



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
32662 426	27/07/2020 09:48	Petição	Petição

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 LTDA., perito judicial nomeado nos autos deste processo, venho,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o complemento do Laudo
Pericial, conforme Despacho Id. 2988405.

LAUDO PERICIAL

(Complemento)

-

1. RESPOSTAS AOS QUESTIONAMENTO DA PARTE PROMOVENTE:

-

1. Pelos documentos, fotos anexas aos autos e pelo exame pericial realizado, o perito judicial pode identificar a causa (razão de ser) das infiltrações, deteriorações (rachaduras) e bloqueio de ventilação na estrutura do imóvel da parte Promovente? Em caso afirmativo, que a especifique. E, também, em caso afirmativo, é possível dizer que estes danos podem afetar a habitabilidade (saúde, conforto e preservação dos móveis) dos moradores da casa da parte Promovente?



Resp.: Ambas as partes, Promovente e Promovida, executaram paredes divisórias nos limites laterais do seu respectivo lote de terreno, sem recuo, pois os imóveis estão localizados numa área atípica do bairro de Mangabeira I, com zoneamento especial, por se tratar de invasões que foram legalizadas.

As infiltrações foram causadas pela retirada do beiral do telhado do imóvel da parte Promovente, que invadia o lote de terreno pertencente à parte Promovida, sem execução, por parte da parte Promovente, de serviços necessários para funcionamento adequado do telhado, tais como rufos e calhas. Conforme fotos 02, 06, 07, 08, 09, 10 e 11 do Laudo Pericial.

As “rachaduras” verificadas são por vícios de construção do próprio imóvel da parte Promovente, sem nenhuma interferência pela construção do imóvel da parte Promovida.

O bloqueio de ventilação na estrutura do imóvel da parte Promovente se dá pela ausência de recuo lateral do próprio imóvel, que impossibilita a circulação de ventos.

Pelo exame pericial e pelas razões acima relatadas, a mudança na habitabilidade dos moradores da casa da parte Promovente não pode ser imputada a execução de reformas no imóvel da parte Promovida.

2. Do que se verifica nos autos e do exame pericial, o meio de execução das obras da parte Promovida foi o que ocasionou os danos (infiltração, deteriorações e bloqueio de ventilação) na estrutura do imóvel da parte Promovente?

Resp.: A análise dos danos (detalhada na resposta da pergunta anterior -1), demonstra que tais danos não tem relação com a obra de reforma no imóvel da parte Promovida.

3. É possível identificar, pelos documentos acostados aos autos e pelo exame pericial, se a parte Promovida tomou os cuidados necessários para não causar danos ao imóvel da parte Promovente?

Resp.: Como os danos questionados no imóvel da parte Promovente não foram causados, conforme a descrição da resposta da pergunta 1, pela reforma no imóvel da parte Promovida, e não foram constatados outros danos, é lícito dizer que a parte Promovida tomou os cuidados necessários para não causar danos ao imóvel da parte Promovente.

4. Pelo documento dos autos ou por colheita de informação deste perito, houve embargo da obra da parte Promovida pelo CREA/PB ou pela Prefeitura Municipal de João Pessoa? Em caso afirmativo para ambos os casos ou mesmo para apenas um deles, especificar qual o motivo.

Resp.: O Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba – CREA PB, não tem nas suas atribuições o embargo de obras, podendo registrar autos de infração e, em casos extremos, solicitar a Edilidade, o embargo da obra ou do imóvel. O CREA fiscaliza o exercício profissional do engenheiro e do agrônomo.

De acordo com os autos, e conforme descrição da resposta à pergunta 2 (dois) da parte Promovida, constante no Laudo Pericial, existe 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”.

Também, de acordo com os autos, e conforme descrição da resposta à pergunta 4 (quatro) da parte Promovida, 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”.

Já que a localização cartográfica da Certidão constante na página 125 (114) de nº 53-41-0031, refere-se ao imóvel da parte Promovida, 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.

De acordo com a CERTIDÃO citada acima, emitida pela Prefeitura Municipal de João Pessoa a obra foi executada “invadindo os recuos frontal, laterais e fundos, ultrapassando o Índice de ocupação”.

5. A obra da parte Promovida respeitou as regras técnicas de engenharia, inclusive aquelas de segurança para estruturas contíguas (a exemplo de recuo, proibição de invasão etc.)? Se não respeito, especificar quais.

Resp.: A obra de reforma no imóvel da parte Promovida respeitou as regras técnicas de engenharia, porém o imóvel, de acordo com a Prefeitura Municipal de João Pessoa foi executada “invadindo os recuos frontais, laterais e fundos, ultrapassando o índice de ocupação” (Certidão da Prefeitura Municipal de João Pessoa, acostada ao processo).

-

2. CONCLUSÃO:

Os questionamentos da parte Promovente não alteram a conclusão do Laudo Pericial.

Ademais, informo que as perguntas da parte autora não haviam sido juntadas ao processo, em virtude disso, na petição de Id. 14569091 (página 44-46) foi questionado se havia necessidade de respondê-las.



Vale destacar que, posteriormente, foi proferida a Decisão de Id. 17090644, no dia 10 de outubro de 2018, tornando sem efeito a primeira perícia realizada, inclusive foi determinada a intimação das partes para arguirm impedimento ou suspeição do perito, bem como para indicarem assistentes técnicos e APRESENTAREM QUESITOS (“item iii”).

Contudo, o Promovente não juntou neste processo os quesitos a serem respondidos, consoante podemos averiguar junto aos autos.

Diante disso, mesmo analisando os questionamentos apresentados pelo Autor e os respondendo, **RATIFICO** os termos da Conclusão do Laudo anteriormente formulado, conforme está transcrito abaixo:

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 conseqüente 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.

3. **ENCERRAMENTO:**

-

O Presente Laudo é composto de 05 (cinco) folhas digitadas e impressas em um só lado, contendo assinatura digital em todas.



João Pessoa / PB, 27 de julho de 2020.

Antonio Esteves Neto

Engenheiro Civil

CREA-PB 160.127.243-0

