



Poder Judiciário
Justiça Comum
Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba

PROCESSO ADMINISTRATIVO

PROCESSO nº 2024020849 (PA-TJ)

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital, requisitando pagamento de honorários em favor de Alfredo Gomes Neto, pela perícia realizada no processo n. 0001431-04.2014.8.15.2001, movido por [JANINA RIBEIRO VICTOR, em face de MARCOLINO ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA.

Data da Autuação: 20/02/2024

Parte: Alfredo Gomes Neto e outros(1)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER JUDICIÁRIO

MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520245423176

Nome original: Ofício Reserva orçamentária e documetos 0001431-04.2014.8.15.2001.pd
f

Data: 19/02/2024 21:42:44

Remetente:

Ana Maria Nobrega Moreno

4ª Seção (7ª, 12ª e 15ª Varas Cíveis)

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: De ordem do MM. Juiz de Direito da 12ª Vara Cível encaminho a Vossa Senhoria o Ofício de Reserva Orçamentária referente ao pagamento do perito ALFREDO GOMES NETO , processo 0001431-04.2014.8.15.2001 da 12ª Vara Cível.



19/02/2024

Número: **0001431-04.2014.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **11/02/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes			Procurador/Terceiro vinculado	
JANINA RIBEIRO VICTOR (AUTOR)			KARINE CORDEIRO XAVIER DE FRANÇA (ADVOGADO) NAYARA CHRYSTINE DO N NÓBREGA (ADVOGADO)	
MARCOLINO ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA (REU)			CAIUS MARCELLUS DE LIMA LACERDA (ADVOGADO) CAIUS MARCELLUS DE ARAUJO LACERDA (ADVOGADO)	
ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)				
R. DE OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)			RODRIGO MORENO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ROBERTO CARLOS CARVALHO WALDEMAR (ADVOGADO)	
Documentos				
Id.	Data da Assinatura	Documento		Tipo
85586456	15/02/2024 12:27	Ofício (Outros)		Oficio (Outros)



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REQUISIÇÃO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA E PAGAMENTO DE HONORÁRIOS

1. DA COMPETÊNCIA DA UNIDADE JUDICIÁRIA

Excelentíssimo Presidente do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, Considerando que o(a) Senhor(a) **ALFREDO GOMES NETO, Perito**, aceitou o encargo de Tradutor, Interprete **ou perito**, venho requerer que seja realizada a Reserva Orçamentária para suportar o encargo relativo a despesa decorrente dos serviços prestados nos autos adiante especificado.

Por oportuno, informo ainda, que a parte **[JANINA RIBEIRO VICTOR - CPF: 930.100.954-49]** é beneficiária da Justiça Gratuita, conforme despacho proferido à(s) fl(s). **Id. 27524086**

1.1 DOS DADOS GERAIS DO PROCESSO

1.1.1 Processo judicial Nº 0001431-04.2014.8.15.2001

1.1.2 Natureza da ação: **[Compra e Venda]**

1.1.3 Unidade judiciária requisitante: **12ª Vara Cível da Capital**

1.1.4 Autor (es): **[JANINA RIBEIRO VICTOR - CPF: 930.100.954-49 (AUTOR)]**

1.1.5 Réu (s): **REU: MARCOLINO ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA**

1.1.6 Natureza do serviço: () Tradução () Interpretação (**X**) **Perícia**

1.1.7 Natureza dos honorários: () adiantamento – 30% (trinta por cento) (**X**) **Finais**

1.1.8 Valor arbitrado: R\$ 2.459,30 (Dois mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos)

1.2 DOS DADOS DO PERITO

1.2.1 Nome: **Alfredo Gomes Neto**

1.2.3 Endereço: **Avenida Esperança, nº 90, Ap. 801, Manaíra, João Pessoa, CEP 58,038-280**

1.2.3 Telefone (s): **(83) 9 8801.0502**

1.2.4 CPF: **133.002.534-20**



1.2.5. Banco: Banco Inter nº 077 Agência:001-9 Conta corrente : 11524374-7

1.2.6 Inscrição INSS: 172057935-8 NIT. ou 1.2.7 Inscrição PIS/PASEP 10.117.089.114

1.2.8 Inscrição no Conselho Competente:

Inscrição no Conselho Competente: CREA/PB (Nacional): Nº 160818724-1 -ENGENHEIRO CIVIL

Nota: O prestador deve apresentar documento hábil que comprove sua quitação junto ao conselho.

1.3 ANEXAR AS SEGUINTE PEÇAS:

1.3.1 Decisão que deferiu a gratuidade judiciária.

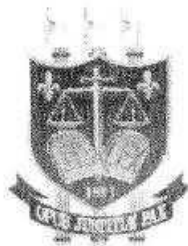
1.3.2 Decisão que arbitrou os honorários periciais.

João Pessoa (PB), em 15 de fevereiro de 2024

MANUEL MARIA ANTUNES DE MELO

Juiz(a) de Direito





ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DA CAPITAL
12ª VARA CÍVEL


PROCESSO Nº 0001431-04.2014.815.2001

Vistos, etc.

Com gratuidade.

Cite-se o réu para responder à ação, no prazo de quinze dias, sob pena de revelia.

João Pessoa, 18 de fevereiro de 2014.


Giuliana Madruga Batista de Souza Furtado
Juíza de Direito

Recebi os presentes autos do(a)
MM. Juiz(a) nesta data.

João Pessoa, 24/02/2014


Analista/ Técnica Judiciária



Poder Judiciário da Paraíba
12ª Vara Cível da Capital


PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)0001431-04.2014.8.15.2001

DECISÃO

Vistos, etc.

1. Depreende-se dos autos que o valor dos honorários periciais informados pela Perita Judicial (R\$ 5.000,00) - id 61971040 - Petição estão muito além daqueles praticados pela Tabela aprovada pelo e. TJ/PB.

2. Por conseguinte, substituto a Perita anteriormente nomeada pelo(a) Engenheiro(a) Civil ALFREDO GOMES NETO, cadastrado no site do TJ/PB, conforme dados abaixo:

 Alfredo Gomes Neto	
Profissão/Área:	Endereço:
Engenheiro Civil/Matérias relacionadas a engenharia civil	Esperança, 90, Ap. 801, Manaíra, João Pessoa/PB, 58038-280
Telefone:	Email:
(83) 98867-0502	alfredosaneto@gmail.com

3. No ensejo, considerando o grau de complexidade da perícia (alto), o local de sua prestação, o tempo despendido para realização do exame, elaboração do laudo e sua apresentação nos autos, inclusive a prestação de informações adicionais, por escrito ou oralmente, envolvendo problema vícios construtivos, elevo o valor base (R\$ 491,86) por cinco vezes, **totalizando R\$ 2.459,30 (dois mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos)**, nos termos do art. 5º da Resolução nº 09/2017, do e. TJ/PB:

Art. 5º. O juiz, ao fixar os honorários, poderá ultrapassar o limite fixado na tabela em anexo em até 5 (cinco) vezes, desde que de forma fundamentada e atendendo ao grau de especialização do perito, à complexidade da matéria, o lugar e o tempo exigidos para a prestação do serviço, ficando, nesse caso, o pagamento condicionado à aprovação pelo Conselho da Magistratura.

ISTO POSTO,

1. Intime-se o nomeado, por via eletrônica, para, em 10 (dez) dias: a) manifestar aceitação ao encargo e aos honorários ora arbitrados; b) designar dia/horar para realização do exame pericial, "in loco".



2. Havendo aceitação do encargo, oficie-se à d. Presidência do TJ/PB, solicitando a respectiva reserva orçamentária.

Int. e cumpra-se.

JOÃO PESSOA, 18 de novembro de 2022

Juiz Manuel Maria Antunes de Melo

Titular - 12ª Vara Cível





20/02/2024

Número: **0001431-04.2014.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **11/02/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JANINA RIBEIRO VICTOR (AUTOR)		KARINE CORDEIRO XAVIER DE FRANÇA (ADVOGADO) NAYARA CHRYSTINE DO N NÓBREGA (ADVOGADO)	
MARCOLINO ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA (REU)		CAIUS MARCELLUS DE LIMA LACERDA (ADVOGADO) CAIUS MARCELLUS DE ARAUJO LACERDA (ADVOGADO)	
ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)			
R. DE OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)		RODRIGO MORENO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ROBERTO CARLOS CARVALHO WALDEMAR (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
67675428	30/12/2022 11:21	Apresentação de laudo técnico	Petição (3º Interessado)
74637571	13/06/2023 09:39	Complementação da Perícia	Petição (3º Interessado)
83066385	03/12/2023 10:50	Solicita pagamento	Petição (3º Interessado)

DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. Celular: 83 988050502. E-mail: alfredosaneto@gmail.com

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

PROCESSO JUDICIAL Nº 0001431-04.2014.8.15.2001

12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA

AUTORA: JANINA RIBEIRO VICTOR

RÉU: MARCOLINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Endereço do imóvel Residencial: Rua Silvino Lopes, Nº 440, apartamento 301, no bairro de Tambaú, João Pessoa/PB.

DATA DA VISTORIA: 19/12/2022

- A vistoria foi realizada a partir das 9:00h do dia 19 de dezembro de 2022 na presença, inicialmente e somente da Autora, Senhora Janina Ribeiro Victor e, posteriormente, após às 9:28hs, dos Senhores Welber Lopes Marcolino, Sócio e do Senhor Fábio Giovanni Xavier de Oliveira, engenheiro, como representantes da empresa Marcolino Administração e Participação Ltda..

I – Objetivo da Vistoria

O presente laudo tem como objetivo a verificação e existência de possíveis defeitos de projetos e/ou de vícios de construção do imóvel situado na Rua Rua Silvino Lopes, Nº 440, apartamento 301, no bairro de Tambaú, João Pessoa/PB, adquirido pela Senhora Janina Ribeiro Victor junto a empresa Marcolino Administração e Participação Ltda.

