se tal valor pelo número de unidades autônomas pertencentes aos Autores, entregando-se aos proprietários a parte equivalente à sua unidade.



7. DO PEDIDO

Ante o exposto requer a parte Autora:

- a) A concessão de **MEDIDA LIMINAR *inaudita altera pars***, para que, imediatamente, DETERMINE QUE OS PROPRIETÁRIOS DOS APARTAMENTOS: 103-A e 104-A – SR. VAMBERTO LIMA OLIVEIRA, residente domiciliado na Rua Prefeito José de Carvalho, n. 211, Bairro 13 de Maio, João Pessoa-PB; APARTAMENTO 105-A – SR. BENIGNA ALVES CAVALCANTI, residente e domiciliada na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 105, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, João Pessoa-PB. APARTAMENTO 106-A – SR. ELLEN LOPES FERNANDES, residente e domiciliada a Avenida João Maurício, n. 1553, apto 106, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital e APARTAMENTO 114-A – SR. CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 114, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital, ora Réus, PROMOVAM A DEMOLIÇÃO DOS ACRÉSCIMOS IRREGULARES EM SUAS UNIDADES HABITACIONAIS, AS SUAS CUSTAS E SEM NENHUM ÔNUS PARA O CONDOMÍNIO, DEVOLVENDO O ESTADO DE ANTES EM QUE SE ENCONTRAVA A ÁREA COMUM DO CONDOMÍNIO, sob pena de em assim não fazendo serem os Réus condenados no pagamento de multa diária no valor de R\$ 100,00 (cem reais);
- b) **A CITAÇÃO** dos Réus VAMBERTO LIMA OLIVEIRA (PROPRIETÁRIO DOS APTOS 103 E 104, BLOCO A), na Rua Prefeito José de Carvalho, n. 211, Bairro 13 de Maio, João Pessoa-PB; BENIGNA ALVES CAVALCANTI (PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO 105, BLOCO A), na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 105, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, João Pessoa-PB; ELLEN LOPES FERNANDES (PROPRIETÁRIA DO APARTAMENTO 106-A), na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 106, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital e CARLOS CLÁUDIO PIRES MOREIRA (PROPRIETÁRIO DO APARTAMENTO 114-A), na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 114, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaíra, nesta Capital, para, querendo, contestarem os termos da presente, dentro do prazo legal, sob pena de se tornarem revéis e suportar os efeitos da revelia;
- c) **A TOTAL PROCEDÊNCIA** desta ação para determinar a DEMOLIÇÃO DOS ACRÉSCIMOS IRREGULARES DAS UNIDADES DE APARTAMENTOS 103-A, 104-A, 105-A, 106-A e 114-A, TODOS LOCALIZADOS NA AVENIDA JOÃO MAURÍCIO, N. 1553, EDIFÍCIO RESIDENCIAL COSTA AZUL, MANAÍRA, JOÃO PESSOA-PB, AS CUSTAS DOS PROPRIETÁRIOS ACIMA QUALIFICADOS E SEM NENHUM ÔNUS PARA O CONDOMÍNIO, DEVOLVENDO O ESTADO DE ANTES EM QUE SE ENCONTRAVA A ÁREA COMUM DO



CONDOMÍNIO, imputando-se aos Réus, caso **deixem de cumprir referida obrigação**, o pagamento de **multa diária** no valor de **R\$ 100,00 (cem reais)**, condenando-se, ainda, os mesmos no pagamento de indenização pelos **danos materiais**, na importância de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)**, pelo **pagamento do perito para realização de perícia na edilidade**, conforme **cópia do recibo de pagamento em anexo**, bem como outros danos materiais ocasionados nas áreas comuns do prédio do Condomínio, valores esses que **deverão ser apurados em liquidação de sentença**, bem como que o Réu seja condenado na indenização por danos morais sofridos, **com valor a ser arbitrado por este juízo**;

d) Protesta provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos.

Dá à causa o valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) para efeitos meramente fiscais.

Nestes Termos,

Pede e espera Deferimento.

João Pessoa, 12 de Novembro de 2014


DR. RENATA PESSOA DONATO MENDES
ADVOGADA OAB-PB 11.998





Poder Judiciário do Estado da Paraíba		Via Parte	Data de Emissão
Recolhimento de Custas e Taxas			10/12/2014
Lei nº 6.682/98 e Lei nº 6.688/98			Data de Vencimento
			05/01/2015
Nº do Processo	Nº da Guia	Conta FEPJA	
	200.2014.613566	1618-7/228.039-6	
vias		Custas Judiciais (R\$)	388,00
PROCEDIMENTO ORDINARIO - CIVEL - 7		Taxa Judiciária (R\$)	90,00
CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL		Despesas Postais (R\$)	48,00
Promovido: VAMBERTO LIMA OLIVEIRA E OUTROS		Despesas com Mandados (R\$)	0,00
A distribuição do processo será realizada após a confirmação do pagamento da guia.		Tarifa Bancária (R\$)	1,35
Instruções		Valor Total (R\$)	527,35
Pagar nas agências do Banco do Brasil ou Correspondentes Bancários.			

Poder Judiciário do Estado da Paraíba		Via Processo	Data de Emissão
			10/12/2014
Guia de Recolhimento de Custas e Taxas			Data de Vencimento
Lei nº 5.672/92, Lei nº 6.682/98 e Lei nº 6.688/98			05/01/2015
Comarca	Nº do Processo	Nº da Guia	Conta FEPJA
João Pessoa		200.2014.613566	1618-7/228.039-6
Histórico		Custas Judiciais (R\$)	388,00
Tipo de Guia: Guia de Custas Prévias		Taxa Judiciária (R\$)	90,00
Classe Processual: PROCEDIMENTO ORDINARIO - CIVEL - 7		Despesas Postais (R\$)	48,00
Promovente: CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL		Despesas com Mandados (R\$)	0,00
Promovido: VAMBERTO LIMA OLIVEIRA E OUTROS		Tarifa Bancária (R\$)	1,35
Valor da Causa:			
Postais	Cartas	R\$ 6.000,00	
		R\$ 48,00	
Despesas Processuais:		R\$ 48,00	
Observação: A distribuição do processo será realizada após a confirmação do pagamento da guia.			
Instruções		Valor Total (R\$)	527,35
Pagar nas agências do Banco do Brasil ou Correspondentes Bancários.			





Poder Judiciário do Estado da Paraíba
Tribunal de Justiça
Sistema de Custas Online



Guia de Custas Prévias

Nº Guia: 200.2014.613566

Data Vencimento: 05/01/2015

Data Emissão: 10/12/2014

Comarca: Joao Pessoa

Classe: PROCEDIMENTO ORDINARIO - CIVEL - 7

Promovente: CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

Promovido: VAMBERTO LIMA OLIVEIRA E OUTROS

Valor da Causa: R\$ 6.000,00

Custas: R\$ 388,00

Taxa: R\$ 90,00

Despesas Processuais: R\$ 48,00

Caução Ação Rescisória: R\$ 0,00

Tarifa Bancária: R\$ 1,35

Total da Guia: R\$ 527,35

Despesas Processuais

Tipo	Localidade de Destino	Quantidade	Valor
Postais		Até 1 Folha	R\$ 48,00

Certifico que os dados referentes a comarca, classe, partes, valor da causa e diligências constantes na guia de custas online conferem com os dados constantes na petição inicial, conforme as leis 5.672/92 e 6.688/98.

Servidor

APRESENTAÇÃO OBRIGATÓRIA QUANDO DO PROTOCOLAMENTO DA AÇÃO.





PROCURAÇÃO “AD JUDICIA”

OUTORGANTE: **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL**, CNPJ n. 00.430.881/0001-80, localizado na Avenida João Maurício, n. 1553, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP 58.038-000, representado pela pessoa de seu **Síndico EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO**, brasileiro, casado, aposentado, RG n. 452.0876 SSP-SP, CPF n. 276.224.128-64, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, n. 1553, apto 402-A, Manaíra, João Pessoa-PB, CEP 58.038-000.

OUTORGADA: **DR. RENATA PESSOA DONATO MENDES**, brasileira, casada, advogada **OAB/PB 11.998**, com escritório profissional situado na Av. Apolônio Nóbrega, n. 251, Castelo Branco I, João Pessoa-PB, CEP 58.050-260, Telefones: (83) 8808-0445/3243-5523, email: renatapessoa@yahoo.com.br.

Poderes: amplos poderes, inerentes ao bom e fiel cumprimento deste mandato, bem como para o foro em geral, conforme estabelecido no artigo 38 do Código de Processo Civil, e os especiais para transigir, fazer acordo, firmar compromisso, receber alvará judicial, substabelecer, renunciar, desistir, reconhecer a procedência do pedido, receber intimações, receber e dar quitação, praticar todos os atos perante Repartições Públicas Federais, Estaduais e Municipais, e órgãos da Administração Pública Direta e Indireta, praticar quaisquer atos perante particulares ou empresas privadas, recorrer a quaisquer instancias e tribunais, podendo atuar em conjunto ou separadamente e dando tudo por bom, firme e valioso, com o fim específico de **PROPOR A AÇÃO DEMOLITÓRIA**

João Pessoa, 08 de maio de 2014

CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL
EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO
Sindico



16/03/2010

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTERIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRANSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO

NOME: **EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO**

BCC IDENTIDADE / CDD / DADOS DE IDENTIFICACAO: **45208751 SSP SP**

CPF: **275.224.128-64** DATA NASCIMENTO: **08/02/1950**

RELAÇÃO: **BENEDITO RAMOS MAZELIA OLGA QUINA DE SIQUEIRA RAMOS**

PERMISSÃO: **ACB** ACC: **AD** CATEGORIA: **AD**

RENEC: **01246004401** VALIDEZ: **11/03/2015** 1ª SUBSCRIÇÃO: **09/05/1968**

ASSINATURA DO TITULAR: *[Assinatura]*

LOCAL: **JOAO PESSOA, PB** DATA EMISSÃO: **16/03/2010**

ASSINATURA DO EMISSOR: *[Assinatura]* **47198401450**
PH019558170

NÚMERO EM TODOS OS TERRITÓRIOS NACIONAIS: **255680536**

PROIBIDO PLASTIFICAR **255680536**





Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Contribuinte,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização Cadastral.

 <p align="center">REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA</p>		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 00.430.881/0001-80 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 07/02/1995
NOME EMPRESARIAL CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) COSTA AZUL RESIDENCIAL		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 81.12-5-00 - Condomínios prediais		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO		
LOGRADOURO AV JOAO MAURICIO		
CEP 58.038-000	BAIRRO/DISTRITO MANAIRA	NÚMERO 1553
		COMPLEMENTO
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	MUNICÍPIO JOAO PESSOA	UF PB
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 02/08/2003
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.183, de 19 de agosto de 2011.

Emitido no dia 19/10/2012 às 14:13:36 (data e hora de Brasília).

Voltar

Página: 1/1

© Copyright Receita Federal do Brasil - 19/10/2012

<http://www.receita.fazenda.gov.br/prepararImpressao/ImprimePagina.asp>

19-10-2012



ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL, REALIZADA EM
05 DE SETEMBRO DE 2012.



Aos cinco dias do mês de setembro de 2012, em terceira convocação, reuniram-se em assembleia geral extraordinária, na recepção do referido condomínio, os condôminos e/ou seus representantes, cujas assinaturas constam da lista de presença anexa a esta ata, para discutirem e deliberarem sobre os seguintes assuntos: 1- **PRESTAÇÃO DE CONTAS**; 2- **REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO**; 3- **ELEIÇÃO DO SÍNDICO**; 4- **ASSUNTOS DIVERSOS**. A assembleia foi presidida por Sr^a Vitória Régia moradora do apartamento 109 B, que designou a Sra. Kelly Cristina Monteiro contadora do condomínio, para secretariar. Como primeiro assunto da pauta: **PRESTAÇÃO DE CONTAS** - A presidente, a Sr^a Vitória Régia explanou sobre o assunto e passou a prestação de contas em mãos por todos os presentes sem nenhuma objeção. **REMUNERAÇÃO DO SÍNDICO** - Foi dada a palavra ao Sr. Zacarias onde se manifestou a favor da remuneração do síndico de dois salários mínimos e comentou que em outros estados onde possui apartamentos os síndicos recebem remuneração, Acilóé tomou a palavra e questionou se com a remuneração, a isenção da taxa de condomínio seria extinta, a atual proprietária do apartamento 111 A também se manifestou a favor da remuneração, o Sr. Antonio Ivo tomou a palavra e disse que era contra a remuneração e a favor de contratar uma administradora pois acha a remuneração pouca para um síndico, o procurador do apartamento 205 B tomou a palavra e disse que é a favor também da contratação de uma administradora e não a remuneração do síndico, explicou que era sua sugestão, a Sra. Heloisa tomou a palavra e disse que era a favor da remuneração do síndico e da contratação de uma administradora, o subsíndico Sr. Emydio que assumiu a função de síndico, devido a renúncia do síndico Marcelo de Andrade Porto em julho de 2012 fez sua explanação sobre a contratação de uma administradora, onde disse que aconteceu vários problemas com a antiga administração, falou da sua satisfação com os atuais contratados para a prestação dos serviços jurídicos e contábeis do condomínio, disse também que a remuneração do síndico será dois salários mínimos durante o período do mandato, não sendo isento da taxa de condomínio, quando houver novas eleições, será discutido





novas formas de remuneração que serão mantidas ou alteradas de acordo com a nova assembleia, o Sr. Antonio Ivo questionou a explicação do Sr. Emydio, a Sra. Heloisa tomou a palavra novamente sobre o assunto, o atual advogado do condomínio Inácio se pronunciou explicando sobre os problemas jurídicos devido ao antigo advogado, explicou toda a atual situação do condomínio, disse que judicialmente acionou o antigo advogado o Sr. Camelo, inclusive a Sra. Adriana procuradora de vários apartamentos, disse que o Sr. Camelo quis enganá-la referente o acordo feito do apartamento do Sr. Mario Manoel onde o mesmo não queria entregar o recibo comprovando o valor recebido por ele, o Sr. Emydio também se pronunciou falando dos absurdos feitos pelo Sr. Camelo, a presidente a Sra. Vitória Régia iniciou a votação referente a remuneração do síndico e por unanimidade foi aprovada. **ELEIÇÃO DO SÍNDICO-A**

presidente a Sra. Vitória Régia apresentou a única chapa formada composta por: Rodrigo(presidente); Heloisa e Vitória(conselho fiscal); Emydio(síndico) e Aciloé(subsindica), onde foi feita a votação e por unanimidade foi aceita. **ASSUNTOS**

DIVERSOS - Aciloé pediu a palavra e comentou sobre a visita do fiscal do CREA, referente a uma denúncia de uma pessoa chamada Franco Gomes, onde devido a essa denúncia o condomínio teve que pagar um engenheiro R\$ 560,00 e uma taxa ao CREA de R\$ 60,00, para não ser multado pois a multa varia de R\$ 700,00 a R\$ 4500,00, querendo que o denunciante arcasse com o débito, mais segundo o advogado, como não se tem provas de quem é o denunciante, não é possível cobrar, o Sr. Emydio tomou a palavra e explicou que o fiscal disse que não tinha nada errado com a obra realizada, mais precisava de uma RT, caso contrário pagaria uma multa, ele disse também que jogaram jornal na caixa d'água, onde ocasionou uma despesa inesperada de R\$ 1000,00, o procurador do 205 B perguntou sobre a penhora contra o condomínio feita pela prefeitura, a nova proprietária do apartamento 111 A disse que não conseguiu passar o apartamento para o seu nome devido a penhora, o advogado explicou que é referente a dívidas de alguns apartamentos, o Sr. Emydio explicou sobre o protesto de boletos das taxas de condomínio, quando não forem pagos até 30 dias após seu vencimento nas agências bancárias ou na administração, serão protestados e enviados aos órgãos de proteção ao crédito, conforme lei 9.492/97 de previsão de protestos de cotas condominiais inadimplentes, de acordo com a convenção §15º artigo 50, onde a decisão foi aprovada pelo conselho fiscal, disse também que um condômino quer que retifique em ata que o apartamento 107 B tem garagem, de acordo com a documentação apresentada, pois na retificação da convenção atual, não consta a garagem, e que em



Fórum Síve. Gaspar
20

uma ata de 2008, onde a síndica era Aciloé consta que condôminos fizeram puxadas ou varandas e danificaram a estrutura do prédio, e os condôminos serão notificados para a retirada, também será solicitada a retirada das caixas de ar-condicionados, vai ser feito um comunicado para a devida retirada, o Sr. Emydio falou que essas medidas era para a melhoria do prédio, a Sra. Heloisa falou que obras de alguns apartamentos devido a instalação de lavanderia, cortou a ventilação do prédio, a Sr. Adriana questionou se a taxa seria aumentada devido a remuneração, o Sr. Antonio Ivo questionou sobre a cobertura ficar fechada, o Sr. Emydio explicou que seria mantida a chave para o controle e o Sr. Antonio Ivo discutiu sobre isso e causou aborrecimentos aos presentes, a Sra. Heloisa tomou a palavra e disse que concorda com a posição do síndico, devido a bagunça, mais falou que impede a liberdade de ir e vir, pediu para instalar mais câmeras e o Sr. Emydio disse que será colocado mais câmeras, mais devido as despesas inesperadas com o CREA e a caixa d'água não foi possível a instalação nos últimos dias, a presidente a Sra. Vitória Régia colocou em votação a questão da cobertura e por unanimidade continua com o controle da chave. Nada mais havendo a tratar foi encerrada a assembleia às 20.40 hs, da qual eu, Kelly Cristina Monteiro lavrei a presente ata, que depois de lida e aprovada, vai pela presidente e por mim assinada.

