



Número: **0002507-57.2014.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Regional Cível de Mangabeira**

Última distribuição : **27/03/2014**

Valor da causa: **R\$ 678,00**

Assuntos: **Vícios de Construção**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SEVERINO RAMOS DA SILVA (AUTOR)	Daniel Sampaio de Azevedo registrado(a) civilmente como Daniel Sampaio de Azevedo (ADVOGADO)
SECINDENCIO (REU)	RODRIGO DE LIMA VIEGAS (ADVOGADO)
EUCLENICE BATISTSDE PONTES (REU)	RODRIGO DE LIMA VIEGAS (ADVOGADO)
Antonio Esteves Neto (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
24727 568	25/09/2019 11:14	0002507-57.2014.8.15.2003 - Laudo Pericial	Documento de Comprovação

AO EXMO. SR. DR. JUIZ DA 1ª VARA REGIONAL DA COMARCA DE JOÃO
PESSOA – PB.

PROCESSO Nº 0002507-57.2014.8.15.2003

Eu, ANTONIO ESTEVES NETO, engenheiro civil, com registro no
CREA – PB, sob nº 160.127.243-0, Sócio e Diretor Técnico da QUATTRO ENGENHARIA EIRELE, perito judicial
nomeado nos autos deste processo, tendo estudado os autos, e, realizado vistoria pericial *in loco*, com
memória fotográfica, que foram necessárias, venho, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência
apresentar o LAUDO PERICIAL, com as minhas conclusões.



Quattro Engenharia Eirele
CNPJ: 34.033.585/0001-68
R. José Florentino Júnior, 582 – Sala 02 – Tambauzinho
João Pessoa /PB – CEP 58.042-040 Fone: (83) 99984-1304
E-mail: quattro.engenharia@gmail.com

1



LAUDO PERICIAL

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

O processo trata de “Nunciação de Obra Nova. Construção Irregular. Danos Morais e Materiais” que tem como autor Severino Ramos da Silva, e como ré a SECINDENCIO e Euclenice Batista de Pontes, no imóvel, na Rua João Alves da Costa, lote de terreno de nº 21, Comunidade Chapéu de Couro, Mangabeira, na cidade de João Pessoa, Capital do Estado da Paraíba.

A visita técnica para identificação do problema, coletar subsídios para responder a demanda tanto do autor como da ré, e elaborar o presente Laudo Pericial, foi realizada no dia 29 (vinte e nove) de agosto do corrente ano, acompanhada pela esposa do autor e seu advogado, Ramon Pessoa de Moraes, OAB/PB 13.771, e pela ré, Euclenice Batista de Pontes, e seu advogado, Rodrigo de Lima Viegas, OAB/PB 19.309, e sem a presença de assistentes técnicos das duas partes. Fotografias foram tiradas e entrevistas foram realizadas para subsidiar os trabalhos.

2. COMENTÁRIOS:

Na vistoria técnica realizada no dia 29 (vinte e nove) de agosto foi constatado que, está em construção uma reforma/ampliação do imóvel da Ré, vizinho à do autor. Tal “obra” encontra-se embargada pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, segundo Certidão constante nos autos, na página 125 (114). O autor, Sr. Severino Ramos da Silva, alega que a “reforma” gerou “prejuízos” ao imóvel de sua propriedade, tais como “danos na estrutura física da casa, infiltrações e rachaduras”, e “privou a casa de uma ventilação adequada”. Apresentado, para provar tal fato, fotos do imóvel de sua propriedade.

Não foram apresentadas nos autos “plantas” aprovadas pela Edilidade atestando a legalidade da “obra”, portanto fica impossível afirmar a legalidade dela. Foi apresentado apenas a ART, páginas 112 (102) a 115 (105) do processo, assinada pelo Engenheiro Civil Dorgival Eluziário dos Santos Júnior, CREA PB nº 160.792.508-7, o que atesta que existe um responsável técnico pela “reforma/ampliação”.

Diante do que foi encontrado, existe a necessidade de apresentação da regularização junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa, atendendo às normas existentes.

3. DESCRIÇÃO do PROBLEMA VERIFICADO:

A quadra 41 (quarenta e um) do setor 53 (cinquenta e três), que está localizada em Mangabeira I, conforme fotos 12 (doze) e 13 (treze) da “Memória Fotográfica” (Item 04), apresenta uma distribuição irregular de lotes, que leva a crer que se trata de construções anteriores a formatação do Conjunto Residencial Mangabeira, construído pelo Governo. Tal distribuição irregular de lotes, influenciou a construção “irregular” dos imóveis, que não seguem os recuos frontais, laterais e de fundo adotados normalmente pela Edilidade para “Zona residencial”.