Verificando-se todos os itens constantes da petição inicial e mais alguns, que por acaso não tenha sido levado em consideração no momento da propositura da presente ação, desde que represente algo significativo com relação a se verificar o que foi e o que não foi construído em relação ao projeto ao projeto individual do apartamento, que não se encontra no processo, mas,



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. Celular: 83 988050502. E-mail: alfredosaneto@gmail.com

que foi dispensado, haja vista, a autora informar que não havia discordância entre o que lhe foi entregue e o que foi prometido por ocasião da aquisição. No entanto, ao caderno processual foram juntadas as especificações de todos os materiais que seriam utilizados, sendo que, alguns apresentam, inclusive, as respectivas marcas. Em resumo:

Observação 1:

Não é possível se fazer uma comparação entre o que foi projetado e o que foi construído por falta de apresentação do projeto detalhado da unidade e pela dispensa da autora que, como dito, informou que, no geral, não há discordância entre o projeto arquitetônico e o que foi construído, há não ser uma porta por ela colocada entre a cozinha e a sala de refeições e a reforma, antes da entrega, em que foi feita a junção de duas quartos/suítes em uma só, construção esta feita pela própria construtora. No entanto, se faz necessário informar o seguinte:

Observação 2:

As anomalias, caso existam, compreendem as identificações de desgastes, fissuras, infiltrações, erros reais e aparentes de projeto, erros reais e aparentes de execução, falta de manutenção, componentes obsoletos, ausência de procedimentos de operação e na forma de construir e falta de documentação obrigatória.

Observação 3:

Foram apresentadas, e constam dos autos, as especificações dos materiais aplicados, além das especificações seguidas por ocasião da construção do imóvel em questão;

Observação 4:

Foram levados a efeito todos os argumentos e pedidos da autora na presente ação, sem se levar em consideração o que foi dito e escrito no laudo particular feito por um engenheiro, exclusivamente, contratado para verificar os



defeitos e vícios existentes em todo o prédio onde fica localizado o apartamento da requerente.

II – Características do Imóvel

O imóvel é constituído por:

- ✓ Uma sala dividida em dois ambientes (sala de jantar e de visitas);
- ✓ uma varanda com vistas para o exterior ligada a um ambiente que foi denominado e é utilizado como escritório da proprietária;
- ✓ uma cozinha;
- ✓ uma pequena área de serviços ligada a cozinha que leva a dependência de empregada. Possui dois ambientes, no primeiro foi instalada uma pia para lavanderia e um segundo onde está instalada uma máquina de lavar roupas e uma pequena pia de lavanderia;
- ✓ duas suítes, a primeira construída com a junção de duas suítes/quartos e um segunda conforme o projeto original;
- ✓ um banheiro ou lavabo para visitas, constituído por um sanitário e um lavatório (pia).
- ✓ Uma suite transformada em escritório com uma porta que faz a ligação com a varanda citada acima.

O apartamento faz parte de um de um edifício com dois apartamentos por andar, cada um com 245m² e dois elevadores, um social e outro de serviços, localizados em uma circulação que liga os dois apartamentos por andar, sem nenhuma porta ou separação entre os dois, uma recepção no térreo, partes comuns sociais e garagens individuais.

III – Reclamações Segundo a Petição Inicial



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. Celular: 83 988050502. E-mail: alfredosaneto@gmail.com

Segundo a petição inicial, protocolada em 11/02/2014, foram feitas as seguintes reclamações:

De início, diz que:

❖ Em 30/09/2010, conforme cópia da escritura de compra e venda, a promovente adquiriu o imóvel residencial no Edifício Majestica Tambaú, apartamento de nº 301, localizado na Avenida Silvino Lopes, nº 440, no Bairro de Tambaú, nesta Capital;

❖ Afirma que, quando, mudou-se para o apartamento percebeu que havia algumas irregularidades no imóvel, bem como nas áreas comuns do edifício, tais como, pisos quebrados, diferença de cores nos pisos, falhas em rejunte, vidros quebrados, fios elétricos desencapados, entre outros;

❖ No corpo da petição inicial juntou descrição de um laudo pericial feito por um engenheiro independente, que descreve toda a situação do prédio e de todos os apartamentos e garagens, mas que, de acordo com o despacho de id. nº 27524089, a perícia deste caso deverá levar em consideração exclusivamente o apartamento e respectiva garagem da Autora.

❖ Ao final pediu, no que importa:

3) a condenação do réu a indenizar o dano material da promovente no valor dos orçamentos a serem juntados no tempo devido, referente aos reparos necessários a serem realizados em seu apartamento, conforme laudo pericial;

Embora, a autora tenha apresentado e citado o laudo particular acima dito, levamos em consideração somente o que consta em relação ao apartamento da Autora, da seguinte forma:

3) os pisos instalados nos apartamentos apresentavam manchas e tonalidades variadas;

4) as fechaduras das portas dos apartamentos apresentavam danos de revestimento;



- 5) *as janelas em formato circular não tinham estanque ou acabamento;*
- 6) *as portas internas dos apartamentos são de má qualidade, pois já apresentam uma aparência desgastada e puída;*
- 7) *a falta de divisória com porta entre a área de serviço e a sala de jantar;*
- 8) *falta de divisória com porta do hall de acesso aos elevadores de serviço e o social em cada pavimento, em desacordo com o projeto arquitetônico que fora aprovado;*
- 9) *a forra está se desprendendo da parede;*
- 14) *fachadas mofadas prematuramente;*
- 17) *falta de tampas das caixas de inspeção elétricas;*
- 18) *falta de vidro em esquadria na garagem;*
- 19) *piso da garagem desnivelado, formando poças de água ao lado do ralo;*
- 27) *falta de soleira na transmissão de pisos;*
- 34) *ralos sem fechos hídricos, exalando mau cheiro;*

IV – Da Aparência, do Acabamento e Outros

O imóvel apresenta as seguintes características:

- ✓ Todo apartamento, com exceção da suite – quarto utilizado pela proprietária – possui o mesmo tipo de piso;
- ✓ Piso, como acima descrito, é constituído por uma cerâmica de qualidade inferior, que aparentemente é um tipo de porcelanato, como já foi devidamente comentado e testado em um laudo anterior, apresentando variações de cores e manchas que, sem dúvidas não foram causadas por uso de algum produto de limpeza ou pela própria proprietária. A cerâmica é bem rejuntada e sem defeitos nos assentamentos aparentes, embora, tenham sido assentados com pequenas juntas entre as pedras – peças do piso -, escondendo a variação visível dos tamanhos de cada pedra;



- ✓ Não há soleira entre a transmissão de pisos entre os ambientes, constituindo-se em um único piso;
- ✓ O reboco ou revestimento feito em argamassa de cimento e areia, apresenta boa e aparente qualidade, com demonstração de nivelamento, o que indica que foi feito com a colocação de mestras de nivelamentos;
- ✓ A pintura das paredes e dos tetos é de boa qualidade;
- ✓ Os tetos de gesso e as paredes apresentam pequenas fissuras ou rachaduras causadas pela dilatação normal das lajes de piso do apartamento superior – apartamento 401 – e as fissuras das paredes são resultados da trabalhabilidade normal da estrutura do edifício;
- ✓ As janelas são de boa qualidade, abrem e fecham normalmente sem defeitos, mesmo após muito tempo de colocadas;
- ✓ A janela circular colocada no banheiro da suite, utilizada como escritório, tem a forma circular de vidro e, devido a sua colocação, permite a entrada de água por ocasião das chuvas, principalmente por ser virada para o leste – nascente – e, além disso, estar, segundo a proprietária, desde a entrega, sem fechadura ou ferrolho;
- ✓ Na varanda ligada ao escritório o piso apresenta manchas causadas pelo acumulo de água junto ao ralo de saída das águas pluviais ou de lavagem normal do ambiente, o que indica que a declividade não faz com que as águas pluviais sejam dirigidas para um ralo de coleta de água ali existente;
- ✓ A varanda a que se refere no item anterior tem uma proteção feita com uma estrutura de alumínio, fechada com vidros, no entanto, segundo a proprietária, um dos vidros está quebrado desde a entrega do apartamento;
- ✓ A porta que permite a passagem do escritório para a varanda é de alumínio e encontra-se sem fechar totalmente, como pode ser visto, e só abre parte dela, mesmo assim com certa dificuldade, haja vista, ficar emperrada;
- ✓ As instalações hidráulicas não apresentam vazamentos e nem problemas aparentes, além disso, não foram feitas reclamações sobre estas;
- ✓ As instalações hidro sanitárias não apresentam vazamentos e nem problemas aparentes, além disso, não foram feitas reclamações sobre estas, a não no lavado localizado entre a cozinha e a sala de jantar onde o sistema



de esgoto exala mal cheiro vindo do ralo, do sanitário e da pia ou lavatório ali colocada;

✓ No lavabo ou banheiro social, é bom que fique claro, que existe um ralo, aparentemente sinfonado próprio para ambiente com pouca água, que não é o mais indicado para instalação em pisos de áreas molhadas, que são aquelas que têm contato com água constantemente ou mesmo de forma esporádica durante ou após o uso do ambiente;

Este tipo de equipamento contém uma válvula que retém a água em um determinado nível ou mantém constante o nível da água em seu interior, evitando assim, a saída e a propagação do mau cheiro para o ambiente;

✓ Foi constatado que a cozinha e área de serviços não têm ralo sinfonado para o escoamento das águas que caem durante o uso da pia de lavar pratos ou da pia da área de serviços e ou para lavagem e higienização dos ambientes, embora, exista um ralo aparentemente para área molhada localizado na área da lavanderia que é contígua ao ambiente da cozinha e da primeira área de serviços;

✓ Os granitos da cozinha e da área de serviço, em que foram colocadas pias para lavagem de pratos e outros materiais, é de ótima qualidade apresentando ótimo acabamento. Ou seja não apresentam defeitos ou nada a se reclamar ou a se corrigir;

✓ Há uma divisória ou porta entre a cozinha e a sala de jantar, que segundo a proprietária foi colocada por ela, embora, no projeto, segundo esta, se apresente uma porta ligando os dois ambientes;

✓ As portas internas, embora, desgastadas pelo tempo, não são de boa qualidade, pois, apresentam a soltura ou descolamento e descamação do compensado nelas colocados, principalmente nas partes inferiores;