João Pessoa, 05 de setembro de 2012.

Vitória Régia de A. Gomes
VITÓRIA RÉGIA

Kelly Cristina Monteiro
KELLY CRISTINA MONTEIRO

Presidente

Secretária



TOSCANO DE BRITO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL

Rua Cândido Pessoa, 21 - CEP 53090-000
Fone: (33) 2241-7117 - João Pessoa - PB
www.toscanodebrito.com.br

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
Aprova-se esta para registro, arquivada no Livro 2-8150 e inscrita sob nº 487.175 no Livro 15-225. Ficando assim aprovada neste Serviço, a que se refere o seu nº. João Pessoa (PB), 19/09/2012.

Vinicius Toscano de Brito
Vinicius Toscano de Brito
Substituto



CONDOMÍNIO COSTA AZUL HOME FLAT
ASSEMBLÉIA EM 05 DE SETEMBRO DE 2012



LISTA DE PRESENÇA

- Apto 303 A Adm. Thun.
- Apto 303A Adm. Thun.
- Apto 304 A Adm. Thun.
- Apto 305 A Adm. Thun.
- Apto 314 A Adm. Thun.
- Apto 406 A Adm. Thun.
- Apto 408 B
- Apto 311 A Adm. Thun.
- Apto 401 A Adm. Thun.
- Apto 411 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 309 B ~~Adm. Thun.~~
- Apto 410 A Adm. Thun.
- Apto 402 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 310 A Adm. Thun.
- Apto 309 B Adm. Thun.
- Apto 407 B ~~Adm. Thun.~~
- Apto 205 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 205 B ~~Adm. Thun.~~
- Apto 303 B ~~Adm. Thun.~~
- Apto 312 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 311 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 308 A ~~Adm. Thun.~~
- Apto 413 A Eleonora Dantas
- Apto 307 B Luciano C. Silva





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

NÚMERO DO AUTO DE INFRAÇÃO

001255/2014

22

Aos 18 dias do mês de Agosto, do ano de 2014 às 15.25 horas, autuei
VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA

nacionalidade BRASILEIRO estado civil CASADO, residente e domiciliado em
AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 103 - MANAIRA

por infração do(s) artigo(s) de número(s) :
 65 da Lei 1347/71 do Código de Obras e 298 da Lei 2102/75 do Código de Urbanismo.

pelo fato de :

ter coberto uma área de pergula, em seu imóvel residencial de padrão construtivo normal, com laje e fazendo uso proibido dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta Edilidade. Sujeito a pena que trata o art. 2º Item II e art. 3º Item XIX do Decreto 1828/89

Local de infração : AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 103 - MANAIRA

Loc. Cart : 04.032.0531.0000.003

E para constar, lavrei o presente AUTO DE INFRAÇÃO, correspondente a multa de : R\$ 1.421,68

UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS

tendo como base de cálculo em UFIR (S) 52

NOTIFICADO O INFRATOR que fica convidado a apresentar por escrito no prazo de 05 dias, defesa e provas ou pagar os tributos e multas devidos.

O infrator se recusado a assinar o referido AUTO

Constatado a ausência do infrator no local

João Pessoa : 18/08/2014

JOSÉ SEVERINO RIBEIRO PINTO
 Matrícula - 16337-6

RECEBI, a 1ª Via do presente aviso, do qual fico ciente

AUTUADO

Observações

A.I. - Lavrado pelo processo nº 2014/078866
 A.I. - Primeira via ficou com LUIS GONCALVES SILVA RG 807054-558178.
 Deixo de embargar por estar concluído





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

NÚMERO DO AUTO DE INFRAÇÃO

001256/2014

23
[Signature]

Aos 08 dias do mês de Agosto, do ano de 2014 às 15:25 horas, au
VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA

nacionalidade BRASILEIRO estado civil CASADO, residente e domicilia:
AV. JOÃO MAURICIO 1553 APT° 104 - MANAIRA

por infração do(s) artigo(s) de número(s) :
 65 da Lei 1347/71 do Código de Obras e 298 da Lei 2102/75 do Código de Urbanismo.

pelo fato de :
 ter coberto uma área de pergulaem seu imóvel residencial de padrão cosntrutivo normal, fazendo uso dessa área de recuo lateral sem a devida licença desta Edilidade. Sujeito a pena que trata o art. 2º Item II e art. 3º Item XIX do Decreto 1828/89

Local de infração : AV. JOÃO MAURICIO 1553 APT° 104 - MANAIRA

Loc. Cart : 04.032.0531.0000.004

E para constar, lavrei o presente AUTO DE INFRAÇÃO, correspondente a multa de :R\$ 1.421,68
UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS

tendo como base de calculo em UFIR (S) 52

NOTIFICADO O INFRATOR que fica convidado a apresentar por escrito no prazo de 05 dias, defesa e provas ou pagar os tributos e multas devidos.

O infrator se recusado a assinar o referido AUTO

Constatado a ausência do infrator no local

João Pessoa : 08/08/2014

JOSÉ SEVERINO RIBEIRO PINTO
 Matrícula - 16337

RECEBI, a 1ª Via do presente aviso, do qual fico ciente

AUTUADO

Observações

A.I. - Lavrado pelo processo nº 2014/078866
 A.I. - Primeira via ficou com JUIZ GONCALVES FILHO - RG 803054 - SSD 1P3
 Deixo de embargar por estar concluido.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

NÚMERO DO AUTO DE INFRAÇÃO

001257/2014

24
[Signature]

Aos 18 dias do mês de Agosto, do ano de 2014 às 15:25 horas, autuei **BENIGNA ALVES CAVALCANTI**

nacionalidade BRASILEIRA estado civil CASADA, residente e domiciliado em AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 105 - MANAIRA

por infração do(s) artigo(s) de número(s) :
 65 da Lei 1347/71 do Código de Obras e 298 da Lei 2102/75 do Código de Urbanismo.

pelo fato de :

Ter coberto uma área de pergula, em seu imóvel residencial de padrão construtivo normal com laje e fazendo uso proibido dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta Edilidade. Sujeito a pena que trata o art. 2º Item II e art. 3º Item XIX do Decreto 1828/89

Local de infração : AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 105 - MANAIRA

Loc. Cart : 04.032.0531.0000.005

E para constar, lavrei o presente AUTO DE INFRAÇÃO, correspondente a multa de R\$ 1.421,68

UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS

tendo como base de calculo em UFIR (S) 52

NOTIFICADO O INFRATOR que fica convidado a apresentar por escrito no prazo de 05 dias, defesa e provas ou pagar os tributos e multas devidos.

O infrator se recusado a assinar o referido AUTO

Constatado a ausência do infrator no local

João Pessoa : 18/08/2014

JOSÉ SEVERINO RIBEIRO PINTO
 Matrícula - 16387-6

RECEBI, a 1ª Via do presente aviso, do qual fico ciente

AUTUADO

Observações

A.I. - Lavrado pelo processo nº 2014/078866
 A.I. - Primeira via ficou com LOIZ GOUAGA FILHO - RG-308054-558/PA
 Deixo de embargar por estar concluído.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

NÚMERO DO AUTO DE INFRAÇÃO

001258/2014

25
EL

Aos 19 dias do mês de Agosto, do ano de 2014 às 15.25 horas, autuei
ELLEN LOPES FERNANDES

nacionalidade BRASILEIRA estado civil XXXXXXXXXX, residente e domiciliado a
AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 106 - MANAIRA

por infração do(s) artigo(s) de número(s) :
 65 da Lei 1347/71 do Código de Obras e 298 da Lei 2102/75 do Código de Urbanismo.

pelo fato de :

Ter coberto uma área de pergula em seu imóvel residencial de padrão construtivo normal, com laje e fazendo uso proibido dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta Edilidade. Sujeito a pena que trata o art. 2º Item II e art. 3º Item XIX do Decreto 1828/89.

Local de infração : AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 106 - MANAIRA

Loc. Cart : 04.032.0531.0000.006

E para constar, lavrei o presente AUTO DE INFRAÇÃO, correspondente a multa de : R\$ 1.421,68

UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS

tendo como base de calculo em UFIR (S) 52

NOTIFICADO O INFRATOR que fica convidado a apresentar por escrito no prazo de 05 dias, defesa e provas ou pagar os tributos e multas devidos.

O infrator se recusado a assinar o referido AUTO

Constatado a ausência do infrator no local

João Pessoa : 18/08/2014

JOSÉ SEVERINO RIBEIRO PINTO
 Matrícula - 16337-6

RECEBI, a 1ª Via do presente aviso, do qual fico ciente

AUTUADO

Observações

A.I. - Lavrado pelo processo nº 2014/078866.
 A.I. - Primeira via ficou com... JUIZ CARLOS FILHO - RG 208056 - SS8/13
 Deixo de embargar por estar concluído.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO

NÚMERO DO AUTO DE INFRAÇÃO
001259/2014

26
[Signature]

Aos 18 dias do mês de Agosto, do ano de 2014 às 15:35 horas, autuei
JOSELITA ALVES DA SILVA
nacionalidade BRASILEIRA estado civil CASADA, residente e domiciliado a
AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 114 - MANAIRA

por infração do(s) artigo(s) de número(s) :
65 da Lei 1347/71 do Código de Obras e 298 da Lei 2102/75 do Código de Urbanismo.

pelo fato de :
ter coberto uma área de pergula em seu imóvel residencial de padrão construtivo normal com laje e fazendo uso proibido dessa área de recuo lateral, sem a devida licença desta Edilidade. Sujeito a pena que trata o art. 2º Item II e art. 3º Item XIX do Decreto 1828/89.

Local de infração : AV. JOÃO MAURICIO 1553 APTº 114 - MANAIRA
Loc. Cart : 04.032.0531.0000.014

E para constar, lavrei o presente AUTO DE INFRAÇÃO, correspondente a multa de :R\$ 1.421,68
UM MIL E QUATROCENTOS E VINTE E UM REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS

tendo como base de calculo em UFIR (S) 52

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> NOTIFICADO O INFRATOR que fica convidado a apresentar por escrito no prazo de <u>05</u> dias, defesa e provas ou pagar os tributos e multas devidos. | <input type="checkbox"/> O infrator se recusado a assinar o referido AUTO |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Constatado a ausência do infrator no local |

João Pessoa : 18/08/2014

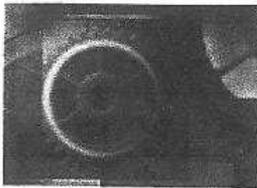
JOSÉ SEVERINO RIBEIRO PINTO
Matrícula - 16337-6

RECEBI, a 1ª Via do presente aviso, do qual fico ciente

AUTUADO

Observações
A.I. - Lavrdo pelo processo nº 2014/078866.
A.I. - Primeira via ficou com..... JOIZ GONCALVES FILHO - R.E. 803054 - 558/PB
Deixo de embargar por estar construido.





José Rafael Fernandes
ENGENHEIRO CIVIL
REGISTRO NACIONAL Nº 160296120-4
e-mail: rafael99831131@ig.com.br



RECIBO

Valor R\$ 6.000,00

Recebi de **Condomínio Residencial COSTA AZUL**, inscrito no CNPJ (RFB) sob o nº 00.430.881/0001-80, estabelecido na Av. João Maurício, n.º 1553, Bairro de Manaíra, CEP: 58038-000, João Pessoa-PB, por intermédio do Ilmo. Sr. Emydio Ramos, a importância de **R\$ 6.000,00** (Seis mil reais), referente ao contrato de prestação de serviços técnico-profissionais de **perícia e emissão de laudo técnico** acerca das áreas acrescidas na referida edificação pelos proprietários dos apartamentos 103, 104, 105, 106 e 114.

O pagamento se operou por meio dos seguintes cheques da CEF, Agência 3488:

Parcela n°	Data	Cheque N°	Valor R\$
1ª	10/12/2013	900.006	2.000,00
2ª	10/01/2014	900.005	1.000,00
3ª	10/02/2014	900.004	1.000,00
4ª	10/03/2014	900.003	1.000,00
5ª	10/04/2014	900.002	1.000,00

Pelo que dou plena e irrestrita quitação.

João Pessoa-PB, 12 de abril de 2014.


JOSÉ RAFAEL FERNANDES
ENGº CIVIL – CONFEA Nº 160296120-4

Rua Gal. Geraldo Costa, 307, Apto. 102 - Manaíra - João Pessoa/PB

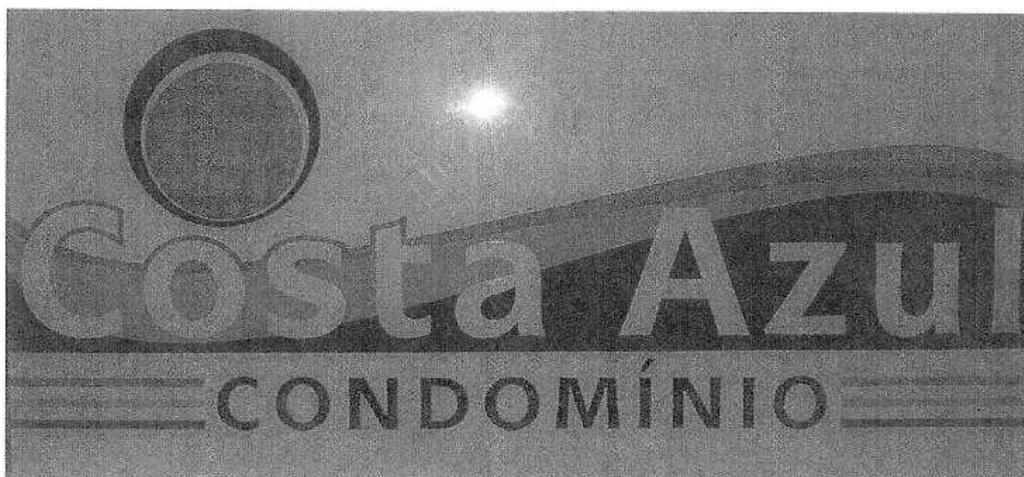


Engº Civil José Rafael Fernandes



LAUDO

PERÍCIAL



Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 1/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CRON: 1.º of 1602961204 - 15
Rua Gal. Garrido Costa, 507, Apto. 102 - Mourão - João Pessoa/PB
Fones: (83) 9983.1134 - 3226.2776

29
m

SUMÁRIO

LISTA DE ANEXOS.....	4
1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
1.1. Da Localização do Imóvel	5
1.2. Da Descrição sucinta da imóvel.....	5
1.3. Da Representação do Condomínio.....	5
2. A PERÍCIA.....	5
2.1. Da Metodologia da Vistoria.....	6
2.2. Da Coleta de Informações	6
2.3. Da Legislação Municipal.....	6
3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS DAS ÁREAS PERICIADAS	7
3.1. As áreas eventualmente acrescidas	7
4. PROCEDIMENTOS REALIZADOS.....	7
4.1. Nas Unidades Habitacionais	7
4.2. Registro dos Levantamentos de Campo	8
4.2.1. Apto. 103 (Sul).....	8
4.2.1.1. Registros Fotográficos do Apto. 103 (Sul).....	8
4.2.2. Apto. 104 (Sul).....	10
4.2.2.1. Registros Fotográficos do Apto. 104 (Sul).....	10
4.2.3. Apto. 105 (Sul).....	10
4.2.3.1. Registros Fotográficos do Apto. 105 (Sul).....	11
4.2.4. Apto. 106 (Sul).....	12
4.2.4.1. Registros Fotográficos do Apto. 106 (Sul).....	12
4.2.5. Apto. 114 (Norte)	13
4.2.5.1. Registros Fotográficos do Apto. 114 (Norte)	14
4.2.6. Amostragem na Estrutura Acrescida.....	16

Lauda de Vistoria - Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 2/34

Zuf



Engº Civil José Rafael Fernandes

CPF nº 031.440.160-2861201
Rua VGB Costa Azul, 305, Apto. 102, Maracá, João Pessoa/PB
Fone: (81) 9983-1141 - 3226-1278



4.2.6.1. Registro Fotográfico de Amostragem na Estrutura Acrescida ...	17
4.3. Da Legislação Aplicada ao Caso	20
5. DAS EVIDÊNCIAS.....	21
5.1. Quanto aos fatores tecnológicos	21
5.2. Quanto aos Aspectos Legais	23
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	23
7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	24

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 3/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.P.F.: 11.511.160.296-1201
Rua Dal Genádio Costa, 972, Apto. 102, Moinhos, João Pessoa/PB
Fones: (33) 9983.7131 + 33.76.2270

31
m

LISTA DE ANEXOS

<i>Anexo</i>	<i>Identificação do Anexo</i>	<i>Página</i>
I	Projeto de Instalações Hidráulicas	25
II	Projeto de Ampliação Costa Azul Apart Hotel	27
III	ART do presente Laudo Pericial	34



Engº Civil José Rafael Fernandes

Rua LUIZ GOMES COSTA, 307, Apto. 102, Maracá, João Pessoa (Cidade)
Fones: (83) 9983.1131 - 3226.2270



Laudo de Perícia Técnica

1. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. Da Localização do Imóvel

O Condomínio Residencial COSTA AZUL, inserido no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – Receita Federal do Brasil, sob o nº 00.430.881/0001-80, está localizado à Av. João Maurício, n.º 1553, Bairro de Manaíra, nesta Capital, CEP.: 58038-000, João Pessoa – Estado da Paraíba.