A falta de recuos adequados influenciou, por exemplo, na construção do imóvel do autor sem o recuo lateral em relação ao lote da Ré, chegando a utilizar parte da área do lote da Ré para confecção do “beiral do telhado”, conforme fotos 01 (um), 02 (dois) e 11 (onze), ficando mais visível na foto de número 11 (onze). A mesma falta de recuo lateral adequado no imóvel da Ré, e com a obra de “reforma/ampliação” do imóvel da Ré, foi necessário a retirada de parte do “beiral do telhado” que invadia o lote vizinho. Com



a existência duas paredes vizinhas, uma de cada imóvel, conforme fotos 06 (seis), 07 (sete), 09 (nove) e 10 (dez), da “Memória Fotográfica” (Item 04), sendo mais visível na foto de número 10 (dez), e por não ter sido feito um “fechamento” superior adequado, que impedisse as águas pluviais de infiltrarem, fez com que ocasionasse o excesso de umidade no imóvel do Autor, conforme fotos 03 (três) e 04 (quatro), da “Memória Fotográfica” (Item 04).

A falta “de uma ventilação adequada” alegada pelo Autor do processo, não se deve a “reforma/ampliação” do imóvel da parte Ré do processo. Essa falta de “ventilação adequada” existe pela impossibilidade de abertura de janelas laterais no imóvel do Autor, pois as mesmas só poderiam existir caso houvesse um recuo lateral de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetro), em relação ao lote vizinho, o que não ocorre já que o imóvel não tem recuo lateral nenhum.

Não foram identificados “danos na estrutura física da casa”, nem “rachaduras” no imóvel da parte Autora ocasionados pela “reforma/ampliação” do imóvel da parte Ré.

4. VISTORIA PERICIAL E MEMÓRIA FOTOGRÁFICA:

Na vistoria técnica realizada foram levantados elementos que possibilitaram a análise, junto com a memória fotográfica, do problema encontrado.



Foto 01 - Fachada dos imóveis periciados

A





Foto 02 – Detalhe da Fachada dos imóveis periciados



Foto 03 – Detalhe de parede com "umidade excessiva", no Imóvel do autor

A





Foto 04 – Detalhe de parede com “umidade excessiva”, no Imóvel do autor



Foto 05 – Detalhe da localização do “medidor da CAGEPA” do Imóvel da ré

[Handwritten signature]