✓ Algumas fôrmas para fixação das portas, atualmente, estão apresentando rachaduras na ligação com a alvenaria, causados pela abertura e fechamento das portas;

✓ As fechaduras de todo apartamento, desde as portas internas até as externas, não são de boa qualidade, embora, apresentem a aparência de serem compostas por metal inoxidável, pois, facilmente é visto que apresentam



oxidação em todas as maçanetas e em todas as vistas colocadas sobre a madeira;

✓ As instalações elétricas, mesmo aplicada carga total, com as lâmpadas acesas, eletrodomésticos ligados ao mesmo tempo, chuveiros elétricos etc., apresenta aparente regularidade, embora, a tampa ou vista do quadro de luz esteja solto, segundo, se verifica pela falta de fixação com o quadro de distribuição de energia fixado na parede da circulação que vai até o interior do ambiente;

IV – Dos Vícios e Defeitos de Construção Encontrados Atualmente

No imóvel foram encontrados os seguintes defeitos de projeto e vícios de construção:

1 Na cozinha e na área de serviços, que são ligadas como se fossem um único ambiente, sendo a segunda extensão da primeira, tem uma única saída de esgoto ou ralo para escoamento das águas dos dois ambientes individualmente, localizado na lavanderia, quando deveria ter três, pois, nas duas áreas, normalmente, escorrem águas decorrentes dos seus usos, o que representa um defeito grave de projeto e vício de construção;

2 No Lavabo ou WC da sala de visitas exala mau cheiro decorrente do defeito do ralo de escoamento das águas do lavatório e de lavagem do ambiente, embora, o equipamento de escoamento apresente ter válvula sinfonada, mas, mesmo assim, o mau cheiro exalada no ambiente como se não existisse nenhum equipamento para evitá-lo;

3. Deve-se levar em consideração, também, que o desnível para escoamento de águas pluviais e de lavagem e higienização da varanda é o contrário, o que pode se ver facilmente pelas águas das chuvas que se acumulam no piso apresentando manchas incorrigíveis, não indo em direção ao ralo de escoamento ali colocado;



4. Um dos vidros colocado em uma divisória da varanda encontra-se quebrado, desde o dia da entrega do apartamento segundo a proprietária, segundo se apurou;

5. A porta – estrutura de alumínio - que faz que faz a divisão entre a varanda e o ambiente do escritório encontra-se, desde a entrega do apartamento, com defeito, tanto ao ser aberta, quanto ao se tentar fechá-la;

6. Os pisos são de má qualidade e apresentam manchas e cores diferentes, que, certamente, não foram causadas pelo uso de algum produto de limpeza utilizado pela proprietária.

Obs. Facilmente se vê que o assentamento é feito com uma pequena junta entre as pedras ou peças do piso, para se esconder a variação de tamanho entre elas;

7. As portas internas são pré-fabricadas e apresentam, pelo menos no momento, soltura do compensado colado, principalmente na parte inferior próximo ao piso, devendo serem substituídas em virtude da utilização de cada ambiente;

8. As fechaduras não são puramente de aço inoxidável, o que representam que são de algum material metálico revestido com inox ou algo que faça parecer que são de boa qualidade, mas, no entanto, apresentam escamação causada pela oxidação, principalmente nas maçanetas e nas peças de vistas;

9. O quadro de distribuição de energia deve ser substituído ante a sua aparência e a não fixação da tampa na sua parte frontal;

10 – A janela em forma circular, colocada no WC do ambiente utilizado como escritório, não em fechadura e pela falta de proteção ou de alguma peça entre o vidro e a alvenaria as águas de chuva entram, principalmente quando acompanhadas de vento.

Em suma, os itens de 2 a 10 apresentam vícios de construção e defeitos de projetos e são decorrentes dos materiais componentes dos equipamentos instalados.

V – Respostas aos questionamentos feitos pelas duas partes



A - Foram feitos os seguintes questionamentos pelo promovido no documento de id. 27524089, quando disse o seguinte:

Cuida a requerente, outrossim, de formular os seguintes quesitos, pedindo aos experts que se dignem em responder:

- 1. O empreendimento foi entregue pela ré aos adquirentes das respectivas unidades habitacionais no dia 10 de junho de 2009. É possível o perito afirmar se houve vistoria prévia quando do recebimento das chaves pela autora, e se nesta na ocasião formulou alguma reclamação acerca de eventual defeito e/ou irregularidade encontrada na obra ou no material empregado?*
 - 2. Caso a resposta do item anterior seja positiva, qual(ais) a(s) reclamação(ões) formulada(s) pela autora, e se houve regular atendimento por parte da ré. Comprovar ambas as ocorrências.*
 - 3. A ré e o Condomínio do Edifício Majestic Tambaú celebraram em 26/ 10/2012 o TERMO DE TRANSAÇÃO anexado à contestação, por meio do qual (item 3) ficou pactuado a adoção de várias providências por parte da construtora, em Ronaldo Azevêdo do Amaral no laudo técnico datado de 13/ 11/2011, o qual instrui a inicial e fundamenta os pleitos formulados pela autora. Indaga-se: após o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela ré no referido instrumento e nos aditivos subsequentes, firmados em 01/10/2013 e 08/03/2014, conforme atestado pelo síndico do condomínio nos diversos Termos de Recebimento e Aceitação acostados à defesa, algum dos itens recuperados apresentou problemas, erros ou incorreções relacionadas à própria obra ou à estrutura do prédio?*
 - 4. No interior da unidade habitacional da autora existe algum defeito que possa comprometer a segurança e a solidez física do bem, em decorrência de eventual vício na obra ou da não conformidade do material empregado na construção do empreendimento?*
 - 5. Na hipótese de a resposta do item anterior ser positiva, explicar detalhadamente a relação de causa e efeito e o mecanismo utilizado para a sua identificação.*
 - 6. Quais os desgastes encontrados no interior do apartamento da autora que têm origem no próprio uso do bem, ou no decurso do tempo de sua utilização? Há vícios e /ou defeitos aparentes? Quais e detectados quando?*
 - 7. A autora realizou alguma reforma no interior do seu apartamento? Quais e quando? Qual o engenheiro responsável e o material empregado?*
 - 8. O empreendimento encontra-se em bom estado de uso e conservação, compatível com o seu tempo de existência?*
 - 9. O prédio recebe manutenção adequada, conforme o manual do proprietário, visando a sua habitabilidade e desempenho no tocante a preservação dos seus sistemas, através de empresas especializadas?*
- Reservando-se a formular novos quesitos suplementares durante a perícia, consoante facultado pelo art. 469, caput, do CPC, a ré espera sejam respondidas as indagações formuladas, necessárias ao deslinde da controvérsia.*

A1 – A seguir daremos as respostas ao que foi indagado pelo réu, dizendo, para cada item isoladamente, o seguinte:

- 1. O empreendimento foi entregue pela ré aos adquirentes das respectivas unidades habitacionais no dia 10 de junho de 2009. É possível o perito afirmar se houve vistoria prévia quando do recebimento das chaves pela autora, e se*



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. Celular: 83 988050502. E-mail: alfredosaneto@gmail.com

nesta na ocasião formulou alguma reclamação acerca de eventual defeito e/ou irregularidade encontrada na obra ou no material empregado?

Resposta:

Não há como um perito nomeado em dezembro do ano de 2022 responder a indagações do tipo, pois, o que se conhece do imóvel foi visto em 09 de dezembro de 2022;

2. Caso a resposta do item anterior seja positiva, qual(ais) a(s) reclamação(ões) formulada(s) pela autora, e se houve regular atendimento por parte da ré. Comprovar ambas as ocorrências.

Resposta:

Questionamento prejudicado pela resposta anterior;

3. A ré e o Condomínio do Edifício Majestic Tambaú celebraram em 26/ 10/2012 o TERMO DE TRANSAÇÃO anexado à contestação, por meio do qual (item 3) ficou pactuado a adoção de várias providências por parte da construtora, em Ronaldo Azevêdo do Amaral no laudo técnico datado de 13/ 11/2011, o qual instrui a inicial e fundamenta os pleitos formulados pela autora. Indaga-se: após o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela ré no referido instrumento e nos aditivos subsequentes, firmados em 01/10/2013 e 08/03/2014, conforme atestado pelo síndico do condomínio nos diversos Termos de Recebimento e Aceitação acostados à defesa, algum dos itens recuperados apresentou problemas, erros ou incorreções relacionadas à própria obra ou à estrutura do prédio?

Resposta:

A pergunta confunde-se e é um complemento da 2ª;

4. No interior da unidade habitacional da autora existe algum defeito que possa comprometer a segurança e a solidez física do bem, em decorrência de eventual vício na obra ou da não conformidade do material empregado na construção do empreendimento?

Resposta:

Para se responder a esta pergunta se faz necessário se fazer uma avaliação de toda a estrutura física do prédio, tais como, verificação de cálculos, fundações, construção da mesoestrutura e superestrutura, instalações hidráulicas, sanitárias, elétricas entre outras que façam referência a cada apartamento de forma individual e de todo o conjunto do edifício.



Dessa forma, não há como um perito que faz uma verificação específica, como as constantes neste processo especificamente, tecer comentários e fazer avaliações sobre o que foi indagado pelo requerido;

5. Na hipótese de a resposta do item anterior ser positiva, explicar detalhadamente a relação de causa e efeito e o mecanismo utilizado para a sua identificação.

Resposta:

Prejudicada a pergunta pelas explicações e resposta no item 4.

6. Quais os desgastes encontrados no interior do apartamento da autora que têm origem no próprio uso do bem, ou no decurso do tempo de sua utilização? Há vícios e /ou defeitos aparentes? Quais e detectados quando?

Resposta:

Um apartamento entre e utilizado desde 10 de junho do ano de 2009 sempre vai apresentar desgastes pelo uso, mas os desgastes como pinturas, uso de torneiras, chuveiros e outros equipamentos de uso contínuo não são levados em consideração por ocasião de uma vistoria, principalmente sobre o que está sendo reclamado pela proprietária.

Os vícios e/ou defeitos aparentes são vistos pelo vistoriador de forma fácil, como os que foram relatados no tópico IV – Dos Vícios e Defeitos de Construção Encontrados Atualmente, nos subitens de 1 a 10.