1.2. Da Descrição sucinta da imóvel

Conforme extraído da escritura particular de Convenção do Condomínio Residencial COSTA AZUL, o empreendimento se destina a atividade de uso residencial, onde o Condomínio multifamiliar é composto de 84(oitenta e quatro) apartamentos distribuídos em dois blocos, o "A" - o mais antigo, contendo 44(quarenta e quatro) unidades habitacionais – e o "B" - edificado posteriormente na parte posterior, contemplando 40(quarenta) unidades autônomas.

1.3. Da Representação do Condomínio

O Condomínio COSTA AZUL se faz representar pela Sr EMYDIO RAMOS, na condição de Síndico, residente no predito Condomínio, Fones: 9855-8035 e 8863-5974.

2. A PERÍCIA

O presente trabalho tem como foco os eventuais acréscimos de áreas privativas das unidades habitacionais 103, 104, 105, 106 e 114, conforme suscitado pela administração do condomínio no contato inicial com este engenheiro-perito subscritor.

A perícia buscará elidir, dentro das técnicas e normas construtivas, bem como juridicamente frente às normas da Edilidade local, todas as dúvidas a respeito da questão posta em análise, a fim de propiciar a Administração do Condomínio Costa Azul e aos condôminos diretamente envolvidos uma tomada de decisão equilibrada.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 5/34



Eng^o Civil José Rafael Fernandes

CRP/PE nº 160296/2003
Rua da Cidadela Costa, 302, Apto. 102 - Maracá - João Pessoa - PB
Fones: (83) 9983-1131 - 3226-2270



A Perícia *in loco* transcorreu nos dias 09 e 10 de dezembro de 2013. A análise de projetos e solicitação de cópias do Projeto Arquitetônico aprovado e arquivado na Prefeitura Municipal de João Pessoa consumiu boa parte dos meses de janeiro a março/2014.

2.1. Da Metodologia da Vistoria

Munido de ferramentas simples foi possível a realização do levantamento dos dados necessários a compreensão do evento denominado de acréscimos irregulares de áreas privativas no condomínio residencial em apreço.

Examinadas todas as áreas em questão, bem como, procedemos com a escolha na área de garagem de um ponto para amostragem de estabilidade das lajes acrescidas e suas implicações na área de garagem, isso, evidentemente, para fins de estudo da problemática aventada pelo Síndico.

Todo o processo de amostragem foi devidamente registrado por meio de fotografias digitais para bem ilustrar este trabalho.

2.2. Da Coleta de Informações

As informações necessárias ao bom desenvolvimento deste Laudo partiram, inicialmente, da coleta de dados realizada nos levantamentos de campo e de dados gráficos contidos nas pranchas, em papel vegetal, de projetos de instalação hidráulico. Posteriormente, de cópias solicitadas junto a Prefeitura Municipal de João Pessoa, do Projeto Arquitetônico da ampliação do empreendimento arquivado setor: Arquivo Central.

2.3. Da Legislação Municipal

O Código de Urbanismo do município de João Pessoa, **Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975, integrante do Plano Diretor Físico**, e legislações complementares, foi elaborado considerando não só os pressupostos da conveniência pacífica dos indivíduos no seio das comunidades, bem como as demandas da vida contemporânea, cada vez mais complexa e diversificada, instituindo normas ordenadoras e disciplinadoras pertinentes ao planejamento físico de nossa Capital.

O processo de elaboração teve um caráter multidisciplinar, a partir da avaliação de eficácia do Código de Posturas, **Lei Municipal nº 1.344, de 20.07.70**, que veio a proporcionar a realização posterior do Código de Posturas que

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 6/34



Eng^o Civil José Rafael Fernandes

Rua Gal. Genildo Costa, 303, Apto. 192 - Maracá - João Pessoa - PB
Fones: (83) 9983.1131 / 3326.2770

34
lm

correspondesse às expectativas da sociedade pessoense, a cerca de matérias tão relevantes e de temas tão atuais como: Estética Urbanística; Saúde Coletiva; Comunicação; Bem-Estar; Normatização para os Pequenos Negócios e; demais normas de comportamento dos agentes privados e públicos que atuam no espaço do município.

Registre-se que a edificação sob exame obteve licença de alvará de construção na categoria de APART HOTEL e só algum tempo depois foi que se operou a mudança para condomínio residencial.

3. ASPECTOS CONSTRUTIVOS DAS ÁREAS PERICIADAS

3.1. *As áreas eventualmente acrescidas*

As áreas eventualmente acrescidas nas unidades habitacionais envolvidas têm com base a execução de laje pré-moldada, biapoiada na estrutura do bloco 'A' e muro lateral sul de contorno da edificação, sentido norte/sul, e do lado norte, os eventuais acréscimos do Apartamento 114; revestimento do piso em placas cerâmicas e, em algumas unidades, a elevação de alvenarias.

As lajes pré-moldadas foram constituídas com vigotas de concreto pré-moldadas e lajotas cerâmica.

As alvenarias foram executadas com tijolos cerâmicos vazados, assentados com argamassa de cimento, areia e cal.

4. PROCEDIMENTOS REALIZADOS

4.1. *Nas Unidades Habitacionais*

Inicialmente, procedemos com o levantamento das medidas reais das eventuais áreas acrescidas dissonantemente, unidade por unidade, considerando o alinhamento da edificação e medidas de eixo nas divisas dos apartamentos.

Por fim, realizamos uma amostragem num ponto de engastamento de laje com o muro de contorno sul da edificação, localizado num trecho relativo ao possível acréscimo anormal da unidade de número 106.

Examinamos também as características do reboco do muro no campo de amostra.

lm

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 7/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.O.F. 5.º 1607961204
Rua Carl Cecaldis Costa, 90, Apto. 102, Maratã, João Pessoa (PB)
Fone: (81) 9983-1131 - CEP: 51220-000

35
[Handwritten signature]

Todos os procedimentos foram exaustivamente registrados por meio de fotografias digitais, adiante constituindo o Anexo I deste Laudo Técnico.

4.2. Registro dos Levantamentos de Campo

Neste item, indicaremos as medidas extraídas diretamente na edificação, especificamente, nos trechos de eventuais acréscimos irregulares.

O Apto. 103 (lado Sul), por possuir parte da área *sob exame* coberta e parte descoberta, e também o Apto. 114 (lado Norte), onde toda a área de acidental acréscimo foi agregada ao interior da unidade habitacional, as medidas foram tomadas internamente, podendo haver pequenas distorções na espessura das alvenarias divisórias dos ambientes. Os demais apartamentos foram aferidos com dimensões de eixo a eixo.

A unidade de medida linear padrão é o metro.

Os condôminos dos Apartamentos 103, 104, 105 e 106 optaram por ampliarem externamente as suas unidades, criando, por acréscimo, outro(s) ambiente(s) privativo(s), enquanto que o 114 optou por acréscimos nos ambientes interno e externo de sua unidade habitacional, consoante os dados a seguir:

4.2.1. Apto. 103 (Sul)

Área coberta acrescida¹: 2,15m X 3,11m, totalizando 6,69m², com PéDireito = 2,20m.

Área descoberta acrescida: 2,15m X 2,93m, totalizando 6,30m².

Área total de eventual acréscimo irregular: 2,15m X 6,04m = 12,99m².

Obs.: a medida de comprimento (2,93m) levou em consideração o eixo da mureta de divisa com o apartamento 104.

4.2.1.1. Registros Fotográficos do Apto. 103 (Sul)

¹ Área (coberta ou descoberta) acrescida quando analisada em relação ao alinhamento do bloco da edificação. *[Handwritten signature]*



Engº Civil José Rafael Fernandes

CONTELA nº 1602961201

Rua Gil Geraldo Costa, 107, Apto. 103 - Manaus - João Pessoa/PB

Fones: (83) 9983-1131 / 3226-2270



Foto 01 – Trecho leste do acréscimo de área.



Foto 02 – Vista para o interior do apto. 103.



Foto 03 – Vista externa do trecho da Foto 01.
O Apto. 103 está no plano do painel de vidro acima.



Foto 04 – Coloração alaranjada indica emboço contendo argila em sua constituição.

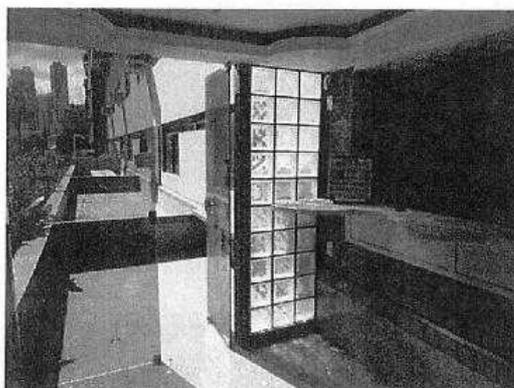


Foto 05 – Mostra que o acréscimo neste Apto possui uma área coberta e outra descoberta (vista para oeste).

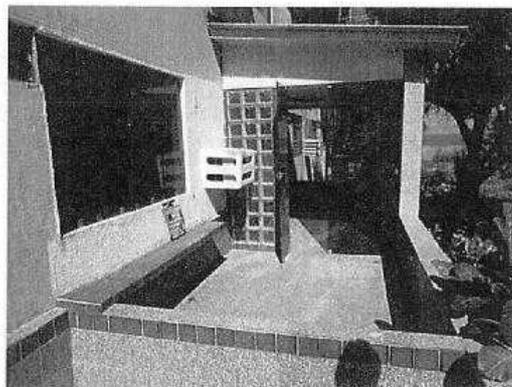


Foto 06 – Área acrescida descoberta do Apto. 103.
Adiante a área coberta também acrescida.

Handwritten signature

Lauda de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 9/34





Engº Civil José Rafael Fernandes

C.R.C. nº 160296/2011

Rua Gal. Cândido Costa, 307, Apto. 102 - Maracá - João Pessoa (PB)

Telefone: (51) 9983-4131 / 3226-2270

4.2.2. Apto. 104 (Sul)

Área descoberta acrescida: 2,15m X 8,22m.

Área total de eventual acréscimo irregular: 17,67m².

Obs.: a medida de comprimento foi tomada de eixo a eixo entre os apartamentos.

4.2.2.1. Registros Fotográficos do Apto. 104 (Sul)



Foto 07 – Área acrescida do Apto. 104.

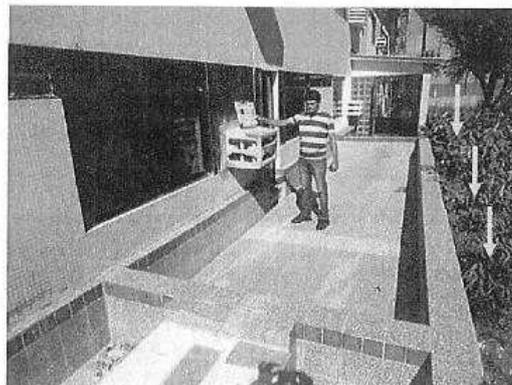


Foto 08 – Área acrescida apoiada sobre o muro de divisa do terreno.

4.2.3. Apto. 105 (Sul)

A partir desta unidade habitacional foi identificado que ocorre pequenas variações na largura inicial do acréscimo (à leste) e a final (à oeste). Assim, indicaremos as medidas de largura colhidas e aplicaremos a média aritmética das larguras para efeito do cálculo de área.

- largura 1 (à leste) = 2,27m	} => largura média = 2,285m.
- largura 2 (à oeste) = 2,30m	

Lauda de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 10/34



38
LRF

Engº Civil José Rafael Fernandes

CRP 101 - C. 1602961201

Rua Conf. Gerardo Costa, 407, Apto. 102 - Xanxara - João Pessoa (PB)

Fones: (83) 9983.4151 - 3226.2270

- comprimento = 8,06m

Área descoberta acrescida: 2,285m X 8,06m.

Área total de eventual acréscimo irregular: 18,42m².

Obs.1: a medida de comprimento foi tomada de eixo a eixo entre os apartamentos.

Obs.2: sobre a laje acrescida foi construída uma espécie de "mesa" em alvenaria revestida de placas cerâmicas aumentando ainda mais a sobrecarga na estrutura.

4.2.3.1. Registros Fotográficos do Apto. 105 (Sul)

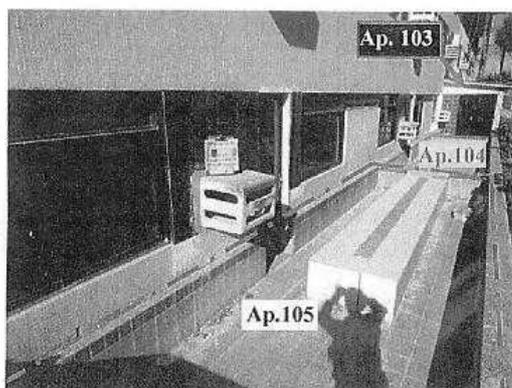


Foto 09 - Área de acréscimo do Apto. 105.

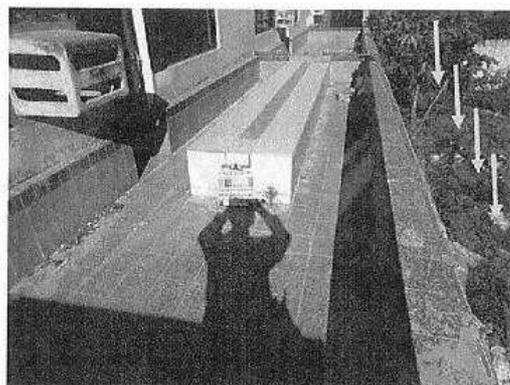


Foto 10 - Identificação da construção sobre o muro de divisa do terreno. Indicação do terreno ao lado.

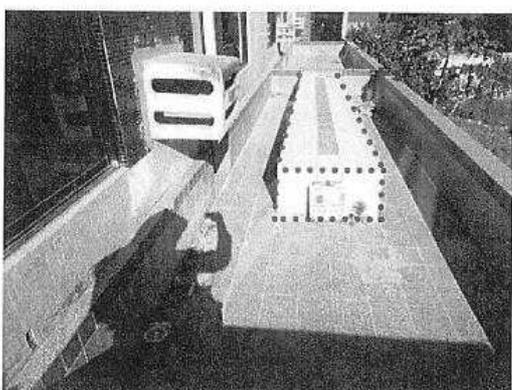


Foto 11 - Elemento, tipo "mesa" construído sobre a laje, sobrecarregando a estrutura. Vista de oeste para leste.

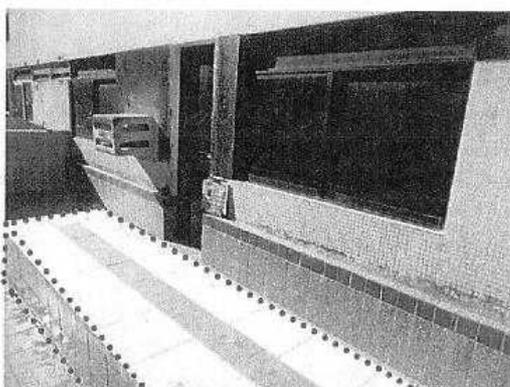


Foto 12 - Acréscimo de área do Apto. 105: Vista de leste para oeste. Destaque da "mesa" construída sobre a laje.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 11/34

LRF



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.R.E. nº 1602961204

Rua Civil Cecaldo Costa, 502, Apto. 102 - Minerva - Joinville/SC

Telefone: (83) 9983.1131 - 3226.2370



4.2.4. Apto. 106 (Sul)

- largura 1 (à leste) = 2,30m
 - largura 2 (à oeste) = 2,33m
 - comprimento = 7,92m
- => largura média = 2,315m.

Área descoberta acrescida: 2,315m X 7,92m.

Área total de eventual acréscimo irregular: 18,33m².