Foto 06 – Detalhe das paredes divisórias dos imóveis

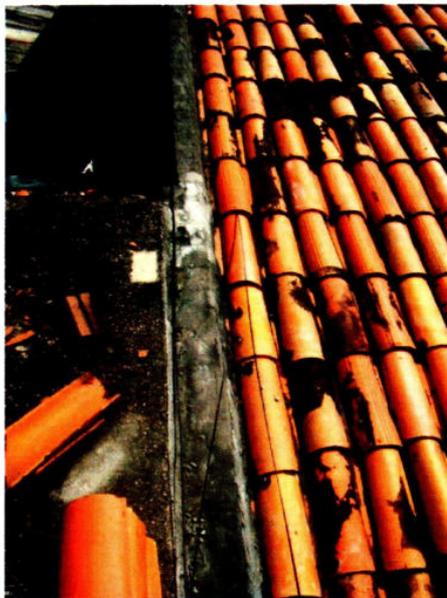


Foto 07 – Detalhe das paredes divisórias dos imóveis

A





Foto 08 – Detalhe do telhado do Imóvel do autor



Foto 09 – Detalhe das paredes divisórias dos imóveis





Foto 10 – Detalhe das paredes divisórias dos imóveis



Foto 11 – Detalhe na fachada, e do telhado, do Imóvel do autor

8



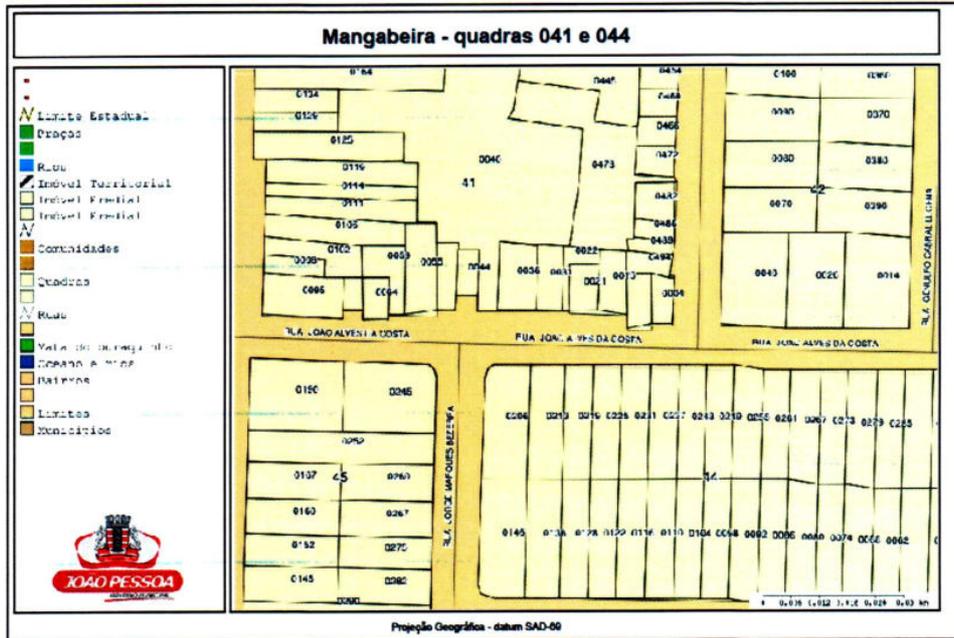


Foto 12 – Overlay das quadras 41, 42, 43 e 44 de Mangabeira I

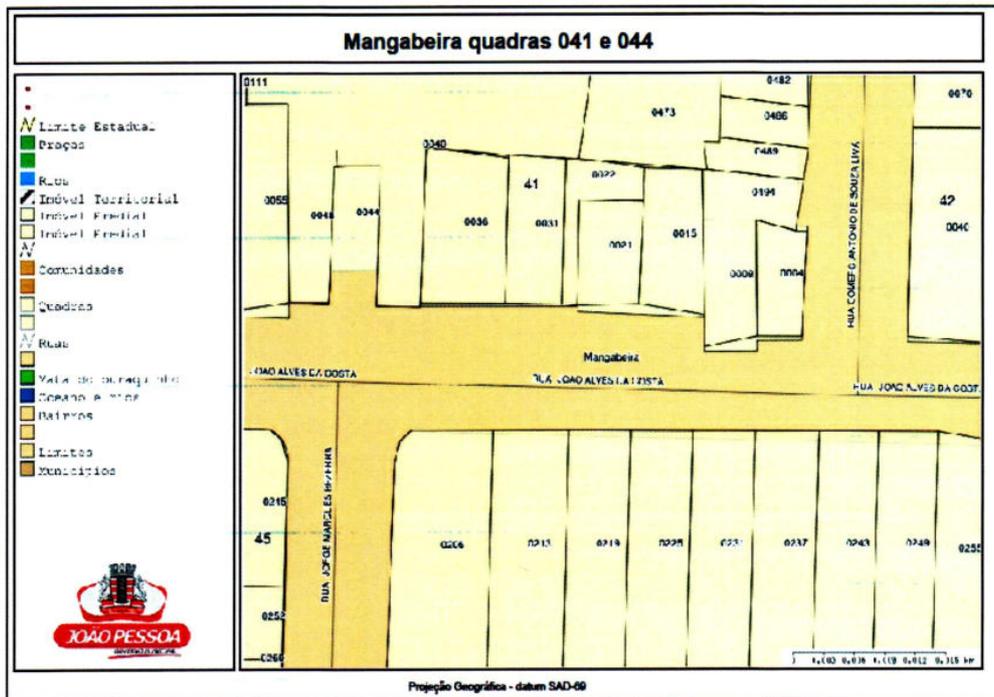


Foto 13 – Detalhe do Overlay das quadras 41 e 44 de Mangabeira I



5. RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTO DA PARTE RÉ:

1. O imóvel objeto da demanda está localizado na Rua João Alves da Costa, 15, Mangabeira I, nesta Capital, existe registro de reforma junto ao CREA/PB? A reforma do imóvel foi autorizada pelo CREA/PB? Quando?

Resp.: Existe o registro de reforma do imóvel localizado na Rua João Alves da Costa, 15, através da ART de 10000000000035018, assinada pelo Engenheiro Civil Dorgival Eluziário dos Santos Júnior, CREA 160.792.508-7, que tem como descrição: "Execução e Projetos Arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrosanitário, telefônico, canteiro de obras, fossa e sumidouro, ligação de um prédio comercial", registrado no CREA/PB em 06 (seis) de dezembro de 2013 (dois mil e treze). Conforme páginas 112 (102) a 115 (105) do processo.