Vícios e defeitos permanentes em qualquer construção são detectáveis a qualquer momento.

7. A autora realizou alguma reforma no interior do seu apartamento? Quais e quando? Qual o engenheiro responsável e o material empregado?

Resposta:

Pelo que foi visto e se tomou conhecimento, inclusive, na presença do engenheiro e do sócio da empresa que se apresentaram naquele momento, a única reforma feita no apartamento foi a junção de duas suítes em uma só



antes da entrega do apartamento. A construção, segundo se tomou conhecimento, foi feita pela própria construtora.

Quanto a este fato e ao se saber da sua existência, não se tomou conhecimento, e nem se levou em consideração por ocasião da vistoria, da existência de algum vício apresentado devido a alterações feitas no projeto original.

Assim, não podemos responder quais os tipos de materiais aplicados na reforma e quem foi o engenheiro que se responsabilizou pelas alterações.

8. O empreendimento encontra-se em bom estado de uso e conservação, compatível com o seu tempo de existência?

Resposta:

O empreendimento é termo geral que se refere ao edifício como um todo, com suas áreas individuais e comuns, o que não é e nem foi motivo de vistoria em relação ao que foi explanado pela requerente. Assim não há como se responder a indagação;

9. O prédio recebe manutenção adequada, conforme o manual do proprietário, visando a sua habitabilidade e desempenho no tocante a preservação dos seus sistemas, através de empresas especializadas?

Reservando-se a formular novos quesitos suplementares durante a perícia, consoante facultado pelo art. 469, caput, do CPC, a ré espera sejam respondidas as indagações formuladas, necessárias ao deslinde da controvérsia.

Resposta:

A pergunta faz, novamente, referência a todo o prédio. A perícia foi feita exclusivamente no apartamento da autora da ação, tendo em vista, ter esta dito que não havia o que reclamar sobre a garagem, por isso a pergunta, que é de cunho geral sobre o prédio, não pode ser respondida por este perito de forma específica.

B – Não foram feitos questionamentos ou apresentados quesitos pela requerente, no entanto, levou-se em consideração o que ao apartamento



dela se refere e foi reclamado na petição inicial, com exceção da garagem devido a proprietária informar que nesta não existe problema a reclamar.

VI - Esclarecimentos Finais

a) É preciso dizer que não compete ao perito tecer comentários sobre o tempo a que deveria ter sido feita a perícia, nem sobre o estado em que se encontrava o imóvel no momento da sua entrega ou antes de possíveis intervenções, por desconhecimento dos fatos;

b) Não há como se saber se as obras foram executadas conforme as especificações apresentadas aos adquirentes dos apartamentos e se os materiais, mesmo os aparentes correspondem a aqueles anteriormente combinados ou de acordo com os projetos anteriormente discutidos entre as partes e quais serviços não foram feitos após o que foi combinado.

A perícia, principalmente de um apartamento, é feita de acordo com o que se encontra devidamente construído. A forma como se encontram ou como deveriam ser encontradas as partes individuais do imóvel, as suas instalações hidráulicas, hidro sanitárias e elétricas, os acabamentos dos pisos e as qualidades das cerâmicas, os acabamentos das paredes e revestimentos aplicados, pinturas, tetos etc..

Há de ver que não se pode fazer avaliações de valores dos equipamentos e materiais a serem substituídos, haja vista, tais materiais e/ou equipamentos terem variações de preços muito grandes entre eles, principalmente devido ao gosto, ao tipo e a marca de cada um.

Observação:

Em anexo estão as fotos do apartamento com a individualidade de cada área e com relação ao que foi encontrado.

Estas, Excelência, são as considerações que apresentamos nos comprometendo a explicá-las, caso existam dúvidas a serem dirimidas.



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. Celular: 83 988050502. E-mail: alfredosaneto@gmail.com

João Pessoa, 30 de dezembro de 2020

Alfredo Gomes Neto
Engenheiro Civil CREA Nº 160818724-1



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. E-mail: alfredosaneto@gmail.com. Telefone/Whatsap 83.988050502

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA – COMPLEMENTAÇÃO

PROCESSO JUDICIAL Nº 0001431-04.2014.8.15.2001
12ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA

AUTORA: JANINA RIBEIRO VICTOR
RÉU: MARCOLINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.

Endereço do imóvel Residencial: Rua Silvino Lopes, Nº 440, apartamento 301, no bairro de Tambaú, João Pessoa/PB.

DATA DA VISTORIA: 19/12/2022

I – Considerações Iniciais

- A vistoria foi realizada a partir das 9:00h do dia 19 de dezembro de 2022 na presença, inicialmente e somente da Autora, Senhora Janina Ribeiro Victor e, posteriormente, depois das 9:28hs, dos Senhores Welber Lopes Marcolino, Sócio, e do Senhor Fábio Giovanni Xavier de Oliveira, engenheiro, como representantes da empresa Marcolino Administração e Participação Ltda. Que só chegaram neste horário.

1 - Após a apresentação do Laudo de Vistoria, as partes, promovente e promovida, se pronunciaram da seguinte forma:

i – Promovente:

Tecendo poucos comentários sobre o Laudo apresentado por este Perito, diz, apenas, "os vícios foram devidamente provados e que o dano moral advindo desses vícios, como conviver com o mau cheiro há mais de dez anos diariamente em sua própria casa, também está devidamente provado.

Ao final requereu "o prosseguimento do feito com o acolhimento integral dos pedidos da exordial.

ii - Promovida:

Apresentando petição em que agride pessoalmente este Perito, diz, em síntese:



Infelizmente o laudo não traz muita tecnicidade e demonstra em algumas situações desconhecimento básico de normas técnicas e se isenta completamente de averiguar a causa real e origem das situações que foram causadas muitas vezes pela própria autora. Apesar disso, junta-se um laudo técnico do assistente da promovida, que foi ao local e identificou e especificou detalhadamente quais seriam os vícios aparentes e ocultos, a causa e origem de cada situação, bem como identificando quem teria dado causa e como corrigir cada situação que foi identificado pelo perito judicial.

5. Assim o laudo do perito judicial em quase sua totalidade se mostra imprestável para o fim proposto, bem como apresenta uma série de situações que precisam ser complementadas e explicadas de melhor forma, para que Vossa Excelência possa tomar uma decisão prudente e justa.

Tecendo comentários sobre cada item, especificamente, diz:

a) Sobre o mau cheiro do lavabo, afirma que, *"bastou UTILIZAR O AMBIENTE para a questão ser resolvida rapidamente"*.

b) Fazendo observações sobre as portas internas, informa que, *"A segunda situação foi a porta interna pré-fabricada tendo sido identificado que a parte debaixo delas estariam danificadas e o perito judicial apenas questionou se a instalação daquela porta naquele local seria devida."*

Diz, ainda que se deixou *"de verificar que as normas técnicas da ABNT indicam que aquela porta é pra estar ali e também que a porta estava danificada por causa do uso constante do uso de água de forma periódica, demonstrando um descuido completo por parte da autora"*.

c) Ao falar sobre as fechaduras diz que o outro erro foi o perito discorrer sobre as fechaduras que estariam estragadas, mas não identifica a causa, não diz se segue o padrão técnico vigente à época e também em nenhum momento traz algum elemento técnico com firmeza ou identifica se o erro encontrado identifica se a autora vinha realizando as atividades de manutenção preventiva e o modo com que vinha utilização, indicados por ele mesmo e transcritos no Manual de Uso e Ocupação da Edificação e que, *"também não indica se estariam sendo devidamente seguidos (limpeza, lubrificação e modos de utilização)"*.

d) Com relação ao quadro de distribuição de energia elétrica que se encontra quebrado foi devidamente entregue com a tampa e sobre a janela circular do banheiro diz que "o perito narra a situação de uma janela que não apresenta fechadura e falta de proteção e de algumas peças estariam estragando alguns materiais e móveis da autora, mas deixa de atestar que a autora instalou material de forma inadequada, bem como de identificar a causa original e quem teria dado causa à situação".

e) Ao falar sobre o piso, de forma agressiva e sem muita substância diz que, o perito confunde piso de cerâmica e porcelanato, que o piso é de boa qualidade e a variação de tonalidade da pedras do piso e que: *"Não foi encontrada nem manchas nem mudanças de cor, mas, tão somente, diferenças de tonalidade entre placas cerâmicas aplicadas em épocas diferentes, ou porque possuem tons diferentes de fabricação, ou*



porque as diferenças de tonalidade foram causadas pela modificação natural de cor que um corpo cerâmico exposto”.

f) Por fim, diz que, para sanar algumas inconsistências e evitar decisão ou conclusão injusta quanto aos vícios ocultos e aparentes encontrados e a causa delas, requer que o perito judicial responda a alguns questionamentos, extremamente necessários abaixo indicados:

1. Pergunta-se ao perito: Sob que aspecto, o perito em seu laudo técnico pôde afirmar que o revestimento de piso da unidade em questão possui qualidade inferior? Foi realizado algum ensaio mecânico e físico para que ele pudesse concluir tal fato? Sob os aspectos da NBR ISO 13006:2020, como pode ser classificado, quanto a qualidade, o revestimento de piso aplicado na unidade em questão, considerando objetivamente as propriedades e características do material?

2. Pergunta-se ao perito: os locais em que foram encontrados os pisos de diferentes tonalidades, foi no local em que a autora realizou a mudança da estrutura original de seu apartamento?

3. Pergunta-se ao perito: Para realizar as reformas indicadas pela autora do projeto original, a autora teria necessidade de repor o revestimento cerâmico de piso?

4. Pergunta-se ao perito: Sob o aspecto da normativa vigente "NBR 15930-2: 2018 – Portas de madeira para edificações: Requisitos", quais são as características e propriedades das portas internas do apartamento em questão que o fazem qualificar a porta como de baixa qualidade? Ainda, é possível descartar a presença de água na base de todas as portas internas do apartamento causadas pela própria autora. Poderia explicar a conclusão de suas respostas?"