4.2.4.1. Registros Fotográficos do Apto. 106 (Sul)

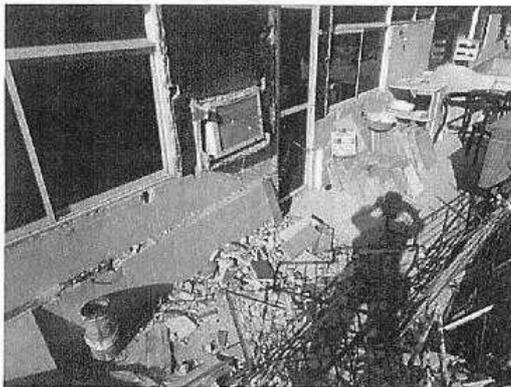


Foto 13 – Área acrescida no Apto. 106 com presença de metralha e materiais construtivos sobrecarregando a estrutura.

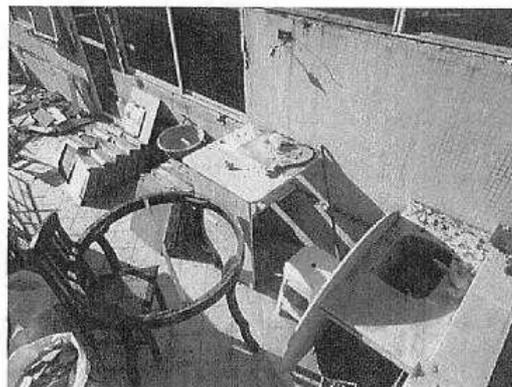


Foto 14 – Detalhe dos materiais citados anteriormente.

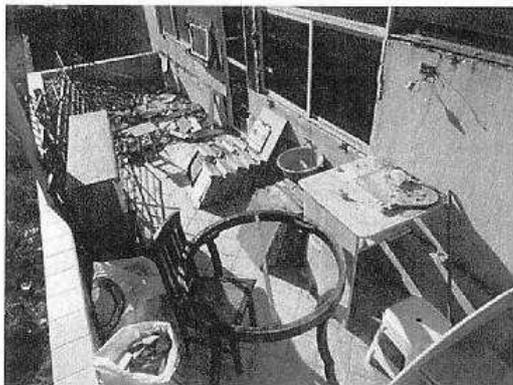


Foto 15 – Mais detalhes, de leste para oeste.

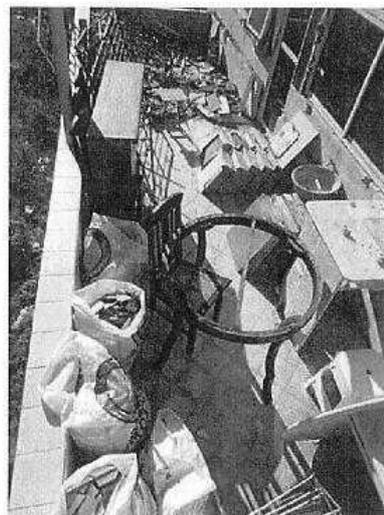


Foto 16 – Os materiais estão ocupando toda a área.

Laudo de Vistoria - Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 12/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CRS Nº 1.546 1602961304
Rua Cial Gerardo Costa, 402, Apto. 102 - Alameda João Pessoa (PH3)
Fones: (83) 99834131, 3226 7270



4.2.5. Apto. 114 (Norte)

Nesta unidade habitacional, em face dos acréscimos terem sido incorporados as áreas internas de cada cômodo e por não ocupar toda a largura da área de pérgula, os levantamentos *in situ* foram feitos ambiente por ambiente.

Os acréscimos aqui se constituem todo de área coberta e alvenarias de divisa dos cômodos possuem espessuras de 0,17m. As alvenarias ocupam área total de 1,53m².

Neste apartamento também foi detectado que ocorrem variações nas medidas de largura dos cômodos no sentido de leste para oeste. Assim, indicaremos a medidas de largura colhidas e aplicaremos a média aritmética das larguras para efeito do cálculo de área.

1º cômodo – Sala de Visitas

Em face da alvenaria de vedação interna do cômodo em forma de seção de arco, ocorre um "estrangulamento" na dimensão da largura à oeste.

- largura 1 (à leste) = 1,76m
 - largura 2 (à oeste) = 0,68m
 - comprimento = 3,75m
- } => largura média = 1,22m.

Área interna coberta acrescida: 1,22m X 3,75m = 4,575m².

2º cômodo – 1º Quarto

- largura 1 (à leste) = 1,66m
 - largura 2 (à oeste) = 1,63m
 - comprimento = 3,84m
- } => largura média = 1,645m.

Área interna coberta acrescida: 1,845m X 3,84m = 6,317m².

3º cômodo – 2º Quarto/Suite

- largura 1 (à leste) = 1,65m
 - largura 2 (à oeste) = 1,63m
 - comprimento = 3,93m
- } => largura média = 1,64m.

Área interna coberta acrescida: 1,64m X 3,93 = 6,445m².

Lauda de Vistoria - Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 13/34



Eng^o Civil José Rafael Fernandes

C.R.C. Nº 160.296/1301 - F15

Rua Gal. Genêdo Costa, 307, Apto. 112, Município: João Pessoa/PB

Telefone: (83) 9983.1131 / 3226.2170



O acréscimo total de área no Apto. 114 (AT₁₁₄) é a adição das áreas internas acrescidas com a área que a alvenaria ocupa. Assim, teremos:

$$AT_{114} = 1,53m^2 + 4,575m^2 + 6,317m^2 + 6,445m^2 = 18,867m^2.$$

4.2.5.1. Registros Fotográficos do Apto. 114 (Norte)



Foto 17 - Vista externa da área acrescida.



Foto 18 - 1º Cômodo - Sala de Visitas: o acréscimo de área em direção ao norte.



Foto 19 - 1º Cômodo - Sala de Visitas: o acréscimo de área no ponto de variação da seção.



Foto 20 - 1º Cômodo - Sala de Visitas: o acréscimo de área no estrangulamento da seção.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 14/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CRECER Nº 169.296/2011

Rua Gal. Azevedo Costa, 307, Apto. 102 - Miramar - João Pessoa/PB

Contatos: (83) 9983-4131 - 9226-2790



Handwritten signature and initials.



Foto 21 - 2º Cômodo – 1º Quarto: o acréscimo de área com janela na fachada.



Foto 22 - 2º Cômodo – 1º Quarto: o acréscimo de área com janela e elementos vazados na fachada.



Foto 23 - 2º Cômodo – 1º Quarto: situação à oeste.

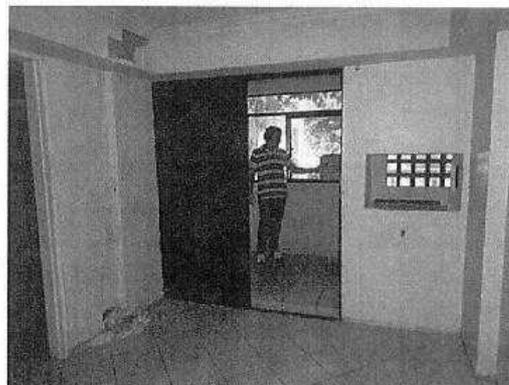


Foto 24 - 3º Cômodo – Quarto Suite: acréscimo de área.

NOTA: Observa-se que o nível do piso da área acrescida, em todos os ambientes, é mais elevado do que o piso original da edificação. Essa situação poderá, numa eventualidade causar escoamento d'água para o interior da edificação do Condomínio em casos de vazamento brusco e/ou no descuido de torneira(s) aberta(s) e, ainda, por transbordamento de águas pluviais advindas da área acrescida eventualmente irregular.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 15/34

Handwritten signature.



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.R.C. n.º 160296/2014

Rua Carl. Coradito Costa, 307, Apto. 102 - Morumbi - Ins.º 15-0962 (PIB)

Contato: (83) 9983-1131 - 3226.2270

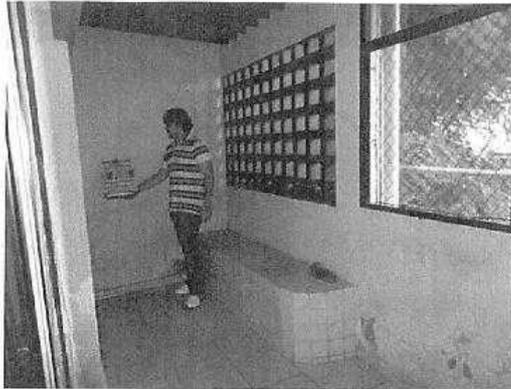


Foto 25 - 3º Cômodo – Quarto Suite: banco de alvenaria revestido de placas cerâmicas. Observe que a execução deste elemento se deu na parte mais à norte do acréscimo de área, provocando esforços adicionais na estrutura.

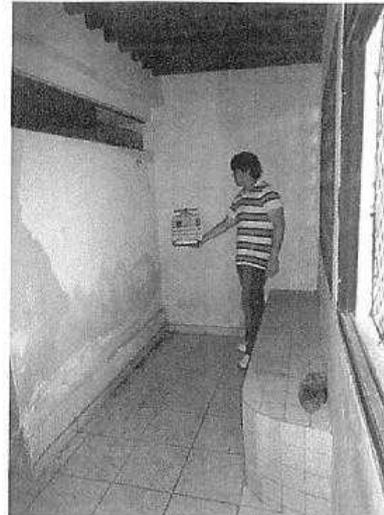


Foto 26 - 3º Cômodo – Quarto Suite: apresenta de infiltração na alvenaria de vedação do ambiente original.

4.2.6. Amostragem na Estrutura Acrescida

Local de investigação: área de pérgula, lateral sul da edificação, fundo da laje acrescida pela unidade habitacional nº 106.

Material examinado: alvenaria de contorno e abafamento do paralelismo dos elementos/peças da pérgula, as próprias peças da pérgula e as lajes das áreas acrescidas.

Processo de amostragem:

A amostragem se deu no local de investigação acima indicado, onde o muro de contorno possui uma altura de 2,70m até o nível inferior das peças da pérgula, sendo que 2,50m se compõe de alvenaria de tijolo furado cerâmico e 0,20m de bloco de concreto.

Visualmente os elementos/peças da pérgula revelam o seu estado físico crítico. As peças se apresentam com o concreto rompido por tensões de tração, motivadas pelo elevado grau de corrosão na armadura dos elementos. Há de se considerar também os esforços das cargas axiais das lajes acrescidas, em face do modo de suas montagens, que transferem esforços de compressão para as mencionadas peças.

Em relação à alvenaria de contorno, lado sul da edificação, sobre a qual foi apoiada uma das extremidades das lajes acrescidas, ela é de tijolos cerâmicos furados e assentados com argamassa de baixa qualidade, em virtude da presença de argila em sua composição e baixo teor de cimento. Ademais, a alvenaria só possui revestimento na interface interna do Condomínio Costa Azul. Na interface externa não há sequer chapisco, fragilizando a sua estabilidade ao longo do tempo.

Lauda de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 16/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CONFEIA nº 169.296/2014
Rua Antônio Gerardo Costa, 805, Apto. 102 - Maricá - João Pessoa/PB
Fone: (83) 9985-1131 / 3376-7270



O fenômeno aqui observado é o destacamento do revestimento interno por tensões higroscópicas, caracterizado pelo som cavo (fofo). Ocorre que, com a absorção de água na interface externa, seja oriunda de precipitações pluviométricas, seja da umidade ambiental, os tijolos aumentam de volume e tendem a diminuir com o aumento da temperatura. Parte da umidade absorvida migra para a interface interna (mais seca) gerando as tensões vetores do 'descolamento'.

O processo de amostragem revelou 2(duas) camada de revestimentos em emboço sobrepostos. A camada mais externa executada em argamassa de areia e cimento sobre o emboço mais antigo aplicado no revestimento interno da alvenaria, constituído de argamassa com alto teor de argila (barro) e areia, portanto, reafirmando, de baixa qualidade.

A alvenaria, em sua extremidade superior, é corroada com uma fiada de blocos de cimento. Esse material está disposto imediatamente abaixo das peças da pérgula. Entre estas, o abafamento foi promovido com tijolos cerâmicos furados assentados com os orifícios na vertical, cujos furos foram preenchidos com argamassa.

As lajes das áreas acrescidas estão instaladas sobre todo esse sistema acima descrito.

Na linha horizontal que delimita a alvenaria de elevação do muro de contorno e as peças da pérgula existe trinca de segregação por esforços de deformação das peças da pérgula, deterioradas pela corrosão e tensão de flexão da laje subreposta.

A amostragem revelou ainda que o engastamento da laje acrescida se deu da seguinte maneira: a) o bloco cerâmico se apoia na alvenaria numa profundidade média de 12cm, entretanto, as vigotas (elemento de sustentação) tem um apoio médio de apenas 6cm. Assim, a "estrutura nova" biapoiada provoca distribuição de esforços de flexão para as peças da pérgula, que não possui característica de elemento estrutural.

4.2.6.1. Registro Fotográfico de Amostragem na Estrutura Acrescida



Foto 27 – Pérgula com ferragens exposta, oxidada e em vários pontos rompida.



Foto 28 – Peças da Pérgula com trincas por oxidação do aço.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 17/34



Engº Civil José Rafael Fernandes
45
mf

Engº Civil José Rafael Fernandes

CONFE. S nº 1607961204

Rua Gal. Gerardo Costa, 307, Apto. 102 - Maramba - João Pessoa (PB)

Fones: (33) 9983-1131 / 3226-2270

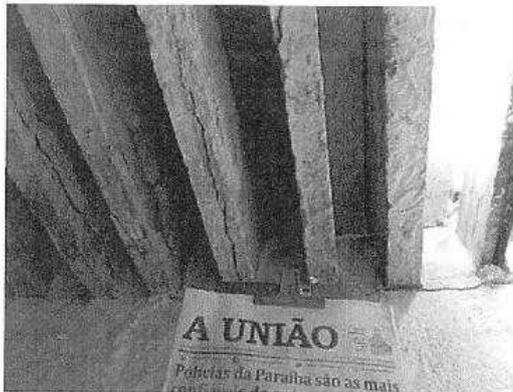


Foto 29 – Pérgula com peças danificadas no ponto de amostragem, abaixo da laje acrescida pelo Apto. 106.

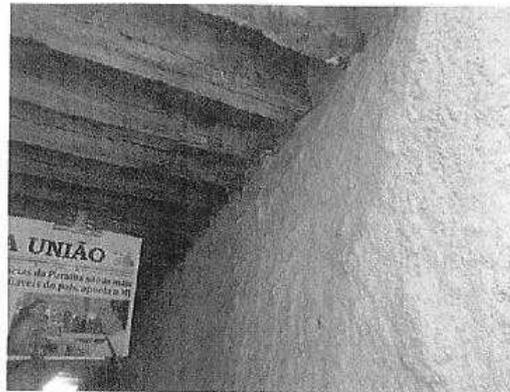


Foto 30 – Peças da Pérgula com comprometimento de estabilidade e superfície irregular do revestimento de alvenaria.

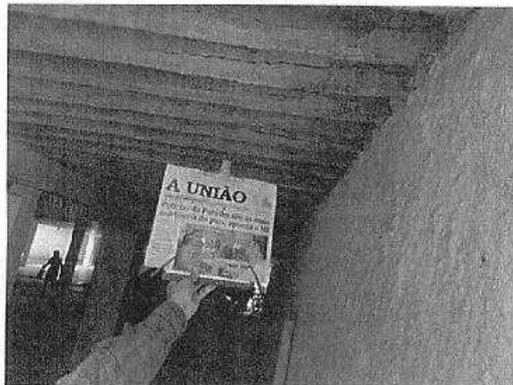


Foto 31 – Trecho da Área de Pérgula afetada pelos acréscimos de áreas. Perda de iluminação e ventilação natural. Peças danificadas.



Foto 32 – Trecho mostra que parte do concreto de recobrimento do aço já havia desmoronado. Risco iminente de acidentes com danos a pessoas e bens materiais.

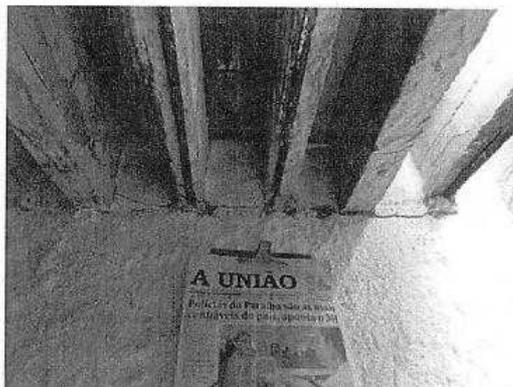


Foto 33 – Fissuração horizontal no muro de divisa a nível de fundo das peças da pérgula. Ferragens oxidadas e expostas de peças da pérgula. Imagem mostra fundo da laje (bloco cerâmico) acrescida.

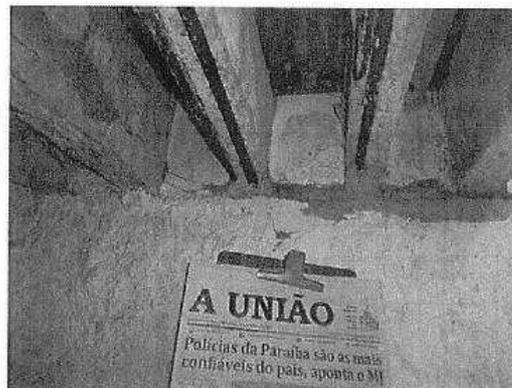


Foto 34 – Detalhe mais aproximado da situação descrita na Foto 33. Local escolhido para realização de amostragem de cunho investigativo técnico.