2. O auto de infração existente nos autos é decorrente da ausência de apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ao fiscal do CREA/PB ou não por irregularidade da obra? Qual a situação do referido auto de infração junto ao CREA?

Resp.: O Auto de infração do CREA de número 3000001326, de 06 (seis) de dezembro de 2013 (dois mil e três), constante no processo na página 52 (46), se refere a "FALTA DE ART NA OBRA", conforme a observação do mesmo. E, de acordo com a DECLARAÇÃO do CREA/PB, acostado na página 123 (112), de 12 (doze) de maio de 2014 (dois mil e catorze), item 1, "A obra localizada na Rua João Alves da Costa, nº 15, Mangabeira I, João Pessoa/PB, encontra-se regular perante a fiscalização desta autarquia federal, tendo sido registrada por meio da ART 10000000000035018".

3. Por ocasião da obra de ampliação do imóvel foi utilizado toda a área de propriedade da EUCLENICE?

Resp.: Foi utilizado toda a área de propriedade da Euclenice por ocasião da obra de ampliação do imóvel.

4. Pelos documentos existentes nos autos, existe auto de infração na obra realizada no imóvel da peticionaria EUCLENICE? Ou seja, existe embargo realizado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa a obra?

Resp.: Existe nos autos, na página 56 (50), um "AUTO DE INFRAÇÃO" de número 000866, de 26 (vinte e seis) de março de 2014 (dois mil e catorze), em nome de Feliciano Fernandes Sales Filho, referente ao endereço: Rua João Alves da Costa, nº 20, Mangabeira, com o local da infração 53.044.0213.0000.001, que já havia sido referido na "CERTIDÃO" da PMJP, acostado na página 38 (33). Porém, de acordo com a NOTIFICAÇÃO nº 000779, acostado na página 122 (111), o auto de infração foi cancelado, pela inexistência de obra no imóvel registrado (53.044.0213.0000.001).

Existe, também, nos autos, na página 125 (114), uma CERTIDÃO da PMJP, de 04 (quatro) de junho de 2014 (dois mil e catorze), que transcreve: "Informo para os devidos fins, que o imóvel de loc. Cart. Atual: 53-04-0031, situado a Rua João Alves da Costa, 1455 – Mangabeira, cadastrado na PMJP, em nome de João Antonio Adelino, foi autuado/embargado nos artigos 65 da Lei nº 1347/71 (Código Obras), 296 da Lei 2102/75, e quadro de zoneamento da Lei 2.699/79 (Código Urbanismo), pelo fato está construindo um imóvel Comercial, sem a prévia licença da PMJP, bem como, invadindo os recuos frontal, laterais e fundos, ultrapassando o Índice de ocupação, Auto Infração/T. Embargo, lavrados em 27-05-2014, pelo Agente Fiscal de Tributos, Frederico Luiz Pimentel, Mat. nº 7.124-2, Obs: Essa infração substituiu do dia 26-03-14, bem como a Certidão expedida em 28/03/14, pelo motivo que a Infração não é na localização cartográfica atual 53-044-0213-0000-001, mas na acima mencionada".

[Handwritten signature]



Já que a localização cartográfica da Certidão constante na página 125 (114) de nº 53-41-0031, refere-se ao imóvel da Ré, Euclenice Batista de Pontes, conforme FICHA CADASTRAL constante na página 174 (153), concluo que “existe embargo realizado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa a obra” na Rua João Alves da Costa, 15, Mangabeira I.

