



**Poder Judiciário**  
**Justiça Comum**  
**Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba**

# **PROCESSO ADMINISTRATIVO**

**PROCESSO nº 2023098263 (PA-TJ)**

Assunto: HONORÁRIOS PERICIAIS - Expediente do Juízo da 1ª Vara Mista da Comarca de Sapé, requisitando pagamento de honorários em favor de Anderson Dantas Torres, pela perícia realizada no processo n. 0802194-96.2019.8.15.0351, movido por Tarciano Pereira do Espírito Santo, em face de Phenix Construtora Ltda ME, Marluce Leitão de Oliveira Albuquerque Cabral e Antonio Cabral de Castro Junior.

Data da Autuação: 26/06/2023

Parte: Anderson Dantas Torres e outros(1)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
PODER JUDICIÁRIO

## MALOTE DIGITAL

Tipo de documento: Administrativo

Código de rastreabilidade: 81520224731239

Nome original: PJE 0802194 96 2019 815 0351 - OFICIO 1019 2022 - SOLICITAÇÃO PAGAMENT  
O HONORARIOS PERICIAIS.pdf

Data: 05/12/2022 08:36:51

Remetente:

Thiago Fernando Alves de Araújo Lima

1ª Vara de Sapé

TJPB

Prioridade: Normal.

Motivo de envio: Para providências.

Assunto: Ofício 1019 2022 - Solicitação de Pagamento de Honorários Periciais - Perícia -  
Justiça Gratuita.



Número: **0802194-96.2019.8.15.0351**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Sapé**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 20.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (AUTOR)		ANNY KARINE TAVARES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME (REU)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL (REU)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR (REU)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANDERSON DANTAS TORRES (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
66758898	30/11/2022 13:30	<a href="#">Ofício (Outros)</a>	Ofício (Outros)



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DA PARAÍBA

JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA MISTA DA COMARCA DE SAPÉ

FÓRUM DESEMBARGADOR JOAQUIM SERGIO MADRUGA

Rua Padre Zeferino Maria, S/N, Centro, Sapé-PB – CEP 58.340-000 - Tel.:(83) 3283-5556/32835557  
Telefone Funcional/Whatsapp: 83 9 9143-0584 E-mail: sap-vmis01@tjpb.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

[Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral]

0802194-96.2019.8.15.0351

Nome: PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME

Endereço: ZONA RURAL, S/N, Rod PB 073, SAPÉ - PB - CEP: 58340-000

Nome: MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL

Endereço: Rua Lourival Lacerda, 46, CENTRO, SAPÉ - PB - CEP: 58340-000

Nome: ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR

Endereço: Rod PB 073, s/n, zona rural, SAPÉ - PB - CEP: 58340-000

## **REQUISIÇÃO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA E PAGAMENTO DE HONORÁRIOS.**

### **1.DA COPETÊNCIA DA UNIDADE JUDICIÁRIA**

**Ofício nº 1019/2022**

A(o) Excelentíssimo(a) Senhor(a) Doutor(a)



## **Desembargador(a) Presidente do Tribunal de Justiça da Paraíba**

João Pessoa/PB

**Senhor(a) Desembargador(a) Presidente,**

Cumprimentando Vossa Excelência, e considerando que o(a) Senhor(a) **ANDERSON DANTAS TORRES** aceitou o encargo de tradutor/interprete/perito, venho requerer que seja realizada a reserva orçamentária/realizado o pagamento dos honorários periciais para suportar o encargo relativo a despesa decorrente dos serviços prestados nos autos adiante especificado.

Por oportuno, informo ainda, que a parte **TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO** é beneficiário(a) da Justiça Gratuita, conforme decisão de ID 26265078.

### **DADOS GERAIS DO PROCESSO.**

**1.1.1. Processo Judicial nº:** 0802194-96.2019.815.0351

**1.1.2. Natureza da Ação:** Procedimento Comum Cível

**1.1.3. Unidade Judiciária Requisitante:** 1ª Vara de Sapé/PB

**1.1.4. Autor(a):** Tarciano Pereira do Espírito Santo **CPF nº** 090.616.974-76

**1.1.5. Ré(u):** Phenix Construtora Ltda ME **CNPJ nº** 13.114.948/0001-10; Marluce Leitão de Oliveira Albuquerque Cabral **CPF nº** não consta e Antonio Cabral de Castro Junior **CPF nº** 752.530.384-34

**1.1.6. Natureza do serviço:** ( ) tradução ( ) interpretação (x) perícia

**1.1.7. Natureza da perícia:** levantamento de falhas em projeto, planejamento e execução de imóvel.

**1.1.8. Natureza dos honorários:** ( ) adiantamento (x) finais

**1.1.9. Valor arbitrado:** R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais)

### **DADOS DO PERITO.**

**1.2.1. Nome:** Anderson Dantas Torres

**1.2.2. Qualificação/Formação do Perito:** Engenheiro Civil



**1.2.3. Endereço:** Rua José Ricardo M. Moraes, nº 373, Apto 401, Edifício Jaçana, Jardim Cidade Universitária, CEP 58052-325, João Pessoa/PB