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 18/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.R.C. Nº 160296/2014

Rua Gal. Ubaldo Costa, 407, Apto. 402 - Maracá - João Pessoa/PB

Fones: (83) 9983.1131 / 3226.3770

46
M



Foto 35 – Imagem com mais zoom no ponto de amostragem: vide Fotos 33 e 34 acima.



Foto 36 – A imagem e a Foto 35 ao lado expõem a fissuração horizontal na base das peças de pέργula.



Foto 37 – Início da amostragem.



Foto 38 – A amostragem revela duas camadas de emboço: uma contendo barro (cor característica) e a segunda, mais recente, pintada na cor branca.



Foto 39 – Orifícios indicam ponto de transição do muro de divisa em alvenaria de tijolo e o coroamento executado em bloco de cimento.



Foto 40 – Mesma foto anterior: indicação de tijolo cerâmico no abafamento das peças da pέργula. Tijolos assentados com furos na vertical com massa.

Lauda de Vistoria - Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 19/34

Handwritten signature



Engº Civil José Rafael Fernandes

CONFE nº 1602961301

Rua Gal. Geraldo Costa, 307, Apto. 102 - Maninha - João Pessoa/PB
Fones: (83) 9983-1131 - 3226-2370



Foto 41 – Continuação do processo de amostragem para apuração de informações técnicas, tais como espessura da alvenaria, dimensões de apoio dos componentes da laje acrescida, exame tátil-visual das características do material empregado, etc.



Foto 42 – Aproximação da imagem da Foto 41, dando noção da pouca profundidade de apoio dos componentes da laje acrescida.



Foto 43 – à esquerda, a vigota da laje e, à direita, blocos cerâmicos.



Foto 44 – Examinando as condições de apoio das peças da pérgula.

4.3. Da Legislação Aplicada ao Caso

Aplica-se ao Condomínio Costa Azul o Código de Urbanismo de João Pessoa (Lei Municipal nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975), levando-se em consideração a data de aprovação do projeto pelos órgãos competentes (Prefeitura e Corpo de Bombeiros) e a sua condição originária de classificação como FLAT HOTEL.

Esse código, na Seção II – Das Edificações nos Lotes, Subseção II, Art. 182, dispõe que as edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo fatores condicionantes, em *numerus clausus*, o coeficiente de aproveitamento; a taxa de ocupação do lote; e os afastamentos frontal, laterais e de fundos, estes definidos pelas distâncias de edificação a cada uma das divisas do lote.

[Handwritten signature]

Laudô de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 20/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CPF nº 1602961-811
Rua Vidal Gerardo Costa, 402, Ap. 102 - Miraflores - João Pessoa (PB)
Fones: (33) 9983.1131 / 3256.3270



O Art. 183 do mesmo diploma legal reza que as especificações desses fatores condicionantes em seus valores mínimos para cada uso em cada zona são as constantes do Anexo 9 da referida lei.

De acordo com o zoneamento de João Pessoa, o Condomínio Costa Azul está inserido na Zona Turística 3 (ZT3) e pelo Anexo 9 da lei temos os seguintes fatores condicionantes:

- a) Uso permitido: SB (FLAT);
- b) Ocupação máxima: Térreo = 70% - demais pavimentos = 50%;
- c) Altura máxima: 4(quatro) pavimentos, podendo ser pilotis + 3 pavimentos ou térreo + 3 pavimentos;
- d) Afastamento frontal mínimo: 5,00m;
- e) Afastamentos laterais mínimos: Térreo = 0,0m – e demais pavimentos = 2,00m;
- f) Afastamento de fundo: 3,00m.

O Projeto de Instalações Hidráulicas, Prancha – H – 02/02 do Pavimento Tipo, denota claramente as áreas reais de cada unidade habitacional, não deixando dúvidas quanto aos afastamentos laterais mínimos da edificação em respeito à legislação municipal.

O Projeto Arquitetônico de Ampliação do Costa Azul Apart-Hotel, 7(sete) pranchas, de autoria da Arquiteta Débora Julinda, Aprovado e Arquivado no Arquivo Central da Prefeitura de João Pessoa, expõe de forma cristalina os afastamento em que a obra foi edificada tudo em respeito ao regramento da edilidade da Capital do Estado da Paraíba, a saber: afastamento forntal (5,00m) e afastamentos laterais (2,00m) a partir do primeiro pavimento.

5. DAS EVIDÊNCIAS

5.1. Quanto aos fatores tecnológicos

O estado físico e de solidez das peças que compõem a área da pérgula é crítico.

Lauda de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 21/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

CONCRETO Nº 1602861201

Rua Gal. Gernildo Costa, 102, Apto. 102, Maricá, João Pessoa/PB
Fones: (83) 9983.1131 / 3226.2270



As peças da pérgula, elemento de concreto simples estrutural², que por definição da NBR 6118 da ABNT, se apresentam com o concreto rompido por tensões de tração, motivadas pelo elevado grau de corrosão na armadura dos elementos, que poderá haver despreendimento de partes do concreto com risco para terceiros e danos materiais.

As lajes das áreas acrescidas, embora já existentes algum tempo, tem num de seus pontos de apoio – o muro de divisa do terreno do empreendimento, que estruturalmente não foi edificado para esse fim e nem possui a condição de parede estrutural.

O muro de divisa referido apresenta fragilidade quanto a sua rigidez, pois, como registrado anteriormente, apresenta fissuração, é desprotegido de revestimento externo e o interno se apresenta com a patologia do destacamento do emboço.

Ademais, a laje acrescida é do tipo prefabricada unidirecional e em face do modo construtivo empregado (contraflexa dada com apoio nas peças da pérgula), deixa claro que pecou na avaliação de conformidade (item 5.3 da NBR 6118:2003) com o projeto da edificação, pelo que transferiu cargas axiais para as mencionadas peças da pérgula, sujeitando estas a esforços de flexão maior do que o estabelecido ao seu uso próprio, comprometendo, ainda mais, estabilidade dos elementos da pérgula.

A durabilidade das estruturas de concreto requer cooperação e esforços coordenados de todos os envolvidos nos processos de projetos, construção e utilização (item 6.2.3. da NBR 6118:2003). Ainda mais quando se leva em conta que a estrutura da edificação do Condomínio Costa Azul está submetida à Classe de Agressividade Ambiental IV, onde esta agressividade é considerada muito forte em virtude dos "respingos de maré", cujo risco de deterioração da estrutura é elevado, aí é que a sensibilidade e a sensatez dos usuários deve falar mais alto no momento em que se pretende intervir numa estrutura projetada por profissional qualificado.

Além do mais, a execução das lajes diminuiu a área de iluminação e ventilação naturais da área de garagem, causando prejuízos ambientais aos demais condôminos e a edificação, pois haverá maior concentração de monóxido de carbono produzido pelas descargas dos escapamentos dos veículos automotores. A maior concentração de monóxido de carbono no ambiente aumenta o vetor da carbonatação, agente de oxidação do aço, redutor da vida útil das estruturas de concreto.

Por estes aspectos, as lajes das áreas acrescidas, ao meu sentir, põe em risco as condições de estabilidade parcial da edificação, pelo menos, no que diz respeito à área no perímetro da pérgula.

² elementos estruturais elaborados com concreto que possui armadura em quantidade inferior ao mínimo exigido para o concreto armado.



Engº Civil José Rafael Fernandes

CRC-SP nº 368296/E-204

Rua Celso Geraldo Costa, 97, Apto. 102 - Alameda João Pessoa, 1831
Lajes - (83) 9983-1131 - 4226-2270



5.2. Quanto aos Aspectos Legais

Os acréscimos de área nas unidades habitacionais anteriormente mencionadas não encontra respaldo na legislação municipal, consoante exposto no item 4.3., pois feriu de morte ao diploma legal ao desrespeitar os afastamentos laterais, resguardados e obedecidos nos projetos aprovados nos órgãos competentes.

Como se não bastasse à legislação municipal regente da matéria a época dos fatos geradores, igualmente se constata afronta as normas brasileiras do Código Civil de 1916, mais conhecido como Código Clóvis Beviláqua, vigente até o advento da construção do empreendimento e quiçá do implemento irregular de áreas, encontrando disposições legais correlatas nos Artigos 1.342³ e 1.346, inciso III⁴, ambos do novo Código Civil brasileiro (Lei nº 10.406/2002).

Se porventura, qualquer dos condôminos, que produziu o(s) acréscimo(s) de área(s) de suas unidades, o fez(fizeram) com base em projeto de profissional habilitado, deveria(m) ter, antes de executá-lo(s), adotado as medidas legais de apresentação do projeto a Assembleia do condomínio para aprovação de 2/3 dos condôminos (maioria qualificada) e/ou não deveria ter alterado a forma de parte das fachadas sul e norte, como o fez(fizeram).

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A situação periciada e esposada neste trabalho só leva a uma única conclusão: os acréscimos de área promovidos pelos condôminos das unidades habitacionais 103, 104, 105, 106 e 114, *a priori*, foram executados e estão irregulares tanto do ponto de vista legal como do ponto de vista tecnológico/construtivo.

³ Art. 1.342. A realização de obras, em partes comuns, em acréscimo às já existentes, a fim de lhes facilitar ou aumentar a utilização, depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos, não sendo permitidas construções, nas partes comuns, suscetíveis de prejudicar a utilização, por qualquer dos condôminos, das partes próprias, ou comuns.

⁴ Art. 1.336. São deveres do condômino: [...] III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 23/34



Engº Civil José Rafael Fernandes

C.R.T. Nº 1602961/2011
Rua Gal. Cecalão Costa, 807, Apto. 102, Marinha - João Pessoa/PB
Fones: (33) 9983-1131 - 1226-2270



7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

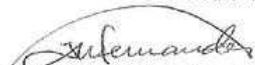
BEER, Ferdinand Pierre and JOHNSTON JÚNIOR, Elwood Russell (1915). RESISTÊNCIA DOS MATERIAIS. Paulo Prestes Castilho (*trad.*) e Jorge Hauy (*rev. técnico*). Ed. McGraw-Hill do Brasil, São Paulo: 1982, p. 39-40, 179-209 e 325-328.

FALCÃO BAUER, L. A. (*coord.*), MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO. LTC - Livros Técnicos e Científicos Editora S.A., Rio de Janeiro, 1982, 6-8.

MEDEIROS, Jonas Silvestre. PATOLOGIA DAS ALVENARIAS DE VEDAÇÃO. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, São Paulo: Outubro de 1998, 20p.

THOMAZ, Ercio. TRINCAS EM EDIFÍCIOS: causas, prevenção e recuperação. São Paulo: PINI, 1989. p.15, 81, 122-123, 159.

João Pessoa(PB), 22 de março de 2014.


JOSE RAFAEL FERNANDES
engenheiro civil



Engº Civil José Rafael Fernandes

CRECI nº 160.2961/04

Rua Cel. Góes de Azevedo, 302, Apto. 102, Maracá - Jaboatão (PB)

16668-083/9983-1144 - 3336-2370



ANEXO I

Projeto de Instalações Hidráulicas

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 25/34



f/19 53/61

2ª Vara Cível

Proc. 0071487-62.2014.815.2001

Plantas de imóvel - Cópia de mapa
enviado ao Cartório



Engº Civil José Rafael Fernandes

CPF: 031.156.296-10-1

Engº Civil, Gerador Castro 302, Apto. 102 - Alameda José Pessoa/109

Fones: (81) 9985.1141 / 3226.2270



ANEXO III

ART do Laudo Pericial

Laudo de Vistoria • Condomínio COSTA AZUL - 22/03/2014 - 34/34





Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

ART OBRA / SERVIÇO
Nº 10000000000052095



ENTIDADE DE CLASSE: SENGE-PB

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Registro Nacional: 160296120-4 JOSE RAFAEL FERNANDES

Título do Profissional: ENGENHARIA CIVIL

2. DADOS DO CONTRATO

CNPJ: 00.430.881/0001-80 Contratante: CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

CNPJ: 00.430.881/0001-80 Proprietário: CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

Contrato: P05/2014 Celebrado em 30/11/2013

Valor: R\$ 5.000,00 Tipo do Contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO Ação Institucional: OUTROS

Data de Início: 08/12/2013 Previsão de término: 31/03/2014

Declaração: Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

3. DADOS DA OBRA/SERVIÇO

CNPJ: 00.430.881/0001-80 Proprietário: CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

AVENIDA JOÃO MAURÍCIO

Nº: 1553

Complemento:

Bairro: MANAÍRA

UF: PB CEP: 59039000 Cidade: JOÃO PESSOA

Coordenadas Geográficas: Latitude: Longitude:

4. ATIVIDADES TÉCNICAS

Nível da Atividade: 1 - DIRETA

Atividade: 19 - PERÍCIA

Atividade Profissional: 1177 - RESOLUÇÃO 1025 > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > ALVENARIA

Quantidade: 87,80 Unidade: m²

Atividade: 21 - LAUDO

Atividade Profissional: 1177 - RESOLUÇÃO 1025 > OBRAS E SERVIÇOS - CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > EDIFICAÇÃO > ALVENARIA

Quantidade: 2,00 Unidade: un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. DESCRIÇÃO

REALIZAÇÃO DE PERICIA E EMISSÃO DE LAUDO, EM 2(DUAS) VIAS DE IGUAL TEOR, RELATIVO AS ÁREAS ACRESCIDAS EVENTUALMENTE IRREGULAR.

6. VALOR

Valor do ART: R\$ 63,64

Pago em: 31/03/2014

Nosso Número: 1085008

7. ASSINATURAS

DECLARO SEREM VERDADEIRAS AS
INFORMAÇÕES ACIMA

JOSE RAFAEL FERNANDES - CPF: 359.244.384-49

João Pessoa, 31 de março de 2014.
Local data

CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA AZUL - CNPJ: 00.430.881/0001-80

8. INFORMAÇÕES

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://sitac.creapb.org.br/publico/> com a chave: 09Y98C
Impresso em: 02/04/2014 às 11:38:02 por: JOSE RAFAEL FERNANDES, ip: 187.64.11.27



64
lv

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO





EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO



PODER JUDICIARIO DO ESTADO DA PARAIBA
COMARCA DE JOAO PESSOA - CENTRAL DE DISTRIBUICAO



Tipo de distribuição: SORTEIO - 18/12/2014 15 horas 27 minutos

Processo: 0071487-62.2014.815.2001

Classe: DEMARCACAO / DIVISAO

DIVISAO E DEMARCACAO

Valor da causa : 6000,00

Serie : 09

Autor : CONDOMINIO RESIDENCIAL COSTA A

Reu : VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA E OU

Vara : 4A. VARA CIVEL

Juiz : JOSE HERBERT LUNA LISBOA

Motor: MARIA DAS GRACAS DE AZEVEDO SA





DATA

Nesta data, recebi em cartório os presentes autos. Dou fé.

João Pessoa, 09/01/2014

Luiz Carlos
Analista / Técnico Judiciário

CERTIDÃO

Certifico que, nesta data, autuei os presentes autos. Dou fé.

João Pessoa, 09/01/2014

Luiz Carlos
Analista / Técnico Judiciário

CONCLUSÃO

Faço conclusos estes autos ao Meritíssimo Juiz de Direito desta Vara.

João Pessoa, 09/01/2014

Luiz Carlos
Analista / Técnico Judiciário





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
Av. João Machado, s/n. Centro
João Pessoa – PB.

CARTA DE CITAÇÃO

João Pessoa, 12 de junho de 2015.

À: Vamberto Lima Oliveira, residente e domiciliado na Rua Prefeito José de Carvalho, nº 211, Bairro 13 de Maio, João Pessoa/PB.

16/06/2015
Gracis Kelly
Maria das Graças Almeida de Melo
Mat. 462 635-3

Pela presente, de ordem do MM. Juiz desta 4ª Vara Cível, **CITO** Vossa Senhoria para, querendo, responder aos termos da **Ação Demolitória e Cominatória, c/c Indenização Danos Morais e Materiais com Pedido Liminar**, processo tombado sob o nº 0071487-62.2014.815.2001, movida por **Condomínio Residencial Costa Azul e Ou**, em face do **Vamberto Lima Oliveira**, no qual foi proferido, às fls. 68, o seguinte despacho: “Cite-se o promovido para contestar a ação, no prazo legal”. João Pessoa, 12/06/2015. José Herbert Luna Lisboa - Juiz de Direito.

Dessa maneira, fica Vossa Senhoria, por seu representante legal, **CITADO**, para, querendo, oferecer resposta aos termos da Ação supracitada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor no pedido inicial. Arts. 285 e 319 do CPC. Confira-se anexo.

Atenciosamente

Zenilda Diniz Pequeno
Técnico Judiciário





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
Av. João Machado, s/n, Centro
João Pessoa – PB.