5. Pergunta-se ao perito: É possível afirmar, sem sombra de dúvidas, que todas as atividades de manutenção preventiva, de lubrificação, de limpeza e da correta utilização foram seguidas no tocante às ferragens das portas internas e externas de madeira da edificação?

Foram apresentados os registros da realização de tais atividades conforme a "NBR 5674: 2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos" para o sistema de gestão de manutenção, norma essa destinada a síndicos e usuários finais das edificações? Ainda, é possível afirmar sem sombra de dúvidas que não foram utilizados materiais de limpeza inadequados nas maçanetas e espelhos da fechadura, já que ambos estão apresentando o mesmo estado, materiais esse que o próprio Manual de Uso e Ocupação da Edificação proíbe?

6. Pergunta-se ao perito: Os desgastes de rejuntas reclamados pela proprietária, conforme pode ser relatado no próprio laudo técnico do perito, podem ter sido causados pela ação tempo e do uso, indicando desgaste naturais, já que a "NBR 5674: 2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos" para o sistema de gestão de manutenção, indica que as juntas de assentamento devem ser verificadas quanto ao seu pleno preenchimento com rejunte e as falhas de rejuntas internos devam ser corrigidas pelo proprietário da unidade anualmente, como indica a "tabela A.1" desse documento técnico, destinado aos usuários finais?

7. Pergunta-se ao perito: Em que documento técnico, norma ou literatura técnica oficial corrente indica a necessidade de que, sendo a área de serviço e a cozinha contíguas existe a necessidade de dispositivos para recolhimento água de respingo individuais em cada ambiente, conforme demonstrado anteriormente neste mesmo documento?

Para justificar sua agressividade tentando desconstituir e desprezar o trabalho deste perito, traz, como era de se esperar, comentários do seu perito contratado, Fábio Giovanni Xavier de Oliveira, Engenheiro civil – CREA: 160.082.789-6, e um laudo de um engenheiro contratado, que não informa nada de novo e só se preocupa em citar normas e no final falar, especificamente, sobre cada item constante do laudo dizendo os tipos de



vícios, se aparente ou oculto, o que merece alguns comentários, como a seguir faremos sobre as observações e questionamentos feitos pelo advogado da empresa promovida.

II – Respostas e Comentários Sobre os Questionamentos

2 - Respondendo isoladamente a cada uma das indagações se faz necessário se dizer o seguinte:

2.1 - Falar de vícios, se ocultos ou aparentes, não significa nada. O que diferencia um do outro é o momento em que surgem.

O vício oculto se apresenta com o tempo. São falhas que ocorrem com o uso e são identificados depois de certo tempo, como infiltrações, vazamentos de água, problemas no sistema de esgotamento. Esse tipo vício normalmente não é visto por ocasião da entrega de edifício ou de um apartamento.

O vício aparente é aquele de fácil constatação. Aparece de imediato e surge com o simples uso ou mesmo de imediato, sem necessidade de maiores esforços para se constatar.

Vale lembrar que nem sempre todo vício que surge no imóvel significa vício de construção. Há necessidade de se estudar cada um de forma isolada, para se determinar qual o tipo de vício é decorrente da construção.

Antes de prosseguirmos nas explicações necessárias, abrimos um parêntese para informar aos Senhores que representam a construtora Marcolino Administração e Participação Ltda. que não há nenhuma confusão em se chamar o piso de porcelanato de cerâmica.

Todo porcelanato é um tipo de cerâmica, mas o que diferencia a cerâmica comum do porcelanato é o modo de fabricação. A cerâmica propriamente dita é composta por um material que tem 30% de pedra e 70% de argila e é queimada a 1.150 graus celsius. Já o porcelanato propriamente dito é um tipo de cerâmica que apresenta proporções diferenciadas nos mesmos materiais que compõem a cerâmica comum, sendo 30% de argila e 70% de pedras que são expostos ou queimados a 1.200 graus celsius.

Portanto, chamar porcelanato de cerâmica não representa nenhum erro de engenharia e nem significa que quem assim fala, seja incompetente e não tenha conhecimento especificamente sobre a matéria.

2.2 - Nos questionamentos feitos pela Promovida nos itens 1, 2, 3 e 6, em que fala e faz perguntas sobre o piso ou os pisos assentados no imóvel, esclarecemos o seguinte:

2.2.1 - Vale ressaltar que, em resposta ao item 1 dos questionamentos feitos pela construtora de que, *"Foi realizado algum ensaio mecânico e físico para que ele*



pudesse concluir tal fato? Sob os aspectos da NBR ISO 13006:2020, como pode ser classificado, quanto a qualidade, o revestimento de piso aplicado na unidade em questão, considerando objetivamente as propriedades e características do material?' Não há como ser respondido, pois, a *NBR ISO 13006:2020*, foi editada no dia 11 de dezembro de 2020, enquanto o material – piso – foi aplicado no apartamento no ano de 2010 ou antes.

No mais, não há necessidade de se fazer tal ensaio já que, antes desta perícia, exatamente no dia (20.08.2011) vinte de agosto de dois mil e onze, por volta das 8:00horas, o Engenheiro Civil Ronaldo Azevedo do Amaral, CREA 1601550995 fez uma vistoria em todo edifício Condomínio Residencial Majestic Tambaú e particularmente nos apartamentos 301 (apartamento em que foi determinada a perícia), 302, 601 e 701 e, especificamente sobre os pisos dos apartamentos disse o seguinte:

"1.0 - VICIOS DE INFORMAÇÕES.

1.1 O manual do proprietário entregue pela Marcolino Empreendimentos Ltda. no item 1.6.1 Revestimentos internos (ladrilhos), na página 8, informa de maneira equivocada que o Porcelanato Esmaltado Marmore Bianco 45x45cm2- Porto Bello, tem como característica técnica o "PEI: VII".

Nota: 01. PEI é a sigla do nome do instituto que criou o método de ensaio de Resistência à Abrasão Superficial: Porcelain Enamel Institute. É a resistência ao desgaste da superfície esmaltada causada pelo tráfego de pessoas, contato com sujeiras abrasivas e movimentação de objetos. É o PEI que orienta onde o produto pode ser utilizado. Quanto maior o PEI, maior a resistência ao desgaste do esmalte.

Existem dois tipos de Porcelanato no mercado, Porcelanato Técnico e Porcelanato Esmaltado.

Técnico: É aquele que recebe a decoração e a cor na própria massa através de corantes micronizados, sais solúveis, entre outros;

Esmaltado: É uma massa única que recebe sua cor através da esmaltação e decoração. Desta forma, todo material que contenha esmalte na superfície terá PEI, definido pelo fabricante, em conformidade com as Normas Técnicas.

ABNT NBR 15.463 - 19/02/07

Porcelanato Técnico = Absorção de água s 0,10%

Porcelanato Esmaltado = Absorção de água s 0,50%

Todo piso cerâmico é classificado segundo uma escala de resistência à abrasão, que define a resistência que o mesmo oferece ao desgaste provocado pelo tráfego de pessoas. É por meio deste conceito que arquitetos e engenheiros especificam pisos que devem apresentar, por exemplo, alta resistência a arranhões. Produtos cerâmicos devem atender às prescrições estabelecidas pela norma técnica NBR 13818 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), que fixa entre outros itens, as características exigíveis para fabricação, marcação e declarações em catálogos de placas cerâmicas para revestimento. Portanto, verifique se o produto que está prestes a comprar traz uma nota impressa na embalagem ou no manual de instalação, afirmando que o mesmo atende ao que estabelece a norma técnica acima mencionada. Vamos ver a definição das classes de resistência à abrasão de produtos cerâmicos que você deve observar antes de adquirir tais produtos.

Classes de resistência a abrasão:

PEI 0 - o produto é recomendado somente para uso em paredes;

PEI 1 - o produto pode ser utilizado em banheiros residenciais que não tenham porta externa, movimento baixo de pessoas e sem sujeira abrasiva;

PEI 2 - o produto pode ser utilizado em banheiros e dormitórios residenciais que não tenham porta externa, sujeira abrasiva e movimento moderado de pessoas;

PEI 3 - o produto pode ser utilizado em todas as dependências residenciais sem portas externas;



PEI 4 - o produto pode ser utilizado em todas as dependências residenciais e pequenos ambientes comerciais que não tenham portas externas, como por exemplo: salas comerciais de shoppings ou galerias. Pode ter porta externa, porém com pouca sujeira abrasiva;

PEI 5 - o produto pode ser utilizado em todas as dependências residenciais, comerciais e em algumas dependências industriais.

Portanto, não existe a classificação PEI VII o próprio fabricante indica como PEI V, ver folder anexo.

1.2 Não existe informação quanto à qualidade do produto, se extra ou comercial.

1.3 O piso especificado como Porcelanato Rústico Terraza Bianco 50x50 cm2PEI VII, só existe com PEI IV, VER FOLDER DO FABRICANTE ANEXO.

1.4 No item 2.6 Manutenção e conservação da unidade.

Não há qualquer informação sobre a manutenção dos revestimentos de porcelanatos, mármore e granitos.

1.5 Não existe informação sobre a manutenção dos revestimentos cerâmicos e porcelanatos externos a unidade habitacional (áreas comuns).

1.6 Não existem informações completas sobre os prazos de garantias legais.

1.7 vício no manual do proprietário. com a omissão de informações quanto ao prazo de garantia legal do CC-Código Civil e do CDC- Código de Defesa do Consumidor.

Anexo resumo do cap.IX do C.D.C, tabela geral dos prazos legais de garantia.

2.0 VICIOS E DEFEITOS VISÍVEIS.

[...]

3) Piso manchados nos apartamentos.