**1.2.4. Telefone nº:** 83 9 8848-0708

**1.2.5. CPF nº:** 002.541.475-50

**1.2.6. Banco:** Banco do Brasil

**1.2.7. Agência:** 4020-7

**1.2.8. Conta:** Poupança 129.296-0 Variação 51

**1.2.9. PIX: Tipo de chave – telefone Número da chave –** 83 9 8848-0708

**1.2.10. Inscrição INSS:** 128.23939.08-5

**1.2.11. Inscrição PIS/PASEP:** 128.23939.08-5

**1.2.12. Inscrição: no Conselho Competente:** CREA 1616680229

### **1.3. PEÇAS QUE SEGUEM EM ANEXO.**

**1.3.1. Decisão judicial que deferiu a gratuidade judicial:** ID 26265078

**1.3.2. Decisão judicial que arbitrou os honorários periciais:** ID 31231182

**1.3.3. Laudo pericial:** ID 65693655

**1.3.4. Certidão de entrega do laudo pericial:** ID 66757143

Sem mais para o momento, apresento votos de elevada estima e consideração.

Respeitosamente.

Sapé/PB, 30 de novembro de 2022.

ANDREA COSTA DANTA BOTTO TARGINO



Juiz(íza) de Direito em Substituição – 1ª Vara de Sapé/PB



Assinado eletronicamente por: ANDREA COSTA DANTAS BOTTO TARGINO - 30/11/2022 13:30:35  
<http://pje.tjpb.jus.br:80/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=22113013303536900000063058120>  
Número do documento: 22113013303536900000063058120

Num. 66758898 - P 4

Documento 1 página 6 assinado, do processo nº 2023098263, nos termos da Lei 11.419. ADME.41019.88309.77861.66516-8  
Denise Souza Lira de Vasconcelos [768.144.674-53] em 26/06/2023 11:39



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA PARAÍBA**  
**GABINETE DA PRESIDÊNCIA**

**DESPACHO**

Vistos.

Trata-se de Ofício remetido pela 1ª Vara da Comarca de Sapé/PB, solicitando o pagamento de honorários periciais, em favor do Sr. Anderson Dantas Torres, por ter funcionado nos autos de n. 0802194-96.2019.815.0351.

Os documentos foram recebidos, ainda na gestão anterior, através do Malote Digital, na data de 05 de Dezembro de 2022. Por equívoco, há época, não chegou a ser autuado o devido ADM, o que foi feito nesta oportunidade.

Remetam-se os autos à Diretoria Especial para análise, com a máxima brevidade.

Cumpra-se.

João Pessoa, datado e assinado eletronicamente.

**Desembargador João Benedito da Silva**  
**PRESIDENTE DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA**





26/06/2023

Número: **0802194-96.2019.8.15.0351**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Sapé**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 20.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (EXEQUENTE)		ANNY KARINE TAVARES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANDERSON DANTAS TORRES (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
26265078	20/11/2019 23:43	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



## Poder Judiciário da Paraíba

### 1ª Vara Mista de Sapé

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7).

PROCESSO N. 0802194-96.2019.8.15.0351 [VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO, INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL].

AUTOR: TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO.

RÉU: PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME, MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL, ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR.

## DECISÃO

Vistos, etc.

Diante da declaração de pobreza e da ausência de elementos que permitam afastar a presunção de veracidade, concedo os benefícios da gratuidade judiciária.

**Recebo** a petição inicial, por preenchimento de todos os seus requisitos.

**DESIGNO** a audiência de conciliação ou de mediação para o dia **28 de janeiro de 2020, às 10:00 horas**.

**INTIME-SE** a parte autora, através de seu advogado, para a referida audiência.

**CITEM-SE** os promovidos, na forma requerida na exordial (carta registrada com aviso de recebimento) para **comparecer** à audiência e, não havendo composição, e com prazo de 15 (quinze) dias a partir da audiência, responder os termos da presente, sob pena de revelia e confissão.

A citação e intimação **DEVERÃO CONTER** especificamente a transcrição do § 8º do art. 334, bem como a do § 9º do mesmo artigo.

SAPÉ, 20 de novembro de 2019.



Andrea Costa Dantas Botto Targino

JUÍZA DE DIREITO EM SUBSTITUIÇÃO





26/06/2023

Número: **0802194-96.2019.8.15.0351**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Sapé**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 20.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (EXEQUENTE)		ANNY KARINE TAVARES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANDERSON DANTAS TORRES (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
31231 182	03/06/2020 11:28	<a href="#">Decisão</a>	Decisão



## **Poder Judiciário da Paraíba**

### **1ª Vara Mista de Sapé**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7).

PROCESSO N. 0802194-96.2019.8.15.0351 [Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral].