CARTA DE CITAÇÃO

João Pessoa, 12 de junho de 2015.

À: Benigna Alves Cavalcanti, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, nº 1553, Apto 105, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaira, João Pessoa/PB.

Pela presente, de ordem do MM. Juiz desta 4ª Vara Cível, **CITO** Vossa Senhoria para, querendo, responder aos termos da **Ação Demolitória e Cominatória, c/c Indenização Danos Morais e Materiais com Pedido Liminar**, processo tombado sob o nº **0071487-62.2014.815.2001**, movida por **Condomínio Residencial Costa Azul e Ou**, em face do **Benigna Alves Cavalcanti**, no qual foi proferido, às fls. 68, o seguinte despacho: **“Cite-se o promovido para contestar a ação, no prazo legal”**. João Pessoa, 12/06/2015. José Herbert Luna Lisboa - Juiz de Direito.

Dessa maneira, fica Vossa Senhoria, por seu representante legal, **CITADO**, para, querendo, oferecer resposta aos termos da Ação supracitada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor no pedido inicial. Arts. 285 e 319 do CPC. Confira anexa.

Atenciosamente

Zenilda Diniz Pequeno
Técnico Judiciário





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
Av. João Machado, s/n, Centro
João Pessoa – PB.



CARTA DE CITACÃO

João Pessoa, 12 de junho de 2015.

À: Ellen Lopes Fernandes, residente e domiciliado na Avenida João Maurício, nº 1553, Apto 106, Bloco A, Condomínio Residencial Costa Azul, Manaira, João Pessoa/PB.

Pela presente, de ordem do MM. Juiz desta 4ª Vara Cível, **CITO** Vossa Senhoria para, querendo, responder aos termos da **Ação Demolitória e Cominatória, c/c Indenização Danos Morais e Materiais com Pedido Liminar**, processo tombado sob o nº 0071487-62.2014.815.2001, movida por **Condomínio Residencial Costa Azul e Ou**, em face do **Ellen Lopes Fernandes**, no qual foi proferido, às fls. 68, o seguinte despacho: “Cite-se o promovido para contestar a ação, no prazo legal”. João Pessoa, 12/06/2015. José Herbert Luna Lisboa - Juiz de Direito.

Dessa maneira, fica Vossa Senhoria, por seu representante legal, **CITADO**, para, querendo, oferecer resposta aos termos da Ação supracitada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor no pedido inicial. Arts. 285 e 319 do CPC. Confira anexa.

Atenciosamente


Zenilda Diniz Pequeno
Técnico Judiciário

16/06/2015

Maria das Graças Almeida
Mat. 462.635-3





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL
COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
Av. João Machado, s/n, Centro
João Pessoa – PB.

CARTA DE CITACÃO

João Pessoa, 12 de junho de 2015.

A: Carlos Cláudio Pires Moreira,
residente e domiciliado na Avenida João
Maurício, nº 1553, Apto 114, Bloco A,
Condomínio Residencial Costa Azul,
Manaira, João Pessoa/PB.

16/06/2015
M. Valente
Met. 468.635-3

Pela presente, de ordem do MM. Juiz desta 4ª. Vara Cível, **CITO** Vossa Senhoria para, querendo, responder aos termos da Ação Demolitória e Cominatória, c/c Indenização Danos Morais e Materiais com Pedido Liminar, processo tombado sob o nº 0071487-62.2014.815.2001, movida por Condomínio Residencial Costa Azul e Ou, em face de Carlos Cláudio Pires Moreira, no qual foi proferido, às fls. 68, o seguinte despacho: “Cite-se o promovido para contestar a ação, no prazo legal”. João Pessoa, 12/06/2015. José Herbert Luna Lisboa - Juiz de Direito.

Dessa maneira, fica Vossa Senhoria, por seu representante legal, **CITADO**, para, querendo, oferecer resposta aos termos da Ação supracitada, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de não sendo contestada a ação, presumir-se-ão aceitos pelo réu, como verdadeiros, os fatos articulados pelo autor no pedido inicial. Arts. 285 e 319 do CPC. Confira anexa.

Atenciosamente

Zenilda Diniz Pequeno
Técnico Judiciário



JUNTADA

Junto a estes autos 04 ARs ref aos

Centros de Litígios em frente.

João Pessoa, 13/07/15

Jo
Analista Técnico Judiciário



PREENCHER COM LETRA DE FORMA

AR

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Vanuzeto Lima Oliveira

ENDEREÇO / ADRESSE

Bairro 13 Maio

R. Visconde José Cavallero nº 211

CEP / CODE POSTAL

CIDADE / LOCALITÉ

UF

PAIS / PAYS

João Pessoa

PB Brasil

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

Carta litária

Proc. 0071487-62.2014.911-2001

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRATION

CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

22/06/15

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ORGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

FC0463 / 16

114 x 166 mm





AVISO DE RECEBIMENTO
AVIS CN07

AR

(CODIGO DE BARRAS OU N° DE REGISTRO DO OBJETO)

JG 00336142 8 BR

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

____/____/____

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

____/____/____	____/____/____	____/____/____
: h	: h	: h

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Av. João Machado, s/n - Centro - João Pessoa/PB

CIDADE / LOCALITÉ

UF

BRASIL

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO
RETOUR



PREENCHER COM LETRA DE FORMA

AR

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Benigna Alves Cavalcanti
Endereço / Adresse: Cond. Res. Costa Azul - Maracá
Av. João Maurício n.º 1553, Apto 105, Bloco A

CEP / CODE POSTAL: João Venial
Cidade / Localité: PB Brasil
UF: PAÍS / PAYS

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

Carta citada
Proc. 0071487-62.2014.815.2001

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

- PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE
- EMS
- SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

Sebastião Bosco da Cunha

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRACION

23/06/15

CARIMBO DE ENTREGA
UNIDADE DE DESTINO
BUREAU DE DESTINATION



Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'EMPLOYÉ
Sebastião Bosco da Cunha
MAT. 904.814-8

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERS

FC0483 / 16

114 x 188 mm





AVISO DE RECEBIMENTO

AR

AVIS CN07

(CÓDIGO DE BARRAS OU Nº DE REGISTRO DO OBJETO)

JG 00336141 4 BR

DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

CIDADE / LOCALITÉ

UF

BRASIL

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO
RETOUR

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA
FÓRUM CÍVEL DES. MÁRIO MOACYR PORTO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL
Av. João Machado, s/n - Centro - João Pessoa/PB







PREENCHER COM LETRA DE FORMA **AR**

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

ELLEN LOPES FERNANDES
ENDEREÇO / ADRESSE Cond. Vendemural Costa Azul, Maracá
Av. João Maurício, n.º 1553, Apto 106, Bloco A

CEP / CDE POSTAL CIDADE / LOCALITÉ UF PAIS / PAYS
joão Pessoa PB Brasil

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION
Carta citada
Proc. 0071487-62.2014.815.2001

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI
 PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE
 EMS
 SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR
Sebastião Bezerra da Cunha
Data de recebimento / DATE DE LIVRACION 23/06/15
CARIMBO DE ENTREGA UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION
23 JUN 2015
João Pessoa - PB

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR
RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENTE
Sebastião Bezerra da Cunha
Cabeiro
MAT. 8.904.814-8

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

75240203-0 F03463 / 16 114 x 188 mm

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Carlos Claudio Vires Moura
ENDEREÇO / ADRESSE Cond. Vendemural Costa Azul, Maracá
Av. João Maurício, n.º 1553, Apto 114, Bloco A

CEP / CDE POSTAL CIDADE / LOCALITÉ UF PAIS / PAYS
joão Pessoa PB Brasil

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION
Carta citada
Proc. 0071487-62.2014.815.2001

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI
 PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE
 EMS
 SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR
Sebastião Bezerra da Cunha
Data de recebimento / DATE DE LIVRACION 23/06/15
CARIMBO DE ENTREGA UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION
23 JUN 2015
João Pessoa - PB

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR
RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENTE
Sebastião Bezerra da Cunha
Cabeiro
MAT. 8.904.814-8

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

75240203-0 F03463 / 16 114 x 188 mm



JUNTADA

Junto a estes autos

Contestação Supra

Dr. J. Romarinho

João Pessoa, _____

Analista Técnico Judiciário





EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE JOÃO PESSOA-PB.

Autos nº 0071487-62.2014.8.15.2001

ELLEN LOPES FERNANDES, já qualificada nos autos em epígrafe, por seu advogado, *in fine assinado*, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar

CONTESTAÇÃO

na **AÇÃO DEMOLITÓRIA E COMINATÓRIA** proposta em seu desfavor pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL** e seu síndico **EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO**, também já qualificado nos autos, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I - DA SÍNTESE DA EXORDIAL

A parte autora em breve relato alega que a Ré realizou obra consistente em uma varanda, o que, segundo argumenta, sobrecarrega a estrutura do prédio do condomínio devido a presença de metralhas e materiais de construtivos, onde tais materiais estão ocupando toda a área comum do prédio, conforme laudo pericial juntado.

Alega ainda que tal construção gerou uma área privativa, com a qual não concorda a parte Autora.

Que os riscos de deterioração da estrutura do prédio do condomínio é elevado, uma vez que está exposto a "respingos de maré".

É o breve relato da exordial, passa-se a contesta-la.

II - DA REALIDADE DOS FATOS

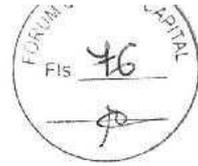
A Ré adquiriu o imóvel em comento, qual seja, o apartamento 106 do Bloco A do Condomínio Residencial Costa Azul, em 09/01/2008, ocasião em que já se vislumbrava existência da construção ora guerreada, a qual data de Fevereiro do ano 2000.





ADVOCACIA BOTELHO

DR. IVAN BOTELHO SANTOS FILHO - OAB/MG 134.525



As fotografias juntadas aos autos não podem ser consideradas como critério para apuração de nenhum fato invocado pela parte autora, primeiro porque não dizem respeito ao apartamento da Ré, segundo, por que não se pode verificar a data da fotografia, portanto ainda que a foto dissesse respeito ao apartamento em comento, não se sabe seu momento, sem a aferição de outros elementos.

O Código de Processo Civil vaticina que todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados no Código, são hábeis para provar a veracidade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa, mas o Juiz com seu poder de livre apreciação das provas, segundo sua prudência dará a prova o seu respectivo valor segundo sua idoneidade.

A fragmentária "documentação" juntada aos autos não tem o condão de legitimar as pretensões da Parte Autora, porque não consegue sequer demonstrar o alegado comprometimento da estrutura do prédio.

Impugna-se totalmente o laudo pericial juntado pela parte Autora para fundamentar a presente demanda judicial, uma vez que foi produzida unilateralmente, sem a observância do contraditório, feita **clandestinamente** sem a participação de qualquer outro condômino.

Não houve a invasão de qualquer área de uso comum do condomínio, tendo em vista que a referida obra, edificada em 2.000, foi realizada nos fundos do prédio em local no qual nunca houve trânsito de pessoas.

Conforme se restará provado ao longo da instrução, a obra da ré, ora atacada, não causou qualquer comprometimento da estrutura do prédio do condomínio, haja vista tratar-se apenas de uma varanda realizada no primeiro andar, com apoio de vigas e pilares.

Portanto, não se vislumbra que a construção na cobertura tenha sido feita de forma clandestina, sem o consentimento dos demais moradores na época de conclusão da obra, fato esse corroborado pelo tempo que decorreu da realização da obra até a presente insatisfação (15 anos), inexistindo do "expert" que elaborou o laudo pericial qualquer conclusão objetiva que trouxesse ao autos elementos suficientes à caracterização de risco à segurança do condomínio.

Nesse sentido cabe colacionar o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça Mineiro, "in verbis":

Advocacia Botelho
Av. Euzébia Maria de Jesus, nº 759 - Dom Pedro I - São José da Lapa-MG - CEP. 33.350-000
E-mail: ivanbotelhoadv@hotmail.com
Tel: (31) 3623-6623
Cel: (31) 9777-1312



JUNTADA

Junto a estes autos Contes Lucas da

Le Prognóstico em frente.

João Pedroso

Analista Técnico Judiciário





ADVOCACIA BOTELHO
DR. IVAN BOTELHO SANTOS FILHO - OAB/MG 134.525



EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE JOÃO PESSOA-PB.

Autos nº 0071487-62.2014.8.15.2001

ELLEN LOPES FERNANDES, já qualificada nos autos em epígrafe, por seu advogado, *in fine assinado*, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar

CONTESTAÇÃO

na **AÇÃO DEMOLITÓRIA E COMINATÓRIA** proposta em seu desfavor pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL** e seu síndico **EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO**, também já qualificado nos autos, pelos fatos e fundamentos a seguir expostos:

I - DA SÍNTESE DA EXORDIAL

A parte autora em breve relato alega que a Ré realizou obra consistente em uma varanda, o que, segundo argumenta, sobrecarrega a estrutura do prédio do condomínio devido a presença de metralhas e materiais de construtivos, onde tais materiais estão ocupando toda a área comum do prédio, conforme laudo pericial juntado.

Alega ainda que tal construção gerou uma área privativa, com a qual não concorda a parte Autora.

Que os riscos de deterioração da estrutura do prédio do condomínio é elevado, uma vez que está exposto a "respingos de maré".

É o breve relato da exordial, passa-se a contesta-la.

II - DA REALIDADE DOS FATOS

A Ré adquiriu o imóvel em comento, qual seja, o apartamento 106 do Bloco A do Condomínio Residencial Costa Azul, em 09/01/2008, ocasião em que já se vislumbrava existência da construção ora guerreada, a qual data de Fevereiro do ano 2000.

Advocacia Botelho
Av. Euzébia Maria de Jesus, nº 759 - Dom Pedro I - São José da Lapa-MG - CEP. 33.350-000
E-mail: ivanbotelhoadv@hotmail.com
Tel: (31) 3623-6623
Cel: (31) 9777-1312





ADVOCACIA BOTELHO

DR. IVAN BOTELHO SANTOS FILHO - OAB/MG 134.525



As fotografias juntadas aos autos não podem ser consideradas como critério para apuração de nenhum fato invocado pela parte autora, primeiro porque não dizem respeito ao apartamento da Ré, segundo, por que não se pode verificar a data da fotografia, portanto ainda que a foto dissesse respeito ao apartamento em comento, não se sabe seu momento, sem a aferição de outros elementos.

O Código de Processo Civil vaticina que todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados no Código, são hábeis para provar a veracidade dos fatos, em que se funda a ação ou a defesa, mas o Juiz com seu poder de livre apreciação das provas, segundo sua prudência dará a prova o seu respectivo valor segundo sua idoneidade.

A fragmentária "documentação" juntada aos autos não tem o condão de legitimar as pretensões da Parte Autora, porque não consegue sequer demonstrar o alegado comprometimento da estrutura do prédio.

Impugna-se totalmente o laudo pericial juntado pela parte Autora para fundamentar a presente demanda judicial, uma vez que foi produzida unilateralmente, sem a observância do contraditório, feita **clandestinamente** sem a participação de qualquer outro condômino.

Não houve a invasão de qualquer área de uso comum do condomínio, tendo em vista que a referida obra, edificada em 2.000, foi realizada nos fundos do prédio em local no qual nunca houve trânsito de pessoas.

Conforme se restará provado ao longo da instrução, a obra da ré, ora atacada, não causou qualquer comprometimento da estrutura do prédio do condomínio, haja vista tratar-se apenas de uma varanda realizada no primeiro andar, com apoio de vigas e pilares.

Portanto, não se vislumbra que a construção na cobertura tenha sido feita de forma clandestina, sem o consentimento dos demais moradores na época de conclusão da obra, fato esse corroborado pelo tempo que decorreu da realização da obra até a presente insatisfação (15 anos), inexistindo do "expert" que elaborou o laudo pericial qualquer conclusão objetiva que trouxesse aos autos elementos suficientes à caracterização de risco à segurança do condomínio.

Nesse sentido cabe colacionar o seguinte julgado do egrégio Tribunal de Justiça Mineiro, "in verbis":

Advocacia Botelho
Av. Euzébia Marla de Jesus, n° 759 – Dom Pedro I – São José da Lapa-MG – CEP. 33.350-000
E-mail: ivanbotelhoadv@hotmail.com
Tel: (31) 3623 6623
Cel: (31) 9777-1312





ADVOCACIA BOTELHO

DR. IVAN BOTELHO SANTOS FILHO - OAB/MG 134.525



AÇÃO DEMOLITÓRIA - CONSTRUÇÃO EM DESACORDO COM AS NORMAS MUNICIPAIS - DETERMINAÇÃO DE REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL EM PRAZO FIXADO POR SENTENÇA - MELHOR SOLUÇÃO DO PONTO DE VISTA JURÍDICO, SOCIAL E ECONÔMICO. O fato de a construção ter sido realizada sem observar as normas municipais, por si só, não justifica o acolhimento do pedido inicial para deferir a demolição, que apenas se justifica, quando presente o interesse público, de relevante benefício à coletividade. Havendo possibilidade de regularização, não há óbice que assim se faça, considerando melhor solução do ponto de vista jurídico, social e econômico. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.00.244287-9/000, Relator(a): Des.(a) Aloysio Nogueira, 3ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 05/09/2002, publicação da súmula em 11/10/2002) (Destaque inexistente na redação original).