Todos os apartamentos visitados estão com pisos acentuadamente manchados e variedades de tonalidades e mistura de fosco com brilhoso, ver foto DSC05713; DSC05714; DSC05715; DSC05716;"

Por este perito foi dito o seguinte no Laudo de Vistoria apresentado:

✓ *Piso, como acima descrito, é constituído por uma cerâmica de qualidade inferior, que aparentemente é um tipo de porcelanato, apresentando variações de cores e manchas que, sem dúvidas não foram causadas por uso de algum produto de limpeza ou pela própria proprietária. **São bem rejuntados e sem defeitos nos assentamentos aparentes** (grifei), embora, tenham sido assentados com pequenas juntas entre as pedras – peças do piso -, escondendo a variação visível dos tamanhos;*

Pode até ter-se usado uma adjetivação exagerada para os pisos internos do apartamento, quando se disse que é "uma cerâmica de qualidade inferior", mas matemos a descrição restante quando foi dito que: "aparentemente é um tipo de porcelanato, apresentando variações de cores e manchas que, sem dúvidas não foram causadas por uso de algum produto de limpeza ou pela própria proprietária. São bem rejuntados e sem defeitos nos assentamentos aparentes, embora, tenham sido assentados com pequenas juntas entre as pedras – peças do piso -, escondendo a variação visível dos tamanhos."

Em suma, o que está dito acima é a descrição da realidade encontrada pelo perito no momento da visita.

2.2.2 - Os pisos têm variação de cores em todo o apartamento, principalmente na sala de estar. A título de informação, este signatário não entrou e nem vistoriou o quarto onde foi feita alteração no projeto original e nem se preocupou com qualquer mudança feita durante ou posterior a entrega da unidade habitacional, portando



o questionamento sobre este tópico não tem resposta. Também, não podemos informar se nas áreas alteradas (quarto da proprietária) foram trocados os pisos.

2.2.3 - No item 3, a Construtora, por seu agressivo advogado perguntou: *"Para realizar as reformas indicadas pela autora do projeto original, a autora teria necessidade de repor o revestimento cerâmico de piso?"*

A pergunta não pode ser respondida por que, em um processo judicial quem toma decisões e faz determinações é o Juiz Julgador e não o perito, cabendo a este apenas informar a situação atual de cada item reclamado na petição inicial, sem se preocupar com o tempo de uso, embora este, é avaliado pelo Douto Juiz da causa.

2.2.4 - Quando questiona sobre o rejunte no item 6, faz pergunta sobre o rejunte dizendo:

6. Pergunta-se ao perito: Os desgastes de rejuntas reclamados pela proprietária, conforme pode ser relatado no próprio laudo técnico do perito, podem ter sido causados pela ação tempo e do uso, indicando desgaste naturais, já que a "NBR 5674: 2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos" para o sistema de gestão de manutenção, indica que as juntas de assentamento devem ser verificadas quanto ao seu pleno preenchimento com rejunte e as falhas de rejuntas internos devam ser corrigidas pelo proprietário da unidade anualmente, como indica a "tabela A.1" desse documento técnico, destinado aos usuários finais?

O questionamento da Construtora sobre os rejuntas dos pisos não tem nenhum sentido, pois, em momento algum se tratou ou se fez comentários ou avaliações sobre este item. O que foi dito no Laudo Técnico apresentado foi que: Os pisos **São bem rejuntados e sem defeitos nos assentamentos aparentes** (grifei), embora, tenham sido assentados com pequenas juntas entre as pedras – peças do piso -, escondendo a variação visível dos tamanhos;

Portanto, não há o que se responder sobre uma matéria que não foi tratada no Laudo Técnico.

2.3 – Quando tratou das portas internas foi dito o seguinte:

7. As portas internas são pré-fabricadas e apresentam, pelo menos no momento, soltura do compensado colado, principalmente na parte inferior próximo ao piso, devendo serem substituídas em virtude da utilização de cada ambiente;

A empresa que construiu o edifício Condomínio Residencial Majestic Tambaú, Marcolino Administração E Participação Ltda., por seu agressivo advogado faz o seguinte questionamento no item 4:

4. Pergunta-se ao perito: Sob o aspecto da normativa vigente "NBR 15930-2: 2018 – Portas de madeira para edificações: Requisitos", quais são as características e propriedades das portas internas do apartamento em questão que o fazem qualificar a porta como de baixa qualidade? Ainda, é possível descartar a presença de água na base de todas as portas



internas do apartamento causadas pela própria autora. Poderia explicar a conclusão de suas respostas?"

Sem dúvidas não se pode fabricar uma porta interna ou externa, nos dias de hoje, sem que sejam obedecidas as normas previstas na "NBR 15930-2: 2018. No entanto, essa norma citada foi editada no dia 02 julho de 2018, como "Requisitos", por este motivo não podemos fazer comparações com portas fabricadas e colocadas em um apartamento, que foi recebido pela promovente desta ação em 30 de setembro do ano de 2010.

Quando o perito contratado pelo Condomínio fez a vistoria logo após a entrega, no seu laudo disse:

*6) Portas internas dos apartamentos, de má qualidade.
Os apartamentos vistoriados apresentam portas internas de má qualidade conforme se vê no relatório fotográfico anexo, ver foto DSC05726;DSC05727;DSC05728.*

7) Falta de divisória com porta na área de serviço e sala de jantar O projeto arquitetônico prever uma divisória na área de serviços e na sala de jantar dos apartamentos, que não foi construída pela construtora empreendedora. ver foto DSC04735

8) Falta de divisória com porta de separação no hall de acesso aos elevadores de serviço e social em cada pavimento, em desacordo com o projeto arquitetônico aprovado. A separação dos acessos social e serviços não foi executada conforme prever o projeto. ver foto DSC04688; DSC04689

*9) Forra desprendendo-se da parede.
As forras não foram adequadamente assentadas nas paredes, ver relatório fotográfico anexo, ver foto DSC05730 e DSC05723.*

Assim, não há de se mudar de opinião pelo que foi visto nestes dias atuais e nem se retirar o que foi dito. Além disso, não há necessidade de se descrever como se fabrica uma porta interna para apartamentos.

Evidentemente, a porta que fica na dependência de empregada, que é ligada a lavanderia e área de serviços, sofreu ação da água e da falta de cuidados com a sua conservação. Já as portas restantes são as que foram vistoriadas e descritas neste laudo.

Depois de 26 de novembro de 2013, foi editada a NBR 15.930, que critérios e normas específicas sobre as condições e utilizações de portas internas e externas em edificações, principalmente, casas e apartamentos.

Dito isto, de acordo com as datas de entrega e a data da NBR citada, não é possível se fazer comparações entre as portas utilizadas na época da construção e entrega do apartamento vistoriado e as normas e exigências atuais.

2.4 – A Construtora Marcolino Administração e Participação Ltda., nos seus questionamentos diz: "5. Pergunta-se ao perito: É possível afirmar, sem sombra de dúvidas, que todas as atividades de manutenção preventiva, de lubrificação, de limpeza e da correta



*utilização foram seguidas **no tocante às ferragens das portas internas e externas de madeira da edificação** (o grifo é nosso)?” e em seguida: “Foram apresentados os registros da realização de tais atividades conforme a “NBR 5674: 2012 – Manutenção de Edificações – Requisitos” para o sistema de gestão de manutenção, norma essa destinada a síndicos e usuários finais das edificações? **Ainda, é possível afirmar sem sombra de dúvidas que não foram utilizados materiais de limpeza inadequados nas maçanetas e espelhos da fechadura, já que ambos estão apresentando o mesmo estado, materiais esse que o próprio Manual de Uso e Ocupação da Edificação proíbe?”** (grifamos novamente).*

Para responder aos questionamentos feitos pela promovida se faz necessário discorrer sobre o que foi encontrado e o que significa as ferragens encontradas no imóvel vistoriado.

Primeiro, não podemos responder se “as atividades de manutenção preventiva, de lubrificação, de limpeza e da correta utilização foram seguidas **no tocante às ferragens das portas internas e externas de madeira da edificação**”.

O Perito, como dito, ver o estado e situação das coisas contestadas e dita pela Autora da Ação quando comparece ao local. Para se responder ao questionamento acima descrito é preciso se conviver no local vistoriado. Se esta pergunta for feita à Autora, é claro que ela vai responder que sim, por isso, não tem sentido nenhum se questionar com aquela, o que poderá gerar atritos o que não é a nossa função.

Segundo, para que fique claro o que foi descrito sobre as fechaduras explicaremos o que é uma peça de aço cromado e o que aço inox e o que uma peça de aço inoxidável.

✓ Uma peça, seja fechadura, maçanetas ou vista da fechadura pode ser tanto de uma peça de aço inoxidável, como pode ser de um material metálico revestido com adicionamento de uma percentagem de cromo, que é uma substância química usada, neste caso para dar resistência e aparência de aço inoxidável;

✓ O aço inox não oxida ou enferruja devido a sua estrutura físico-química;
✓ O metal revestido por cromo, conhecido como metal cromado, não é resistente a oxidação ou a ferrugem;

✓ O aço inox ou inoxidável não se estraga com exposição ao tempo e nem ao longo do tempo, quando exposto na atmosfera – exposto nas condições normais de tempo e temperatura;

✓ O Aço ou outro metal cromado precisa de cuidados especiais para preservar o brilho e a sua aparência, mas, de qualquer modo, enferrujam ao longo do tempo.

Dessa forma, se conclui, como foi dito no Laudo de Vistoria que:



Por ocasião da vistoria foi dito o seguinte:

8. As fechaduras não são puramente de ação inoxidável, o que representa que são de algum material metálico revestido com inox ou algo que faça parecer que são de boa qualidade, mas, no entanto, apresentam escamação causada pela oxidação, principalmente nas maçanetas e nas peças de vistas;

Veja-se o que foi dito pelo Perito contrato por ocasião da entrega dos apartamentos:

*4) Fechaduras das portas dos apartamentos.
As fechaduras das portas dos apartamentos vistoriados apresentam danos no revestimento cromado, de forma prematura, ver foto DSC0577, DSC05674;DSC05675;DSC05676;DSC05677e DSC05678*

Em suma, pelas fotos apresentadas tanto por este perito, quanto, pelos peritos e engenheiros da Empresa Construtora Marcolino Administração e Participação Ltda., se pode ver que as maçanetas das portas apresentam pontos de oxidação ou ferrugem o que comprova o que foi dito no Laudo de Vistoria.

Dessa forma, mantemos o que foi dito no Laudo de Vistoria inicial.