AUTOR: TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO.

REU: PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME, MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL, ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR.

### **DECISÃO**

Vistos, etc.

No presente caso, verifico que a realização de perícia se faz necessária.

Para fins de realização da perícia deferida, designo o Engenheiro Civil Anderson Dantas Torres, o qual se encontra inscrito como perito perante o TJPB, na forma do art. 465 do NCPC, com endereço profissional na rua José Ricardo M. Morais, 373, Apto. 401 - Edif. Jaçanã, Jardim Cidade Universitária, João Pessoa/PB, 58052-325 (E-mail: engineer.dantas@gmail.com – telefone (83) 98848-0708).

Comunique-se o perito nomeado para assumir o encargo e intime-o referido para que, em um prazo de cinco dias, apresente currículo, com comprovação de especialização, e os seus contatos profissionais (art. 465, §2º).

Por outro lado, quanto ao pagamento dos honorários periciais, verifica-se que a parte autora é beneficiária da gratuidade processual, de modo que deve ser aplicada ao caso a Resolução nº 09/2017, da Presidência do Tribunal de Justiça da Paraíba.

Dessa forma, nos moldes do art. 5º, da Resolução nº 09/2017, da Presidência do Tribunal de Justiça, fixo os honorários periciais em R\$ 430,00 (quatrocentos e trinta reais), valor que deverá ser pago ao perito após a entrega do laudo pericial (art. 6º, da Resolução nº 09/2017), observando-se, quanto a requisição de pagamento, o disposto no art. 7º, do ato normativo em apreço.



Fixo como quesito do juízo o seguinte:

1. Existem vícios de construção na infraestrutura do imóvel adquirido pelo promovente, objeto da presente demanda?
2. Em caso de resposta afirmativa ao quesito anterior, quais seriam esses vícios e a data provável do surgimento daqueles ?
3. Foram realizados reparos necessários no imóvel ? Em caso positivo, quais seriam ?

Dito isso, adotem-se as seguintes providências:

- 1 – INTIMEM-SE as partes para que, no prazo de quinze dias, requeiram o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso; apresentem os seus quesitos, caso ainda não apresentados; e, caso queiram, indiquem assistente técnico.
- 2 – Em seguida, INTIME-SE o Sr. Perito para que, informe a data e o local designado para a realização do laudo pericial, a fim de as partes e os eventuais assistentes se façam presentes, os quais também devem ser intimados para acompanharem o exame pericial.
- 3 – Em atendimento ao que dispõe o artigo 465, do NCPC, fixo o prazo de 30 dias para a entrega do laudo pericial, devendo o perito responder aos quesitos do juízo e das partes.
- 4 – Com a apresentação do laudo, INTIMEM-SE as partes para se manifestar, em cinco dias e adotem-se as providências necessárias para a requisição de pagamento dos honorários periciais, observando-se, em especial, o que contido nos arts. 11 e 12, da Resolução nº 13/2013, da Presidência do Tribunal de Justiça.

Após, venham os autos conclusos.

Publicado eletronicamente. Intimações necessárias.

SAPÉ, 3 de junho de 2020.

Anderley Ferreira Marques

JUIZ DE DIREITO





26/06/2023

Número: **0802194-96.2019.8.15.0351**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Sapé**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 20.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (EXEQUENTE)		ANNY KARINE TAVARES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANDERSON DANTAS TORRES (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
65693 655	07/11/2022 09:17	<a href="#">LAUDO TÉCNICO</a>	Outros Documentos



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA MISTA DA  
COMARCA DE SAPÉ – PB**

**PROCESSO:** 0802194-96.2019.8.15.0351

**AUTOR:** TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO

**RÉU:** PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME

**ANDERSON DANTAS TORRES**, Engenheiro Civil, profissional em serviços de engenharia diagnóstica, execução de projetos e obras de concreto armado, recuperação estrutural e reformas. Inscrito no CREA sob o nº 161668022-9, vem por meio deste relatar de forma imparcial e por embasamento técnico, após proceder ao estudo dos autos em epígrafe e da realização da diligência de inspeção que se fizeram necessárias, vem submeter a V. Exa. os resultados no trabalho desenvolvido por meio do seu