Cabe acrescentar que houve o consenso na época da realização da obra por parte dos outros condôminos tendo sido objeto de ata de Assembleia Geral contemporânea a obra, contudo o segundo Autor (Sindico) se negou a apresentar as atas, reportando inclusive a perda desse documento pela conturbada gestão sindical da época.

Ademais, a obra realizada no apartamento da Ré em nada feriu a estética do prédio, tendo sido realizada na parte de traz do prédio, em local que nunca houve movimentação de pessoas, não podendo ser considerada de uso comum do condomínio.

III - DA PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO AUTURAL

Inexistindo previsão específica para a prescrição da ação demolitória, deve ser utilizada a regra geral, conforme disposto pelos arts. 205, do atual Código Civil.

Assim, verificado que o direito da Parte Autora da ação foi atingido pelo prazo decadencial, em se tratando de obra concluída há mais de quinze anos, à toda evidência, impõe-se a extinção do feito com julgamento de mérito, nos termos do art. 269, IV, do CPC, afastada a pretensão inicial.

Como explica Luiz Edson Fachí, 'tal pretensão não pode ser exercida a qualquer tempo, de modo a premiar a inércia de seu titular, que coloca em dúvida a própria necessidade da medida'. Bem como prejudica o Princípio da Segurança Jurídica.

Advocacia Botelho
Av. Euzébia Maria de Jesus, nº 759 - Dom Pedro I - São José da Lapa-MG - CEP: 33.350-000
E-mail: ivanbotelhoadv@hotmail.com
Tel: (31) 3623-6623
Cel: (31) 9777-1312





IV - DOS ALEGADOS DANOS MATERIAIS

Alega a Parte Autora a existência de danos materiais em virtude da despesa com o perito que elaborou o laudo juntado com a inicial no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), conforme recibo juntado.

A ré contesta veemente a presente despesa e qualquer outra alegada pela parte Autora, uma vez que não há prova de qualquer prejuízo de ordem material ao condomínio. A referida verba correspondentes ao perito (R\$ 6.000,00) esta ligeiramente acima do valor praticado no mercado, conforme oportunamente será comprovado por orçamentos.

Também contesta a exigibilidade de tal verba, uma vez que a Ré não pode ser condenada a suportar uma despesa fruto de aventuras judiciais perpetrados pelo condomínio. Lembrando-se que tal laudo foi confeccionado sem a participação dos envolvidos, sem, portanto, respeitar o princípio do contraditório, nem corresponder aos interesses da ré.

IV - DOS ALEGADOS DANOS MORAIS

Alega a parte autora que sofreu prejuízos de ordem moral, contudo não descreveu qualquer fato ou ato que justifique tal assertiva, sendo meras conjecturas, pois não existe qualquer elemento nos autos, ou mesmo existirá, que demonstre que os fatos aqui veiculados ensejam a caracterização de um dano atinente a esfera da personalidade.

Segundo o Art. 333 do CPC, cabe ao autor provar o fato constitutivo do seu direito. Não podendo se furtar de tal ônus *probandi*.

Lado outro para haver responsabilidade civil, deve-se demonstrar o ato ilícito, o dano e o nexo de causalidade entre o dano e o ato ilícito.

O dano moral é aquele que afeta a personalidade e, de alguma forma, ofende a moral e a dignidade da pessoa.

Sendo assim a Parte Autora não faz jus a percepção de danos morais, uma vez que não há qualquer fato que autorize supor que produza danos à esfera íntima de qualquer envolvido na presente demanda ou do chamado homem médio.





ADVOCACIA BOTELHO
DR. IVAN BOTELHO SANTOS FILHO - OAB/MG 134.525



V – DOS PEDIDOS

Por todo o exposto pede a Vossa Excelência:

I – Que sejam julgados improcedentes todos os pedidos Autorais, consistente na cominação de multa, demolição da obra feita no apartamento 106 do Bloco A, bem como o alegado dano material consistente nos honorários do perito que elaborou a prova unilateral, assim como o infundado dano moral;

II – A condenação da autora ao pagamento das custas e honorários sucumbências, de acordo com o artigo 20, §3 do Código de Processo Civil;

III – Protesta por todos os tipos de prova, em especial, a juntada de documentos, oitiva de testemunhas e realização de perícia judicial no imóvel em comento, requerendo sua produção desde já, uma vez que seria a única forma de elucidar os fatos narrados nestes autos.

IV – Requer a concessão da **ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA**, por, neste momento, ser pessoa pobre no sentido legal do termo, conforme declaração de pobreza em anexo, encontrando-se inclusive desempregada;

Requer, por derradeiro, a **JUNTADA DOS DOCUMENTOS ANEXOS**.

Nestes termos,

Pede e espera deferimento.

São José da Lapa-MG, aos 8 de julho de 2015.

JOALLYSON GUEDES RESENDE *OK*
OAB/PB 16.427

Ivan Botelho
IVAN BOTELHO SANTOS FILHO *OK*
OAB/MG 134.525

Advocacia Botelho
Av. Euzébia Maria de Jesus, nº 759 – Dom Pedro I – São José da Lapa-MG – CEP. 33.350-000
E-mail: ivanbotelhoadv@hotmail.com
Tel: (31) 3623-6623
Cel: (31) 9777-1312



JUNTADA
Junto a estes autos Contestação de
Dr. Raimundo em frente.
Jorge Rodas

Analista Técnico Judiciário





**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA - PARAÍBA**

Proc. nº 0071487-62.2014.815.2001

Autor(s): Condomínio Residencial Costa Azul e Outro

Réu: Vamberto Lima Oliveira

JUSTIÇA GRATUITA

VAMBERTO LIMA OLIVEIRA, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o nº 123.457.254-00, residente e domiciliada na Rua Prefeito José de Carvalho, nº 211 – Bairro 13 de Maio, nesta Capital, por seu advogado e procurador *in fine* assinado, legalmente constituídos conforme instrumento procuratório em anexo (**DOC. 01**), com escritório na Rua Derlopidas Gomes Neves, nº 177 – Bancário - João Pessoa (PB), onde recebem intimações, vem à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar, como de fato apresenta, a sua

CONTESTAÇÃO

o que faz na conformidade das razões fáticas e jurídicas doravante delineadas, já informando que está apresentando preliminar:

PRIMEIRA PRELIMINAR





O fato gerador da presente demanda, foi sanado, ainda na via administrativa e comunicado aos *promoventes/contestados* em 13.11.2014, na pessoa do Sr. **Luiz Gonzaga Filho, RG nº 803054-SSP/PB**. Portanto, um mês antes da distribuição da presente ação.

O *promovido/contestante*, foi notificado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, no dia 18 de agosto de 2014, conforme **Autos de Infração nº 001255/2014 e 001256/2014**, recebidos pelo Sr. **Luiz Gonzaga Filho, RG nº 803054-SSP/PB**, provavelmente porteiro do Condomínio – *fls.*, 22/23 dos autos e no prazo legal apresentou sua defesa.

Considerando que a Defesa Administrativa foi **indeferida com ressalva**, o *promovido/contestante*, atento ao disposto no parecer jurídico da Divisão de Fiscalização da SEPLAN, que diz,

“Antes será dada oportunidade para que o proprietário do imóvel promova as adequações necessárias junto à PMJP para efeito de regularização da situação” – (DOC., 02),

fez as adequações necessárias e comunicou ao órgão competente, conforme faz prova o Protocolo nº 201/117387.

No dia 13 de novembro de 2014, após a fiscalização que foi feita nos apartamentos 103 e 104, objeto da demanda, o mesmo Senhor que recebeu o Auto de Infração de *fl.*, 22/23, recebeu a **Notificação nº 00954**, noticiando que, o *promovido/contestante*, atendeu a determinação legal, contida nos Autos de Infração nº 001255/2014 e 11256/2014, não restando nenhuma pendência, conforme provado através das Certidões Negativas de Débitos Municipais emitidas pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, com os seguintes teor:

“ Notifico-vos que fica comunicado o deferimento do Processo nº 2014/117387, uma vez que foi atendido a solicitação fiscal, havendo a demolição correção da área” (DOC., 03).

“ . . . não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais . . . ”.(DOCs., 04/05).





SEGUNDA PRELIMINAR

Não consta nos autos, prova(s) de que o *promovido/contestante* tenha causado qualquer tipo de constrangimento – *danos morais e materiais* - aos *promoventes/contestados*.

Os acréscimos feitos pelos *promovidos*, entre eles o ora *contestante*, não foram feitos na calada da noite, foram feitos sim, com o conhecimento de todos os condomínios, inclusive do **síndico** anterior e do atual, ora promovente.

Então como pode vir os *promoventes/contestados*, pleitearem indenização por Danos Morais e Materiais?

DEFINIÇÃO DE DANO

Dano é prejuízo, diminuição, perda, deterioração de uma coisa, em relação ao seu estado anterior. Então, o que foi diminuído ou deteriorado? Nada.

Na esfera material esse dano culmina com a diminuição do patrimônio e se afere por simples análise comparativa entre aquilo que o indivíduo possuía antes do evento e aquilo que passou a possuir após sua ocorrência. A diferença a menor entre o que possuía e o que possui, é a medida do dano sofrido. O que, no caso, não aconteceu.

Na esfera material o dano pode, ainda, incluir o chamado lucro cessante, ou seja, aquilo que os demandantes deixaram de ganhar, acrescer ao seus patrimônios, em decorrência do evento. A diminuição em seus patrimônios, aqui, é decorrência da certeza de ganho patrimonial frustrado por ato de terceiro. **No presente caso, nada disso aconteceu.**

Para que esse dano seja ressarcível ou indenizável a doutrina prega que ele deve ser certo, atual.





Antonio Jeová Santos, Juiz de Direito em São Paulo, em sua obra *Dano Moral Indenizável*, 3 ed., Editora Método, 2001, conceitua dano como sendo:

“Dano é prejuízo. É diminuição de patrimônio ou detrimento a afeições legítimas. Todo ato que diminua ou cause menoscabo aos bens materiais ou imateriais, pode ser considerado dano. O dano é um mal, um desvalor ou contravalor, algo que se padece com dor, posto que nos diminui e reduz; tira de nós algo que era nosso, do qual gozávamos ou nos aproveitávamos, que era nossa integridade psíquica ou física, as possibilidades de acréscimos ou novas incorporações, como diz Jorge Mosset Iturraspe (Responsabilidade Civil, p. 21).”

e próprio ou pessoal. *Certo*, quanto a sua existência, quanto a sua efetividade. A certeza do dano deve estar presente quando do ajuizamento da demanda; *Atual*, pois o dano não pode ser meramente hipotético; *Próprio* ou *pessoal*, sendo que só poderá pleitear indenização aquele que sofreu prejuízo decorrente do evento danoso, mesmo que indireto.

Presente o dano, cabe ao operador do direito demonstrar a existência de uma conduta, positiva ou negativa, bem como o nexo de causalidade, ou seja, o liame que liga a conduta ao resultado danoso, para que possa aquele que sofreu o prejuízo voltar-se contra o seu causador, buscando a satisfação de seu menoscabo, seja material ou moral. No caso em comento, o **promovido/contestante**, atendeu ao que conta do (DOC., 02), não restante mais nenhuma pendência conforme prova os (DOCs., 03/05).

E aqui, mais uma vez o **promovido/contestante**, repete:

“No dia 13 de novembro de 2014, o Administrado do Condomínio, através do Sr. **Luiz Gonzaga Filho**, RG nº 803054-SSP/PB, recebeu a **Notificação nº 00954**, noticiando que, o **promovido/contestante**, atendeu a determinação legal, contida nos Autos de Infração nº 001255/2014 e 001256/2014 e, portanto, “. . . **não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais . . .**”. – (DOC., 03 04/05).





Isto posto, o *promovido/contestante* requer que a presente demanda seja julgada, totalmente, **IMPROCEDENTE**, por ser da mais lúdima justiça.

NO MÉRITO

1. Não é demais repetir que, *demolição* foi concretizada ainda na fase administrativa como acima provado. Portanto, nesse particular não há como se falar em **indenização por Danos Materiais**.
2. Com relação ao pedido de indenização de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), que os *promoventes/contestados*, dizem que, foram pagos ao engenheiro que confeccionou o Laudo Pericial de *fls., 28/51*, tal despesa **não** foi previamente autorizada pelos condôminos, em assembleia extraordinária. Pelo menos não há prova nos autos.
3. Com relação ao pedido de **Danos Morais**, não ficou provado nenhuma hipótese aplicável ao pedido. Até porque, tudo que foi reclamada foi sanado administrativamente.

Podemos dizer que o dano moral é toda e qualquer aflição sofrida pelo espírito **humano** e nunca por uma **pessoa jurídica**, ou seja, todo tormento, agonia, desassossego, inquietação etc. Qualquer alteração no estado do espírito que cause um sentimento de perda do bem estar, da dignidade.

Mas, nem toda **aflição humana** pode ser considerada dano moral. Para ser considerado dano e, portanto, indenizável, o sentimento há de ser tal que cause ao indivíduo dissabor além daquele ordinariamente sofrido pelo homem comum.

O **indivíduo** que vive em sociedade está sujeito a diversos dissabores, desgostos, que fazem parte da convivência humana e que, embora possam lhe trazer incômodos, não podem ser tidos como indenizáveis. Dessas perturbações da vida só está livre o eremita.

DA GRATUIDADE





O autor, cuja situação econômica não lhe permite pagar custas e taxas do processo e honorários advocatícios, sem prejuízo do sustento próprio ou da sua família, requer os benefícios inscritos nos incisos *I a V, do art. 3º e art. 4º da Lei nº 1.060 de 05 de fevereiro de 1950 – (Doc.06).*

Ex positis, protestando pela produção de provas em direito admitidas, o *promovido/contestante* requer que Vossa Excelência se digne julgar por sentença, totalmente **IMPROCEDENTE** a presente *ação*, condenando os *promoventes/contestados*, ao pagamento das *custas, taxas judiciárias, honorários advocatícios* a serem arbitrados, tomando por base o valor da causa, já que, eles sim – *promoventes/contestados* – agiram com **má fé** em ralação ao *promovido/contestante* que solucionou o problema, comunicou à Prefeitura e essa comunicou ao representante legal do Condomínio, para, finalmente, ser dada baixa no presente *feito*, em ralação ao *promovido/contestante*, isso depois do trânsito em julgado da referida *sentença*, por ser da mais lúdima

JUSTIÇA

Termos em que pede,
Deferimento

João Pessoa, 09 de julho de 2015

Jose de Souza Campos

Adv. OAB/PB 2.310





PROCURAÇÃO PARTICULAR

OUTORGANTE: **VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA**, brasileiro, casado, portadora do CPF nº 123.457.254-00 e do RG nº 356.713-SSP/PB, residente e domiciliada na Rua. Prefeito José de Carvalho, nº 211, Jardim 13 de Maio, João Pessoa (PB)

OUTORGADOS: **JOSÉ DE SOUZA CAMPOS**, brasileiro, casado, advogado inscrito na OAB/PB, sob o nº 2.310, brasileiro, com escritório a Rua Derlopidas Gomes Neves,, nº 177 – Bancários – João Pessoa – PB;

PODERES: Amplos para o foro em geral, com a cláusula *AD JUDICIA*, para representar o(a) OUTORGANTE em juízo, ou fora dele, nas ações em que ele(a) for autor(a), ré, assistente ou oponente, ou de qualquer forma interessado(a), perante quaisquer juízos ou tribunais, em qualquer grau, podendo transigir, desistir, firmar compromissos, receber e dar quitação, arrematar e adjudicar bens em Execuções Judiciais ou Extrajudiciais, praticando, enfim, tudo o que for necessário ao fiel desempenho deste mandato, independentemente da menção de outros poderes, por mais especiais que sejam. Os poderes aqui conferidos podem ser, com reservas, substabelecidos a outros advogados, dando tudo por bem, firme e valioso, sempre no interesse da outorgante.

João Pessoa(PB), 10 de julho de 2015


VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA





PARECER

PROCESSO: 2014/090781

ASSUNTO: Sol. Defesa referente ao Auto de infração nº 001255 e 001256/2014

REQUERENTE: Vamberto de Lima Oliveira

À DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DA SEPLAN

Vistos etc.,

Na análise do presente processo, verifica-se que os Autos de infração nº 001255/2014 (fls. 09) e 001256/2014 (fls.10) foram lavrados pelo fato de ter sido coberto uma área de pérgula sem a devida licença desta edilidade, fazendo uso proibido da área de recuo lateral, no imóvel situado na Av. João Mauricio, nº 1553, Manaira (apartamentos 103 e 104).