2.5 – Prosseguindo nas contestações, por último disse a empresa construtora:

7. Pergunta-se ao perito: Em que documento técnico, norma ou literatura técnica oficial corrente indica a necessidade de que, sendo a área de serviço e a cozinha contíguas existe a necessidade de dispositivos para recolhimento água de respingo individuais em cada ambiente, conforme demonstrado anteriormente neste mesmo documento?

2.5.1 - A Norma de Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário NBR8160, de 01.11.1999, especifica a definição dos locais que devem ter ralos?

Quando se verifica esta Norma Brasileira encontra-se as seguintes definições sobre ralos seco ou molhado.

3.29 ralo seco: Recipiente sem proteção hídrica, dotado de grelha na parte superior, destinado a receber águas de lavagem de piso ou de chuveiro.

3.30 ralo sifonado: Recipiente dotado de desconector, com grelha na parte superior, destinado a receber águas de lavagem de pisos ou de chuveiro.

Como visto, na Norma NBR 8160 se encontra as definições de ralo seco, vendo-se que este não possui mecanismo de sifão, o que pode permitir mau cheiro, razão pela qual costuma ser usado apenas em locais como chuveiro (banheiros), mas, sempre é conectado a uma caixa sifonada para se evitar retorno ou o mau cheiro, como dito acima.



Já o ralo sifonado, como o próprio nome já diz, possui um sifão, que é uma espécie de bolsa com água de função mecânica, que evita que os gases retornem e, assim, possam gerar ou emitir mau cheiro.

Explicando, as águas dos chuveiros das lavagens de pisos podem ser coletadas por ralos simples (secos), são ralos sem proteção hídrica que devem, de forma geral serem ligados às caixas sifonadas. Portanto, não se vê na Norma NBR Nº 8160 nenhuma definição ou especificação, rígidas e obrigatórias, de quantos e quais os tipos de ralos devem ser usados em cozinhas e lavanderias, até porque, prevalece o bom-senso para que estes equipamentos (ralos), sejam usados em cozinhas, lavanderias, áreas de serviços, box de banheiro e sua parte externa.

É inconcebível que não se coloque ralos para escoamento e higiene de áreas que constantemente devam ser higienizadas, tais como lavanderias, áreas de serviços, cozinhas etc..

2.5.2.- Atualmente existe a diferenciação entre áreas secas, molhadas e molháveis?

Antigamente, aliás, até bem pouco tempo, havia o conceito sobre "área fria", que, com estudos especiais na área da engenharia, passou a ser visto como "área molhada" e "área molhável", e até em "área seca" como querem alguns estudiosos da área. Assim foram definidas da seguinte forma:

a) Áreas molhadas - são áreas, no caso de casas e apartamentos, em que pelo uso poderá apresentar a formação de pequena lâmina de água, como no caso de banheiro no box do chuveiro, área de serviço com lavanderia e máquina de lavar e em áreas descobertas;

b) Áreas molháveis - são aquelas áreas da casa ou apartamento, no caso, que recebem água, de qualquer forma como decorrência da sua condição, mas que não resultam na formação de lâmina de água, como é o caso das áreas externas dos banheiros que ficam fora boxes, cozinhas e as partes externas cobertas;

c) Áreas secas - são aquelas áreas que pelas suas condições normais de uso não recebem água, a não ser em condições especiais de limpezas.

Abra-se um parêntese para se informar que nas áreas molhadas e molháveis há necessidade de que seja feita impermeabilização do piso, principalmente em apartamentos, para se evitar infiltrações indesejáveis que podem criar problemas para o apartamento ou andar inferior.

Assim, fica explicada a necessidade de colocação de um ralo na área molhada, por serem, como explicado acima, áreas, no caso de casas e apartamentos, em que pelo uso poderá apresentar a formação de pequena lâmina de água, como no caso de banheiro no box do chuveiro, área de serviço com lavanderia e máquina de lavar e em áreas descobertas



2.2.3 - Na vistoria, como dito no Laudo principal, não se falou em banheiros em que foram colocados os ralos coletores de águas de forma correta.

Aqui abrimos uma exceção para dizer que continuamos como a mesma opinião sobre o mau cheiro exalado pelo ralo do lavabo, que continua o mesmo. Embora tenha sido colocado o ralo correto para a coleta de águas, este continua exalando e jogando mau cheiro para todo ambiente, inclusive para a sala de estar, necessitando, assim, de uma correção ou reparo, sem necessidade de troca.

O fato de não haver mau cheiro quando foi aberta a torneira da pia do lavado e esta desceu para o ralo, enchendo-o e, nesta ocasião não se sentiu que mau cheiro, significa que algo não está funcionando no ralo, pois, depois que a água escoou, volta-se a sentir que o ambiente fica impregnado pelo cheiro de gás de esgoto.

O Perito Contratado após a entrega dos apartamentos, sobre a matéria, disse o seguinte:

2.2 - DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO

1) Ralos sem fechos hídricos, exalando mau cheiro.

Os apartamentos nº 601 e 701 estão sem fecho hídrico em alguns ralos que deveriam ser Sifonado se por falta dessas peças simples os odores do sistema esgoto adentram aos ambientes, causando desconforto e riscos a saúde dos moradores, ver foto DSC05686:

Os defeitos encontrados hoje não foram resolvidos anteriormente pela Construtora Marcolino Administração e Participação Ltda. após a entrega deste laudo, logo após a entrega dos apartamentos.

2.2.4 - Assim, com estas explicações se conclui que há necessidade de se ter ralos para escoamento das águas fora da lavanderia, como dito no laudo, embora, como dizem os construtores, no projeto original não foram citados estes equipamentos para estes locais.

III - Esclarecimentos Finais

a) É preciso dizer que não compete ao perito tecer comentários sobre o tempo em que deveria ter sido feita a perícia, nem sobre o estado em que se encontrava o imóvel no momento da sua entrega ou antes de possíveis intervenções, por não ter, a não ser agora, conhecimento dos fatos;

b) Sobre os outros itens que não foram motivos de questionamentos, mantemos a opinião e o que foi descrito no Laudo de Vistoria anterior.

c) Não há como se saber se as obras foram ou não realizadas de acordo com as exigências dos condôminos ou dos que adquiriram os apartamentos ou de acordo



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280. E-mail: alfredosaneto@gmail.com. Telefone/Whatsap 83.988050502

com os projetos anteriormente discutidos entre as partes e quais serviços não foram feitos após o que foi combinado.

A perícia, principalmente de um apartamento, é feita de acordo com o que se encontra devidamente construído. A forma de como se encontram ou como deveriam ser encontradas as partes individuais do imóvel, as suas instalações hidráulicas, hidro sanitárias e elétricas, os acabamentos dos pisos e as qualidades das cerâmicas, os acabamentos das paredes e revestimentos aplicados, pinturas, tetos etc., tudo de acordo com os pedidos e questionamentos feitos pelo autor da ação.

d) A vistoria, conforme dito acima, procura mostrar o estado das coisas, quando se faz a vistoria.

Estas, Excelência, são as considerações que apresentamos nos comprometendo a explicá-las, caso existam dúvidas a serem dirimidas.

João Pessoa, 13 de junho de 2023

Alfredo Gomes Neto
Engenheiro Civil CREA Nº 160818724-1



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa, capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE JOÃO PESSOA.**

PROCESSO Nº 0001431-04.2014.8.15.2001

ALFREDO GOMES NETO, engenheiro civil, CREA Nº 160818724-1, perito nomeado, vem perante Vossa Excelência requerer que seja determinado o pagamento de honorários pela perícia cumprida, apresentada e homologada, id. 81059714, conforme o art. 12 da Resolução Nº 03 de 16 de janeiro de 2013, com alterações feitas por nova resolução, Processo Administrativo Nº 2022127372 e decisão do Egrégio Conselho da Magistratura do TJPB, que permitiu o pagamento do valor máximo de R\$ 2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais) a título de honorários para engenheiro.

Para fins da incumbência informa:

Dados:

Conforme Cadastro na RFB:

Nome: ALFREDO GOMES NETO

CPF: 133.002.534-20

Inscrição INSS: 172057935-8

NIT/PIS ou PIS/PASEP: 10.117.089.114

Data de Nascimento: 20/10/1950

CBO: 2142-05 – Engenharia Civil

CREA/PB (Nacional): Nº 160818724-1 - ENGENHEIRO CIVIL

Endereço: Avenida Esperança, 90, Ap. 801, Manaíra, João Pessoa -

PB - CEP: 58038-280

Telefone (s): (83) 98805-0502

Dados Bancários:

Banco Inter

Banco nº 077

Agência Nº001-9

Conta Corrente: Nº 11524374-7



DR. ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1

ENDEREÇO: Av. Esperança, nº 90, Comp. 801, no Bairro de Manaíra, João Pessoa,
capital do Estado da Paraíba CEP 58.038-280

Nestes Termos,
Pede deferimento.

João Pessoa, 01 de dezembro de 2023.

ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1





08

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL
DE JOÃO PESSOA – PB**

0071431-04.2014.815.2001



O TESTAMENTO FORAM CÍVEL 20/04/2014 17:41 070122 1

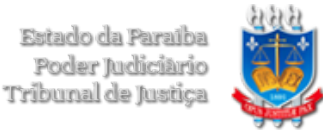
JANINA RIBEIRO VICTOR, brasileira, casada, empregada, portadora do RG nº 1.602.841, expedida pela SSP/PB, e inscrita no CPF sob o nº 930.100.954-49, residente e domiciliada na Rua Silvino Lopez 440, apto. 301, Tambaú, João Pessoa, PB, CEP: 58.039-190, vem, por sua advogada infra-assinada, propor a presente

AÇÃO INDENIZATÓRIA

(rito ordinário)

em face de:

MARCOLINO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.514.343/0001-13, estabelecida



Página Inicial ▶ Peritos
(/sighop/index.jsf)

Cadastro de Peritos e Órgãos de Perícia

Tipo de Pessoa:

☐ Física ☐ Jurídica

Nome completo: *

Alfredo Gomes Neto

Data nascimento: *

20/10/1950

Sexo: *

Masculino



Nome Social:

CPF: *

133.002.534-20

Identidade: *

179358

Órgão: *

SSPPB

INSS/PIS/PASEP: *

1720579358_

Tipo: *

INSS

Escolaridade: *

Mestrado

Nome da mãe: *

Ilza Gomes de Siqueira

Nome do pai:

João Siqueira de Figueiredo

Email: *

alfredosaneto@gmail.com

Telefone: *

(83) 98805-0502

☐ Tornar dados de contato públicos

Profissão *

Profissão	Área de Atuação	Nº Registro	Opções
Engenheiro Civil	Matérias relacionadas a engenharia civil	1608187241	<div><div></div><div></div></div>

Adicionar profissão

Municípios de atuação: *

Bayeux Conceição João Pessoa Santa Rita

Endereço *

CEP *

58038-280

☐ Não sei o CEP

Estado *

Paraíba (PB)

Município / Localidade *

João Pessoa

Bairro ?