## **LAUDO TÉCNICO PERICIAL.**







## Sumário

1.	PRELIMINARES .....	3
2.	METODOLOGIA .....	3
3.	SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES .....	3
3.1	CRITÉRIO UTILIZADO .....	3
3.2	NÍVEL DA INSPEÇÃO .....	3
3.3	SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS .....	4
3.4	CLASSIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS E FALHAS .....	4
3.5	DEFINIÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS, DEFEITOS E DANOS .....	6
4.	DA DURABILIDADE E VIDA ÚTIL DO PRODUTO .....	7
4.1	A ABNT NBR 15575 – EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS – DESEMPENHO .....	7
4.2	DURABILIDADE .....	7
4.3	VIDA ÚTIL (VU) E VIDA ÚTIL DE PROJETO (VUP) .....	8
4.4	ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	10
5.	DADOS E PERFIL DO EMPREENDIMENTO .....	14
5.1	DADOS DO EMPREENDIMENTO .....	14
5.3	DAS INSPEÇÕES .....	14
6.	DADOS LEVANTADOS DURANTE A INSPEÇÃO .....	14
6.1	INSPEÇÃO .....	14
6.1.1	UMIDADE ASCENDENTE DAS FUNDAÇÕES EM PAREDES DE ALVENARIA .....	14
6.1.2	DEGRADAÇÃO DOS REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS .....	15
6.1.3	DANOS ENCONTRADOS NOS FORROS .....	16
6.1.4	TRINCAS EM PAREDES DE ALVENARIA .....	16
6.1.5	USO DE TRELIÇA NOS PILARES .....	17
6.1.6	ESQUADRIAS .....	18
6.1.7	INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS .....	18
6.1.8	PISO EXTERNO .....	19
6.2	CHECK-LIST .....	19
6.2.1	RESUMO DAS CONSTATAÇÕES .....	19
6.2.2	ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL .....	19
6.2.3	PATOLOGIAS DETECTADAS .....	20
6.2.4	CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE RISCO .....	20
6.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	21
6.4	ANÁLISE DOCUMENTAL .....	29
7.	CONSIDERAÇÕES .....	29
8.	CONCLUSÃO .....	30
9.	QUESITOS – AUTOR .....	32
10.	QUESITOS – RÉU .....	32
11.	QUESITOS – JUÍZO .....	32
12.	ENCERRAMENTO .....	33





## 1. PRELIMINARES

O presente laudo técnico tem por objetivo o levantamento das falhas provenientes a etapa do projeto, planejamento e execução do imóvel objeto do processo bem como das áreas comuns, fornecendo subsídios ao Eminent Julgador, esclarecendo todas as questões relativas aos aspectos de conformidade técnicas e funcionais de Engenharia visando a descrição e o diagnóstico das patologias e o nexo causal.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia adotada no presente trabalho segue os parâmetros obtidos em vistoria in loco, mediante explanação por meio de registros fotográficos ordenados de todos os ambientes.

## 3. SUBSÍDIOS ESCLARECEDORES

### 3.1 CRITÉRIO UTILIZADO

Este Laudo de Inspeção foi elaborado em consonância com as Normas e Resoluções do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional) e da Norma Técnica para Perícias e Engenharia Civil NBR 13752, publicada pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

### 3.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção foi classificada como "Inspeção de Nível 1", por análise expedida dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e de falhas que se apresentaram de forma aparente.

Caracterizou-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção predial do IBAPE, respeitando o nível da inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.





### 3.3 SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Os seguintes sistemas construtivos do empreendimento foram inspecionados em seus elementos aparentes, considerando a documentação fornecida e anexados aos autos:

- ESTRUTURAL (FUNDAÇÕES, PILARES, VIGAS);
- ALVENARIA;
- REVESTIMENTO (INTERNOS E EXTERNOS, E VEDAÇÕES);
- PINTURA;
- PISO (PAVIMENTAÇÃO INTERNA E EXTERNA);
- COBERTURA (ESTRUTURA, TELHAMENTO E IMPERMEABILIZAÇÃO);
- FORRO;
- ESQUADRIAS (PORTAS, JANELAS E COMPONENTES);
- SISTEMA HIDROSSANITÁRIO (HIDRÁULICO E SANITÁRIO); e
- SISTEMA ELÉTRICO (INSTALAÇÕES, PONTOS DE FORÇA E ILUMINAÇÃO).

### 3.4 CLASSIFICAÇÃO DAS ANOMALIAS E FALHAS

As Anomalias (ou Avarias) construtivas e as Falhas das edificações são originárias de fatores Endógenos, Exógenos, Naturais e Funcionais.

Enquanto as Anomalias construtivas são aquelas que prejudicam o desempenho e a vida útil prevista e estão relacionadas às deficiências de ordem construtiva ou funcional, as Falhas são as não conformidades decorrentes de ações de manutenção e, portanto, possuem origem em atividades de manutenção, uso e operação inadequada ou inexistente.

Os fatores Endógenos ou internos são intrínsecos ao próprio sistema edificante periciado e podem ser provenientes de erro de projeto, desacerto na execução ou execução descuidada assim como emprego de material diverso ao especificado pelo projetista ou de pouca qualidade, ou ainda, da combinação dessas etapas, assim, infiltrações, trincas, portas e janelas empenadas e outros problemas aparentes ou ocultos, devem ser reparados na fase inicial para evitar agravamentos posteriores.

Os fatores Exógenos ou externos são decorrentes da ação de terceiros na edificação, tais como os danos causados por obra vizinha, choques de veículos em partes da edificação, vandalismo etc., e podem ameaçar seriamente o prédio, sugerindo-se a imediata correção desses.