5. No caso dos autos, a demandada procedeu com a reforma o seu imóvel, dentro das normas de edificação?
Resp.: De acordo com a CERTIDÃO, citada na resposta anterior, emitida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa a obra foi executada “invadindo os recuos frontal, laterais e fundos, ultrapassando o Índice de ocupação”.
6. A edificação da EUCLENICE fere o direito de vizinhança? Em que termos? Em caso positivo, existe a possibilidade adequação da obra as normas técnicas em demolição do imóvel?
Resp.: Os imóveis estão localizado numa área atípica do bairro de Mangabeira I, com zoneamento especial, e por se tratar de imóvel comercial atende a ocupação diferente de imóvel residencial (de acordo com as Fotos 12 – Overlay das quadras 41, 42, 43 e 44 de Mangabeira I, e 13 - Detalhe do Overlay das quadras 41 e 44 de Mangabeira I), sendo assim, o “direito de vizinhança” seria ferido caso houvesse aberturas nas fachadas laterais com menos de 1,50m do lote de terreno do autor, mas tal abertura não existe.
7. A demandada EUCLENICE tem em seu projeto de reforma do imóvel ou já no imóvel janelas, eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho?
Resp.: Não existem na obra, térreo, janelas, eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho, porém não existe no processo, nem foi apresentado, por ocasião da perícia, nenhum projeto arquitetônico da obra/reforma, impossibilitando a verificação da existência de tais elementos no andar superior, que não foi executado por causa do embargo da obra.
8. Tomando por base o medido de agua e da luz do promovente, o imóvel do autor adentra a propriedade da demandada EUCLENICE? Quantos metros?
Resp.: A localização do medidor do consumo de água e o de energia elétrica do imóvel do Autor, não determina o tamanho dos lotes de terreno, nem a “invasão” do imóvel da Ré.
9. Sr. Perito, o imóvel do demandante obedece ao recuo estabelecido em lei?
Resp.: Os imóveis estão localizado numa área atípica do bairro de Mangabeira I, com zoneamento especial, não havendo recuo frontal nos imóveis dessa quadra, a de nº 41 (quarenta e um), do setor 53 (cinquenta e três), de acordo com as Fotos 12 – Overlay das quadras 41, 42, 43 e 44 de Mangabeira I, e 13 - Detalhe do Overlay das quadras 41 e 44 de Mangabeira I.
10. A demandada EUCLENICE em seu imóvel ao realizar elevação de parede, procedeu dentro das normas legais? Houve respeito ao direito de vizinhança?
Resp.: Os imóveis estão localizado numa área atípica do bairro de Mangabeira I, com zoneamento especial, havendo, portanto, normas legais diferenciadas para essa quadra, a de nº 41 (quarenta e um), do setor 53 (cinquenta e três), de acordo com as Fotos 12 – Overlay das quadras 41, 42, 43 e 44 de Mangabeira I, e 13 - Detalhe do Overlay das quadras 41 e 44 de Mangabeira I, cabendo a PMJP, através da análise de projeto arquitetônico, determinar tais recuos.



6. CONCLUSÃO:

De acordo com a vistoria pericial, concluo que:

- É necessária a apresentação, pela parte Ré do processo, do “Alvará de Construção” emitido pela Prefeitura Municipal de João Pessoa, e o consequente cancelamento do Embargo daquela Edilidade.

- Com relação a reclamação, pela parte Autora do processo, de que seu imóvel apresenta “danos na estrutura física da casa”, com o aparecimento de “rachaduras”, nada foi encontrado que relacionasse tal queixa com a “reforma/ampliação” do imóvel da parte Ré.

- Com relação ao aparecimento de “infiltrações”, apesar seu início ocorrer após a obra de “reforma/ampliação” no imóvel vizinho ao do Autor, o evento foi causado pela existência de duas paredes “vizinhas” sem o fechamento superior. Na vistoria ficou evidente que tal processo ocorreu pela retirada do “beiral do telhado” do imóvel da parte Autora, na “reforma/ampliação”, por estar “invadindo” o lote da parte Ré. Tal retirada deveria ter sido acompanhada de “fechamento superior” entre as paredes dos dois imóveis, como já foi executada em parte, conforme fotos 08 (oito) e 09 (nove) da “Memória Fotográfica” (Item 04). A parte desse “fechamento” já foi executado pela Parte Ré do processo, conforme mostra em detalhe a foto 09 (nove) da “Memória Fotográfica” (Item 04). A sra. Euclenice Batista de Pontes, parte Ré do processo, se comprometeu a executar o restante desse “fechamento”, apesar de não ser responsável por isso, tão logo a obra seja liberada.

- Com relação a reclamação de falta de “ventilação adequada” no imóvel da parte autora, isso acontece pela inexistência de aberturas laterais, impossibilitadas pela falta de recuo lateral superior à 1,50m (um metro e cinquenta centímetros). Sendo assim não é de responsabilidade da parte Ré que o imóvel do Autor não tenha recuo laterais que possibilitem aberturas de vãos (janelas) na lateral da casa.

- A localização do hidrômetro do imóvel da parte Ré não determina que houve invasão de seu lote de terreno por parte do Autor do processo.

A parte Autora deste processo não apresentou questionamentos a serem respondidos.

7. ENCERRAMENTO:

O Presente Laudo é composto de 12 (doze) folhas digitadas e impressas em um só lado, numeradas, rubricadas, contendo assinatura apenas nesta última.

João Pessoa / PB, 20 de setembro de 2019.



Antonio Esteves Neto

Engenheiro Civil
CREA-PB 160.127.243-0