Ato contínuo, o Requerente protocolou defesa administrativa visando o cancelamento dos autos de infrações sob a alegação de que as obras foram realizadas há mais de 15 (quinze) anos, tendo o proprietário e autuado adquirido o imóvel recentemente, salientando ainda que não houve qualquer comprometimento a estrutura do edifício, e que, de modo contrário, a demolição poderá afetar a mesma.

Alega ainda, com base no art. 1º da Lei nº 9.873/1999 que a penalidade imposta não pode persistir, tendo em vista a prescrição temporal do poder de polícia do município, em razão do lapso temporal entre a data de realização da obra e a notificação da infração.

Com essas alegações o Requerente expressamente assume a violação ao que determina o art. 65 do Código de Obras, já que não houve a emissão de alvará. Aliás, a ausência desta licença interferiu diretamente no que tange a ocupação do recuo lateral do apartamento.

R *G*

9





pois a mesma, se tivesse sido expedida, não permitiria a invasão do referido recuo. Neste sentido, vejamos:

Art. 65 - Qualquer construção, reforma, reconstrução, demolição, instalação pública ou particular, só poderá ter início depois de expedida pela Prefeitura a licença e o respectivo alvará, e desde que sejam observadas as disposições do presente Código.

§ 1 - O requerimento de licença, dirigido ao Prefeito, será acompanhado dos projetos, se estes forem necessários, nos termos dos artigos subsequentes.

§ 2 - Tratando-se de construção se forem necessários alinhamentos e nivelamento, serão as respectivas taxas cobradas juntamente com a licença. (grifo nosso)

Além disso, no tocante à alegação da prescrição prevista no art. 1º da Lei nº 9.873/1999, que diz: "*Prescreve em cinco anos a ação punitiva da Administração Pública Federal, direta e indireta, no exercício do poder de polícia objetivando apurar infração à legislação em vigor, contados da data da prática do ato ou, no caso de infração permanente ou continuada, do dia em que tiver cessado.*", esta não pode prosperar, uma vez que o próprio artigo diz que em caso de infração permanente ou continuada, que é o caso em questão, conta-se do dia em que tiver cessado a infração. Ocorre que as irregularidades permanecem, não tendo sido cessadas até os dias atuais, já que as invasões dos recuos laterais nos 02 (dois) imóveis persistem sem as devidas licenças.

Também carece de respaldo a justificativa de que a demolição poderá afetar a estrutura do edifício, pois somente laudo técnico emitido por profissional habilitado poderá atestar isso. Destacamos, todavia, que não é objetivo da edilidade promover a demolição desde logo. Antes será dada oportunidade para que o proprietário do imóvel promova as adequações necessárias junto à PMJP para efeitos de regularização da situação.

Nesta linha de raciocínio, citamos o posicionamento do professor José dos Santos Carvalho e Filho em sua obra Manual do Direito Administrativo, 13ª ed. 2005, para mostrar que ao fiscal não restava outra opção que não fosse lavrar as notificações:





Se a situação de fato já está delineada na norma legal, ao agente nada mais cabe senão praticar o ato logo seja ela configurada. Atua ele como executor da lei em virtude do princípio da legalidade que norteia a administração. Caracterizar-se-á, desse modo, a produção de ato vinculado por haver estrita vinculação do agente à lei. (grifo nosso)

Ante o exposto, e com base na fé pública assegurada ao fiscal atuante (art. 302, §1º, do Código de Urbanismo), **opina esta Assessoria Jurídica pela manutenção dos autos de infração anteriormente citados**, sugerindo, no entanto, que, sendo possível, seja feita a redução dos valores totais das multas aplicadas, conforme preceitua o anexo I, item I, do Decreto Municipal nº 1.828 de 24 de agosto de 1.989, considerando os prazos e condições estabelecidos no anexo I de tal decreto.

Por fim, intime-se o Requerente do posicionamento que essa Divisão venha a ter em relação ao presente pleito, independentemente de ser acatada ou não a opinião fornecida pela ASJUR/SEPLAN neste parecer.

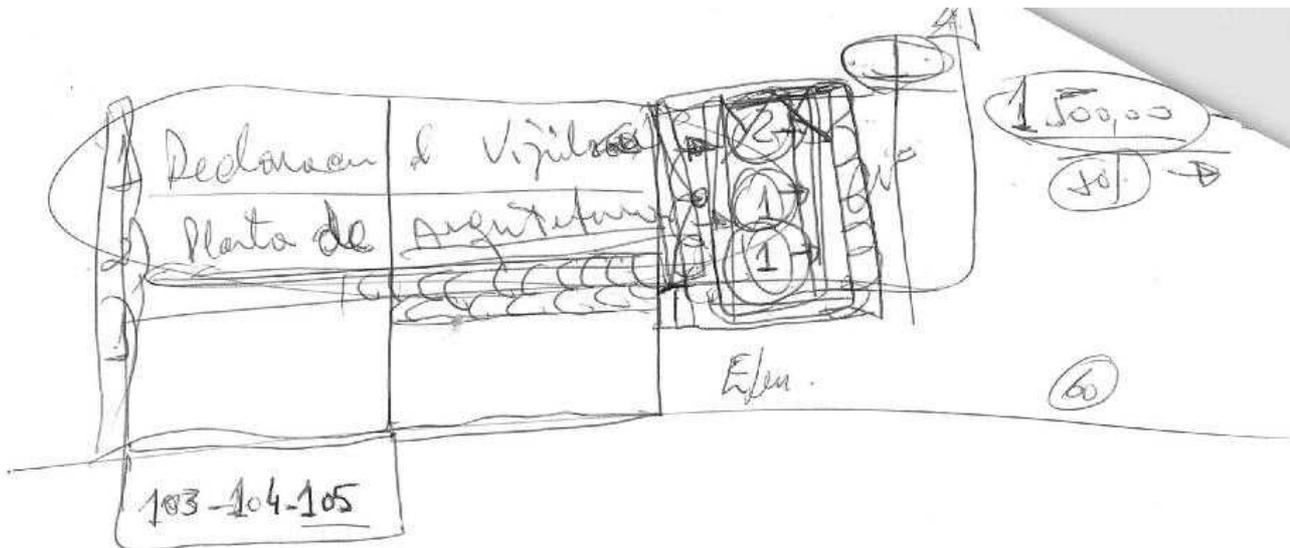
Salvo melhor juízo, este é o parecer.

João Pessoa, 01 de setembro de 2014.


RODOLFO AUGUSTO ALENCAR FREIRE
Chefe da Assessoria Jurídica da SEPLAN


TATYANNA SOARES FERNANDES GALVÃO
Estagiária





712.07
 FORUM CIVIL DA CAPITAL
 Fis. 90
 44



PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
 DIR. DE ESTUDOS E PROJETOS URB. E HABITACIONAIS

Local de criação do processo: EDUARDO

DADOS DO PROCESSO

Número Processo 2014/117387	Unidade 648 - Protocolo/DEP/SEPLAN
Data de Entrada 10/11/2014 16:50:44	Assunto SOL. VISTORIA PARA REGULARIZAÇÃO DA OBRA AUTO DE INFRAÇÃO
C.N.P.J. / C.P.F. 123.457.254-00	Nome/Razão Social VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA
	Telefone (83)9952-2275

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO DE OBRAS E POSTURAS	NOTIFICAÇÃO Nº 000954
--	--

Sr. (s) VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA
 Endereço ST. JOEL MARQUES 1553 APD-103 2
104 Zona Fiscal 04
 Notifico-vos que fica CONCLUÍDO O DEFERIMENTO
DO PROCESSO Nº 2014/117387 uma vez
QUE FOI ATENDIDO A SOLICITAÇÃO FISCAL
FAZENDO A DEMONSTRAÇÃO DA COBERTA A SUAS

SE VIA COM LUIZ GONCALVES FERREIRA
FO. 902054 - 658174

CLIENTE NOTIFICADO	João Pessoa, 11 de 11 de 2014 FISCAL NOTIFICANTE
---------------------------	---





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DA RECEITA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Data: 30/06/2015
Hora: 11:36



CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS MUNICIPAIS RELATIVA A IMÓVEL DETERMINADO

Número da Certidão

2015/040862

Nº de Controle de Autenticação

599.426.561.413

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição do Imóvel 091008-2	Localização Cart. Atual 0403205310000004	Face 3	Localização Cart. Anterior 2118601060000004	Situação do Imóvel	
Logradouro AVENIDA JOAO MAURICIO			Número 01553	Apt/Sal 00104	Bloco A
Complemento		Bairro MANAIRA		Loteamento	
				CEP 58038000	

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas, fica certificado que, até a presente data, não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa do Municipal.

OBSERVAÇÕES

Esta certidão é válida por 60 (sessenta) dias, conforme o artigo 138, §1º, da Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal).
A aceitação desta certidão está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, bem como à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.joaopessoa.pb.gov.br>.
Certidão emitida gratuitamente em 30/06/2015 11:36:07





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DA RECEITA
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Data: 30/06/2015
Hora: 11:31



CERTIDÃO NEGATIVA DE DEBITOS MUNICIPAIS RELATIVA A IMÓVEL DETERMINADO

Número da Certidão

2015/040854

Nº de Controle de Autenticação

460.669.501.488

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Inscrição do Imóvel 091007-4	Localização Cart. Atual 0403205310000003	Face 3	Localização Cart. Anterior 2118601060000003	Situação do Imóvel	
Logradouro AVENIDA JOAO MAURICIO			Número 01553	Apt/Sal 00103	Bloco A
Complemento		Bairro MANAIRA		Loteamento	
				CEP 58038000	

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal lançar e inscrever quaisquer dívidas que vierem a ser apuradas, fica certificado que, até a presente data, não constam em nome do requerente acima qualificado pendências relativas às receitas municipais, inclusive as de natureza tributária ou não, inscritas ou não no Registro da Dívida Ativa do Municipal.

OBSERVAÇÕES

Esta certidão é válida por 60 (sessenta) dias, conforme o artigo 138, §1º, da Lei Complementar nº 53, de 23 de dezembro de 2008 (Código Tributário Municipal).
A aceitação desta certidão está condicionada à inexistência de emendas ou rasuras, bem como à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <http://www.joaopessoa.pb.gov.br>.
Certidão emitida gratuitamente em 30/06/2015 11:31:32





DECLARAÇÃO

Declaro sob as penas da lei, que não disponho de condição financeira para arcar com pagamento de custas processuais, taxas e honorários advocatícios do presente pedido, sem prejuízo do sustento próprio e da família, pelo que requiero os benefícios da justiça gratuita, nos termos da Lei nº 1.060/50, modificada pela Lei nº 7.510/86 e art. 5º, inciso LXXIV da Constituição Federal.

João PessoaPB), 10 de JULHO de 2015


VAMBERTO DE LIMA OLIVEIRA



Maurício Lucena Brito



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA PB



Processo nº: 0071487-62.2014.815.2001

Promovente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL

Promovida: BENIGNA ALVES CAVANCANTI E OUTROS

BENIGNA ALVES CAVANCANTI, já qualificada nos autos à epígrafe, vem, *mui* respeitosamente, à presença de V.Exa., **REQUERER** a habilitação dos causídicos constantes no instrumento de mandato em anexo, destacando que fará uso do PRAZO EM DOBRO PARA CONTESTAR conforme regramentos dos arts. 191¹ e 241 do CPC².

Pede juntada.

João Pessoa, 28 de julho de 2015.

Maurício Lucena Brito
OAB 11052 PB


Raphael Farias Viana Batista
OAB 14638 PB

¹ Art. 191. Quando os litisconsortes tiverem diferentes procuradores, ser-lhes-ão contados em dobro os prazos para contestar, para recorrer e, de modo geral, para falar nos autos.

² Art. 241. Começa a correr o prazo.

(...)

III - quando houver vários réus, da data de juntada aos autos do último aviso de recebimento ou mandado citatório cumprido;

(...)





Lucena & Viana
Advogados Associados



PROCURAÇÃO AD JUDICIA

BENIGNA ALVES CAVALCANTI, portadora da Cédula de Identidade sob o nº 326.498, 2ª Via, e do CPF nº 151.519.054-49, residente e domiciliado à Rua João Maurício, nº 1553, Apto 105-A, Manaíra, João Pessoa/PB, CEP 58038-000, por este instrumento e na melhor forma de direito, nomeia e constitui seus procuradores os **Drs. MAURÍCIO LUCENA BRITO**, brasileiro, casado, advogado, OAB 11052 PB, **RAPHAEL FARIAS VIANA BATISTA**, brasileiro, solteiro, advogado, OAB 14638 PB, todos com endereço profissional na Rua Quintino Bocaiúva, 114, Centro, João Pessoa PB, CEP: 58.013.340, onde recebe intimações, notificações e citações, pelo presente instrumento de procuração concede, o outorgante ao outorgado, amplos e ilimitados poderes, para o foro em geral, na forma do art. 38 do CPC, com a cláusula "ad judicium" a fim de propor ações ou defender os direitos do outorgante, tanto no polo ativo quanto no passivo, perante qualquer foro ou tribunal, e em qualquer grau de jurisdição, podendo recorrer, embargar, conciliar, desistir, transigir, fazer acordo, receber e dar quitação, dar e receber quitação, firmar compromissos, podendo substabelecer a presente, com ou sem reservas de poderes, se assim lhe convier, e praticando todos os atos necessários para o bom e fiel desempenho deste mandato, dando tudo por bom, firme e valioso.

João Pessoa, 26 de junho de 2015.



BENIGNA ALVES CAVALCANTI



JUNTADA

Junto a estes autos Cartesilhas de

4º Promovido em frente.

João Pedro

Ana Pitts / Secretária Judiciária





ESCRITÓRIO DE ADVOCACIA
Drª. DANIELLY MOREIRA PIRES FERREIRA

Rua Expedicionários nº 396, Aptº 301. Expedicionários. João Pessoa – PB. Fone
(83) 87168068

Prazo



EXº. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL COMARCA DE JOÃO PESSOA – PB.

Processo: 0071487-62.2014.815.2001

CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA, brasileiro, casado, engenheiro civil, RG 1.013.228 2ª via SSP/PB e CPF n. 504.510.304-00, residente na AV Ministro José Américo de Almeida, 275, Aptº 203, Miramar, João Pessoa/PB, CEP: 58.085-420, através de seus advogados “in fine” assinadas, **VEM**, respeitosamente, perante V. Exª., **APRESENTAR CONTESTAÇÃO**, na ação de **Ação Demolitória e Cominatório, c/c Indenização por Danos Morais e Materiais com Pedido de Liminar** que lhe move a **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COSTA AZUL**, representado pelo síndico EMYDIO DE OLIVEIRA RAMOS NETO, o que faz na forma abaixo:

PRELIMINARMENTE

DA JUSTIÇA GRATUITA

Destarte, o autor está **DESEMPREGADO** possuindo não possuindo no presente momento qualquer rendimento mensal, motivo da presente ação, declara não poder arcar com os custos do processo, por afetar a manutenção própria e da família.

DITO ISTO, buscando amparo na Lei nº 1.060/50, **requer liminarmente** que seja deferido o benefício da **JUSTIÇA GRATUITA**.

Rua Expedicionários nº 396, Aptº 301. Expedicionários. João Pessoa – PB. Fone (83) 87168068





DOS FATOS ALEGADOS

Alega o Condomínio que o apartamento do autor, de nº 114, Bloco A, possuem variações nas medidas de largura dos cômodos no sentido leste para oeste, onde os acréscimos irregulares se constituem todo de área coberta e alvenarias de divisa de cômodos, com espessura de 0,17m e as alvenarias ocupam uma área total de 1,53m².

Relata ainda que o nível de piso da área acrescida é mais elevado eo que o piso original da edificação do condomínio, e poderá ocorrer escoamento d'água para o interior da edificação do condomínio, em casos de vazamentos bruscos e/ou descuido de torneira aberta, como também o transbordamento de águas pluviais advindas da área acrescida.

Aduz, por fim, que os acréscimos irregulares provoca um esforço adicional na estrutura do prédio do Condomínio, podendo ocorrer infiltração na alvenaria de vedação do ambiente original.

ILEGITIMIDADE PASSIVA

Rogamos ora aqui a ilegitimidade de **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA** em configurar no pólo passivo desta lide, visto que o requerente comprou o apartamento da Sr^a **JOSELITA ALVES DA SILVA**, antiga proprietária do imóvel, em 29 de abril de 2014, e que a responsabilidade acerca da demolição foi assumida pela mesma, em atas e reuniões anteriores condominiais, não tendo o autor qualquer responsabilidade sobre o feito.

No contrato de Compra e Venda assinado entre a requerida Sr^a **JOSELITA ALVES DA SILVA**, na cláusula 2, item 2, dita que o imóvel não possui qualquer ônus, gravame ou débito, de qualquer natureza, seja judicial ou extrajudicial, estando o imóvel livre e desembaraçado, assim, qualquer obrigação deve recair sobre o antigo proprietário que se comprometeu perante o condomínio, como também quanto ao Sr. **CARLOS CLAUDIO PIRES MOREIRA**, a entrega do imóvel sem pendências, seja ela de qualquer natureza.