Os fatores Naturais decorrentes principalmente das condições climáticas, previsíveis ou não, onde o calor e sol intensos, o frio excessivo, as chuvas torrenciais, o granizo, as ventanias e demais ações imprevisíveis da natureza, tais como, as excessivas descargas atmosféricas, as





enchentes, os tremores de terra e outras, podem causar avarias ou alterar as condições de funcionamento dos sistemas projetados, colocando em risco as edificações.

Já os fatores Funcionais, que também podem colocar em risco as edificações e poderiam ser evitados, provocam danos decorrentes do desgaste do material ou da sua degradação, após significativo tempo de vida em uso repetitivo e contínuo ou de uso inadequado e de falta de manutenção, tais como as sujidades e desgastes dos revestimentos e fachadas, as incrustações e corrosões das tubulações hidráulicas, os ataques de pragas urbanas (cupins), as infiltrações das jardineiras e outras.

As Anomalias e Falhas devem também ser classificadas quanto ao seu Grau de Risco. A análise do risco consiste na classificação das Anomalias e Falhas identificadas nos diversos componentes de uma edificação, quanto ao seu grau de urgência, relacionado com fatores de conservação, depreciação, saúde, segurança, funcionalidade, comprometimento de vida útil e perda de desempenho.

Assim, em um breve resumo poderíamos classificar as Anomalias, Falhas e Graus de Risco em função das causas e origens das deficiências, conforme a tabela 1, a seguir:

*Tabela 1 - Classificação das Anomalias e Falhas*

<b>ANOMALIAS</b>	<b>ENDÓGENA</b>	Originária da própria edificação (projeto, materiais e execução).
	<b>EXÓGENA</b>	Originária de fatores externos a edificação, provocados por terceiros.
	<b>NATURAL</b>	Originárias de fenômenos da natureza.
	<b>FUNCIONAL</b>	Originária da degradação de sistemas construtivos pelo envelhecimento natural e, conseqüente, término da vida útil.
<b>FALHAS</b>	<b>DE PLANEJAMENTO</b>	Decorrentes de falhas de procedimentos e especificações inadequados do plano de manutenção, sem aderência a questões técnicas, de uso, de operação, de exposição ambiental e, principalmente, de confiabilidade e disponibilidade das instalações, consoante a estratégia de Manutenção. Além dos aspectos de concepção do plano, há falhas relacionadas às periodicidades de execução.
	<b>DE EXECUÇÃO</b>	Associada à manutenção proveniente de falhas causadas pela execução inadequada de procedimentos e atividades do plano de manutenção, incluindo o uso inadequado dos materiais.





	<b>OPERACIONAL</b>	Relativas aos procedimentos inadequados de registros, controles, rondas e demais atividades pertinentes.
	<b>GERENCIAIS</b>	Decorrentes da falta de controle de qualidade dos serviços de manutenção, bem como da falta de acompanhamento de custos da mesma.

Após a definição de sua natureza, as falhas e anomalias devem ser categorizadas de acordo com sua criticidade, de acordo com a Norma do IBAPE/SP (2011, p.12):

Tabela 2 - Classificação do Grau de Risco - Graus de Urgência (Criticidade) – Adaptada

<b>GRAU DE RISCO</b>	<b>CRÍTICO</b>	Risco de provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações; aumento excessivo de custo de manutenção e recuperação; comprometimento sensível de vida útil.
	<b>MÉDIO</b>	Risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.
	<b>MÍNIMO</b>	Risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.
	<b>INEXISTENTE</b>	

### 3.5 DEFINIÇÃO DE VÍCIOS CONSTRUTIVOS, DEFEITOS E DANOS

Tabela 3 - Definição de Vícios Construtivos, Defeitos e Danos

<b>VÍCIOS CONSTRUTIVOS</b>	São anomalias da construção; vícios por inadequação de qualidade prometida ou esperada, ou de qualidade, são falhas que tornam o imóvel impróprio para uso ou lhe diminuem o valor.
<b>DEFEITOS</b>	São falhas que fazem com que o funcionamento de produtos ou serviços afete ou passam afetar a saúde e segurança do consumidor. Os vícios e os defeitos podem ser aparentes ou ocultos. Os demais são os vícios ocultos que diminuem, ao longo do tempo, o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina. Se o consumidor, na aquisição do serviço ou produto, tivesse conhecimento do vício oculto, poderia pleitear abatimento no preço ou desistir da compra.
<b>DANOS</b>	São consequências dos vícios e defeitos, que, na construção civil, afetam a própria obra, ou ao imóvel vizinho, ou aos bens, ou as pessoas nele situados, ou ainda a terceiros (transeuntes e outros). A partir de entrega do imóvel (chaves), de modo geral, o consumidor tem 90 dias para reclamar do vício ou defeito. Quando for o caso de vícios ou defeitos de fácil constatação, o consumidor tem 90 dias, após a





	entrega da obra, para reclamar. Quando se trata de vício ou defeito oculto, os 90 dias começaram a correr a partir do momento em que tal falha é constatada. No caso de vícios, esse prazo de 90 dias depois da constatada a imperfeição oculta, pode ser utilizado até o último dia do quinto ano contado a partir da data da entrega da obra. Já para o defeito (que afeta a solidez e a segurança da obra ou a saúde do morador), esse prazo se estende até 20 anos. Entende-se aqui a entrega da obra como entrega das chaves ao consumidor, e não a emissão de Certidão de Baixa e Habite-se.
--	--