Manaíra

Logradouro *

AV. Esperança

Número * ?

90

Complemento

Ap. 801

Arquivos comprobatórios *

Arquivo	Remover
CREA	<div></div>

Anexar arquivo

Dados bancários

Banco: *

Caixa Econômica Federal

Agência: *

0037

Conta: *

0008000664575

Tipo conta: *

Corrente

Gravar cadastro



Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba
Diretoria Especial

Processo nº 2024.020.849

Requerente: Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital.

Interessado: Alfredo Gomes Neto – Perito Engenheiro Civil - alfredosaneto@gmail.com

Os presentes autos versam sobre requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 2.459,30 (dois mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos), em favor do Perito Engenheiro Civil, Alfredo Gomes Neto, CPF 133.002.534-20, PIS/PASEP 1720579358, nascido em 20/10/1950, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0001431-04.2014.8.15.2001, movida por JANINA RIBEIRO VICTOR, CPF 930.100.954-49, em face de MARCOLINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., CNPJ 07.514.343/0001-13, perante o Juízo da 12ª Vara Cível desta Comarca da Capital.

A Resolução nº 09/2017, deste Tribunal, de 21 de junho de 2017, modificada pela Resolução nº 12, de 10 de março de 2021, publicada no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado, do dia 11 de março de 2021, disciplinou, no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus, os procedimentos relativos ao pagamento dos honorários periciais, nos casos em que a parte goze da gratuidade da justiça.

No § 1º, inciso IV, do art. 4º, da mencionada resolução, restou anotado que os valores a serem pagos pelos serviços de perícia de responsabilidade de beneficiário da gratuidade da justiça, na hipótese do art. 95, § 3º, II, do Código de Processo Civil, são os fixados na Tabela constante no Anexo da Resolução 232, de 13 de julho de 2016, do Conselho Nacional de Justiça.

Em seu art. 5º, ressaltou que o juiz, ao fixar os honorários, poderá ultrapassar o limite fixado na tabela, anexo da Resolução, em até 05 (cinco) vezes, desde que de forma fundamentada e atendendo ao grau de especialização do perito, à complexidade da matéria, o lugar e o tempo exigidos para a prestação do serviço, ficando, nesse caso, o pagamento condicionado à aprovação pelo Conselho da Magistratura.

O Ato 99/2017, da Presidência deste Tribunal, à sua vez, dispôs sobre o procedimento das requisições de pagamento de honorários de peritos, oriundas de processos judiciais em tramitação sob o pálio da justiça gratuita, no âmbito da Justiça Estadual da Paraíba de primeiro e segundo graus.

Laudo anexado às fls. 10/37, dos presentes autos.

Analisando os autos do processo em referência, verifica-se que o feito se encontra devidamente instruído e obedece às normas legais previstas na Resolução 09/2017, ou seja, constam no presente feito: (1) número do processo ordinário; (2) nome e CPF das partes; (3) valor dos honorários finais; (4) endereço, telefone, inscrição no INSS, número da conta bancária do perito; (5) declaração judicial de reconhecimento do direito à Justiça Gratuita; (6) natureza e característica da atividade desempenhada pelo auxiliar do Juízo.

Consultando o Sistema de Cadastro de Peritos deste Tribunal – SIGHOP, foi possível constatar que o cadastro do Perito Engenheiro Civil, Alfredo Gomes Neto, CPF 133.002.534-20, encontra-se na situação de ativo.

No caso em tela, o valor de R\$ 2.459,30 (dois mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos), em favor do Perito Engenheiro Civil, Alfredo Gomes Neto, CPF 133.002.534-20, PIS/PASEP 1720579358, nascido em 20/10/1950, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0001431-04.2014.8.15.2001, movida por JANINA RIBEIRO VICTOR, CPF 930.100.954-49, em face de MARCOLINO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ 07.514.343/0001-13, perante o Juízo da 12ª Vara Cível desta Comarca da Capital, ultrapassa o valor máximo estabelecido na Tabela I, Anexo I, da referida Resolução Administrativa.

Nesse contexto, o pedido de pagamento da despesa fica condicionado à aprovação pelo Conselho da Magistratura, nos termos do artigo 5º da Resolução nº 09/2017, deste Tribunal, para onde deve ser remetido o presente ADM Eletrônico, a fim de ser distribuído a um dos seus integrantes.

Cientifique-se o Juízo requisitante do inteiro teor da presente decisão, cuja cópia servirá de ofício.

Diretoria Especial do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, 20 de janeiro de 2024.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial

Documento 6 página 1 assinado, do processo nº 2024020849, nos termos da Lei 11.419. ADME.51577.93104.48071.38007-8 Robson de Lima Cananea [419.454.334-34] em 20/02/2024 11:42

TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA

TERMO DE AUTUAÇÃO, REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

ESTES AUTOS FORAM DISTRIBUIDOS POR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO,
REGISTRADOS EM MEIO MAGNÉTICO E AUTUADOS COM AS OBSERVAÇÕES ABAIXO:

Processo : 0000017-08.2024.815.0000 Processo CPJ: /
Proc 1º Grau: 0001431-04.2014.815.2001 Processo 1º:
Autuado em : 20/02/2024
Classe : PEDIDO DE PROVIDENCIAS
Valor da Causa : Volumes : 001
Comarca : 999 -----
Tipo Distrib. : AUTOMATICA Distrib. em: 20/02/2024 11:29
Órgão Julgador : CONSELHO DA MAGISTRATURA
Relator : 081 DES. ROMERO MARCELO DA FONSECA OLIVEIRA

Assunto :
HONORARIOS PERICIAIS.

IDENTIFICACAO DAS PARTES:
-----:

EXPEDIENTE DO JUIZO DA 12A VARA CIVEL DA COMARCA
DA CAPITAL, REQUISITANDO PAGAMENTO DE HONORARIOS EM
FAVOR DE ALFREDO GOMES NETO, PELA PERICIA REALIZADA
NO PROCESSO N.0001431-04.2014.8.15.2001, MOVIDO POR
JANINA RIBEIRO VICTOR EM FACE DE MARCOLINO ADMINIS
TRACAO E PARTICIPACAO LTDA (ADM 2024.020.849).

JOAO PESSOA, 20 DE FEVEREIRO DE 2024

RESPONSAVEL PELA DIGITACAO



PROCESSO 2024020849.

Visto.

Em mesa para julgamento.

João Pessoa, data da assinatura eletrônica.

Des. Romero Marcelo da Fonseca Oliveira
Relator



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
Assessoria do Conselho da Magistratura

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2024.020.849. Requerente: Juízo da 12ª Vara Cível da Comarca da Capital. **Assunto:** Solicitação de pagamento de honorários periciais em favor do Perito Engenheiro Civil, Alfredo Gomes Neto, por perícia realizada no processo nº 0001431-04.2014.8.15.2001.

Certidão

Certifico, para fins e efeitos legais, que a pauta de julgamento do processo acima indicado foi publicada no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado no dia 04 de abril de 2024.

Certifico, outrossim, que os integrantes do Egrégio Conselho da Magistratura, em sessão ordinária, hoje realizada, apreciando o processo acima identificado, proferiram a seguinte decisão:

AUTORIZADO O PAGAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS, NO VALOR R\$ 2.459,30 (DOIS MIL QUATROCENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E TRINTA CENTAVOS). UNÂNIME.

Presidiu a sessão, com voto, o Excelentíssimo Senhor Desembargador João Benedito da Silva – Presidente. *Relator: Excelentíssimo Senhor Desembargador Romero Marcelo da Fonseca Oliveira.* Participaram, ainda, do julgamento os Excelentíssimos Senhores Desembargadores Frederico Martinho da Nóbrega Coutinho, Carlos Martins Beltrão Filho (Corregedor-Geral de Justiça), Maria das Graças Morais Guedes (Vice-Presidente) e Joás de Brito Pereira Filho.

Ausente o representante do Ministério Público Estadual.

Conselho da Magistratura, Sala de Sessões “*Des. Manoel Fonsêca Xavier de Andrade*” do Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba, em João Pessoa, no dia 12 de abril de 2024.

Robson de Lima Cananéa
DIRETOR ESPECIAL



12/04/2024

Número: **0001431-04.2014.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **12ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **11/02/2014**

Valor da causa: **R\$ 200.000,00**

Assuntos: **Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
JANINA RIBEIRO VICTOR (AUTOR)		KARINE CORDEIRO XAVIER DE FRANÇA (ADVOGADO) NAYARA CHRYSTINE DO N NÓBREGA (ADVOGADO)	
MARCOLINO ADMINISTRACAO E PARTICIPACAO LTDA (REU)		CAIUS MARCELLUS DE LIMA LACERDA (ADVOGADO) CAIUS MARCELLUS DE ARAUJO LACERDA (ADVOGADO)	
ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)			
R. DE OLIVEIRA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (TERCEIRO INTERESSADO)		RODRIGO MORENO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ROBERTO CARLOS CARVALHO WALDEMAR (ADVOGADO)	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
88710038	12/04/2024 11:44	Outros Documentos	Outros Documentos

Decisão lançada no ADM nº 2024.020.849, que remeteu para o Conselho da Magistratura, requisição de pagamento de honorários, no valor de R\$ 2.459,30 (dois mil quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta centavos), em favor do Perito Engenheiro Civil, Alfredo Gomes Neto, CPF 133.002.534-20, pela realização de perícia nos autos em referência.