#### 4. DA DURABILIDADE E VIDA ÚTIL DO PRODUTO

##### 4.1 A ABNT NBR 15575 - EDIFICAÇÕES HABITACIONAIS - DESEMPENHO

As normas de desempenho são estabelecidas para atender às exigências dos usuários. A NBR 15575, referem-se a sistemas que compõem edificações habitacionais, independente dos seus materiais constituintes e do sistema construtivo utilizado, focando no seu comportamento em uso na prescrição de como os sistemas são construídos.

A forma de estabelecimento do desempenho é comum e internacionalmente pensada por meio da definição de requisitos (qualitativos), critérios (quantitativos ou premissas) e métodos de avaliação, os quais sempre permitem a mensuração clara do seu cumprimento.

Na NBR 15575-1, em seu Anexo C, tem-se uma análise abrangente dos conceitos relacionados com a durabilidade e a vida útil, face à importância que representam para o desempenho das edificações e seus sistemas.

##### 4.2 DURABILIDADE

A durabilidade das edificações e de seus sistemas é uma exigência econômica do usuário, pois está diretamente associada ao custo global do bem imóvel. A durabilidade de um produto se extingue quando ele deixa de cumprir as funções que lhe forem atribuídas, quer seja pela degradação que o conduz a um estado insatisfatório de desempenho, quer seja por obsolescência funcional. O período compreendido entre o início de operação ou uso de um produto e o momento em que o seu





desempenho deixa de atender às exigências do usuário pré-estabelecidas é denominado vida útil.

#### 4.3 VIDA ÚTIL (VU) E VIDA ÚTIL DE PROJETO (VUP)

A Vida Útil (VU) é o período decorrente em que um componente ou sistema construtivo atende ao desempenho especificado, segundo o previsto em projeto, indicando se o período mínimo estimado para seu bom funcionamento foi alcançado ou não.

A VU de uma edificação é marcada pelo início de sua operação, até o momento em que ela comece a apresentar falhas, deixando de atender às exigências do usuário final.

Também conhecida como uma medida temporal da durabilidade de um edifício, seja em sua forma total ou parcial, a VU está atrelada ao cumprimento dos programas de manutenção, conforme definições estabelecidas na ABNT NBR 5674 - Manutenção de edificações - requisitos para o sistema de gestão de manutenção.

Quanto a VUP, a NBR 15575-1, define como o período estimado para que uma edificação e seus sistemas atendam aos requisitos de desempenho estabelecidos em Norma, supondo a implementação dos serviços de manutenção especificados no manual de uso do proprietário.

A VUP é definida em anos, e os valores estabelecidos pela Norma de Desempenho estão relacionados na tabela a seguir, constantes na Tabela C.6, da NBR 15575-1, devendo ser levado em consideração a periodicidade e os processos que envolvem as manutenções preventivas e corretivas da edificação.

Tabela 4 - Exemplos de VUP

SISTEMA	EXEMPLOS	VUP (ANOS)		
		MÍN.	INT.	SUP.
<b>ESTRUTURA PRINCIPAL</b>	Fundações, elementos estruturais (pilares, vigas, lajes e outros), paredes estruturais, estruturas periféricas, contenções e arimos.	≥ 50	≥ 63	≥ 75
<b>ESTRUTURAS AUXILIARES</b>	Muros divisórios, estrutura de escadas externas.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
<b>VEDAÇÃO EXTERNA</b>	Paredes de vedação externas, painéis de fachada, fachadas-cortina.	≥ 40	≥ 50	≥ 60
<b>VEDAÇÃO INTERNA</b>	Paredes e divisórias leves internas, escadas internas, guarda-corpos.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
<b>COBERTURA</b>	Estrutura da cobertura e coletores de águas pluviais embutidos Telhamento.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
		≥ 13	≥ 17	≥ 20







	Calhas de beiral e coletores de águas pluviais aparentes, subcoberturas facilmente substituíveis.	≥ 4	≥ 5	≥ 6
	Rufos, calhas internas e demais complementos (de ventilação, iluminação, vedação).	≥ 8	≥ 10	≥ 12
REVESTIMENTO INTERNO ADERIDO	Revestimento de piso, parede e teto: de argamassa, de gesso, cerâmico, pétreos, de tacos e assoalhos e sintéticos.	≥ 13	≥ 17	≥ 20
REVESTIMENTO INTERNO NÃO ADERIDO	Revestimentos de pisos: têxteis, laminados ou elevados; forros falsos.	≥ 8	≥ 10	≥ 12
REVESTIMENTO DE FACHADA ADERIDO E NÃO ADERIDO	Revestimento, molduras, componentes decorativos e cobre muros.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
PISO EXTERNO	Pétreo, cimentados de concreto e cerâmico	≥ 13	≥ 17	≥ 20
PINTURA	Pinturas internas e papel de parede	≥ 3	≥ 4	≥ 5
	Pinturas de fachada, pinturas e revestimentos sintéticos texturizados	≥ 8	≥ 10	≥ 12
IMPERMEABILIZAÇÃO MANUTENÍVEL SEM QUEBRA DE REVESTIMENTOS	Componentes de juntas e rejuntamentos; mata juntas, sancas, golas, rodapés e demais componentes de arremate.	≥ 4	≥ 5	≥ 6
	Impermeabilização de caixa d'água, jardineiras, áreas externas com jardins, coberturas não utilizáveis, calhas e outros.	≥ 8	≥ 10	≥ 12
IMPERMEABILIZAÇÃO MANUTENÍVEL SOMENTE COM A QUEBRA DOS REVESTIMENTOS	Impermeabilizações de áreas internas, de piscinas, de áreas externas com pisos, de coberturas utilizáveis, de rampas de garagem, etc.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
ESQUADRIAS EXTERNAS (DE FACHADA)	Janelas (componentes fixos e móveis), portasbalcão, gradis, grades de proteção, cobogós, brises. Incluso complementos de acabamento como peitoris, soleiras, pingadeiras e ferragens de manobra e fechamento.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
ESQUADRIAS INTERNAS	Portas e grades internas, janelas para áreas internas, boxes de banho.	≥ 8	≥ 10	≥ 12
	Portas externas, portas corta-fogo, portas e gradis de proteção à espaços internos sujeitos a queda > 2m.	≥ 13	≥ 17	≥ 20
	Complementos de esquadrias internas, como ferragens, fechaduras, trilhos, folhas, mosquiteiras, alizares e demais complementos de arremate e guarnição.	≥ 4	≥ 5	≥ 6
INSTALAÇÕES PREDIAIS EMBUTIDAS EM VEDAÇÕES E MANUTENÍVEIS APENAS POR QUEBRA DAS VEDAÇÕES OU DOS REVESTIMENTOS (INCLUSIVE FORROS FALSOS E PISOS ELEVADOS NÃO-ACESSÍVEIS)	Tubulações e demais componentes (inclui registros e válvulas) de instalações hidrossanitárias, de gás, de combate a incêndio, de águas pluviais, elétricos.	≥ 20	≥ 25	≥ 30
	Reservatórios de água não facilmente substituíveis, redes alimentadoras e coletoras, fossas sépticas e negras, sistemas de drenagem não acessíveis e demais elementos e componentes de difícil manutenção e ou substituição.	≥ 13	≥ 17	≥ 20
	Componentes desgastáveis e de substituição periódica, como gaxetas, vedações, guarnições e outros.	≥ 3	≥ 4	≥ 5
INSTALAÇÕES APARENTES OU EM ESPAÇOS DE FÁCIL ACESSO	Tubulações e demais componentes.	≥ 4	≥ 5	≥ 6
	Aparelhos e componentes de instalações facilmente substituíveis como louças, torneiras, sifões, engates flexíveis e demais metais sanitários, sprinklers, mangueiras, interruptores, tomadas, disjuntores, luminárias, tampas de caixas, fiação e outros.	≥ 3	≥ 4	≥ 5
	Reservatório de água.	≥ 8	≥ 10	≥ 12







O quadro acima apresenta exemplos considerando a periodicidade e processos de manutenção segundo a ABNT NBR 5674: 'Manutenção de Edificações' e especificados no respectivo manual de uso, operação e manutenção entregue ao usuário, elaborado em atendimento à ABNT NBR 14037: 'Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações'.

Entretanto, para atingir essas vidas úteis, o usuário necessita desenvolver programas de manutenção e devem seguir instruções de uso, operação e manutenção, inclusive recomendações técnicas prediais, sendo a inspeção predial, uma ferramenta útil para avaliação das condições de conservação da edificação em geral.

Diante deste fato, O CONSTRUTOR, OBRIGATORIAMENTE, deverá nortear os futuros proprietários dos imóveis, apresentando os projetos do imóvel, do "as built", do manual do proprietário e de outros tipos de dispositivos que possibilitem a manutenção do bem.

#### 4.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Segundo as definições trazidas pelo Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União de Setembro de 2018, o estado de conservação é a situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência de sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

O estado de conservação avalia os níveis de anomalias que afetam os elementos funcionais do imóvel, comparando as condições atuais, no momento da inspeção, com as condições que o imóvel apresentava quando foi construído.

O método de análise e estudo ROSS-HEIDECKE, adotado para esse estudo em específico, visa determinar com rigor, objetividade e transparência o estado de conservação da edificação inspecionada. O rigor deve-se ao fato de que o imóvel passa por uma avaliação minuciosa de suas condições. A **objetividade** decorre das regras claras e pré-definidas, permitindo que os resultados sejam tão independentes quanto possível do técnico que realiza a vistoria. E a **transparência** assegura que o processo e os resultados sejam facilmente entendidos por todos os envolvidos. Neste caso deve se verificar as condições do imóvel e adequá-lo à tabela de estado de conservação e depreciação, tabela que pode ser conferida abaixo.

Nesta tabela, encontramos os vários estados de conservação, como:





Tabela 5 – Tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física

E.C.	CONDIÇÕES FÍSICAS	COEFICIENTE E%
<b>A</b>	<b>NOVO – NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS</b> Com até seis meses de uso e sem danos. Não sofreu nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa	0,00%
<b>B</b>	<b>ENTRE NOVO E REGULAR –</b> Apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. <b>Não recebeu e nem necessita de reparos.</b> Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência	0,32%
<b>C</b>	<b>REGULAR –</b> Requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	2,52%
<b>D</b>	<b>ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES –</b> Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i> Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	8,09%
<b>E</b>	<b>REPAROS SIMPLES –</b> Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	18,10%
<b>F</b>	<b>ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES</b> Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	33,20%
<b>G</b>	<b>REPAROS IMPORTANTES –</b> Requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutura. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	52,60%





H	<b>ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR</b> – Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. <b>Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.</b> Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	75,20%
I	<b>SEM VALOR</b> – Valor de demolição residual. Máquina/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.	100,00%

Para aplicar a tabela Ross-Heidecke, será necessário utilizar a regra de três simples, onde por exemplo:

Figura 1 - Cálculo de Regra de Três para o % de VU do Imóvel

60	ESTÁ PARA	100
Vida útil		100%
	ASSIM COMO	
Idade do Imóvel		% de Vida
25	ESTÁ PARA	41,67

Desta forma caso seu estado de conservação seja classificação “D” com **41,67%** de vida, a depreciação será de **35,5%**.

Tabela 6 – Tabela de Ross-Heidecke para depreciação de Imóveis

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO – E.C.							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,83
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,84
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,85
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,86
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,87





60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,87
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,88
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,88
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,89
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,89
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,9
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,91
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,91
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,92
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,92
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,93
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,94
84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,94
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,96
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,96
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,97
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,98
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,99
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	1
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H

Segundo o **Bureau of Internal Revenue**, agência do Departamento de Finanças das Filipinas, a expectativa de vida dos imóveis é determinada conforme tabela abaixo:

Tabela 7 - Expectativa de Vida Útil dos Imóveis

NATUREZA	VIDA ÚTIL (ANOS)
APARTAMENTOS	60
BANCOS	70
<b>CASAS DE ALVENARIA</b>	<b>65</b>
CASAS DE MADEIRA	45
HOTÉIS	50
LOJAS	70
TEATROS	50
ARMAZÉNS	75
FÁBRICAS	50
CONST. RURAIS	60
GARAGENS	60
EDIF ESCRITÓRIOS	70
DEPÓSITOS	70
GALPÕES	70
SILOS	75





## 5. DADOS E PERFIL DO EMPREENDIMENTO

### 5.1 DADOS DO EMPREENDIMENTO

- Rua Visão Panorâmica, s/n, Bairro Terra Nova, CEP: 58.340-000, Sapé – PB.

### 5.2 PERFIL DO EMPREENDIMENTO

Trata-se de imóvel popular, exclusivamente residencial, com área total construída de 60,90 m<sup>2</sup>, licenciado pelo Alvará de Construção nº 009/2016, expedido em 19 de janeiro de 2016.

### 5.3 DAS INSPEÇÕES

A determinação das origens das Anomalias e/ou Falhas construtivas foi orientada por uma sequência lógica de vistorias, análises e interpretações, cuja ordem a seguir:

- Inspeção minuciosa das áreas comuns do imóvel para a apuração das patologias existentes, bem como o levantamento preliminar de suas características técnicas, visando o fornecimento de subsídios para posterior determinação das origens;
- Interpretação dos dados obtidos, para então se estender a conclusão indicativa das origens das patologias em geral.

#### 5.3.1 DATA DA INSPEÇÃO

O local de interesse foi inspecionado no dia 14 de maio de 2022, para coligir todos os dados necessários e registros fotográficos para elaboração do presente laudo técnico.

## 6. DADOS LEVANTADOS DURANTE A INSPEÇÃO

### 6.1 INSPEÇÃO

#### 6.1.1 UMIDADE ASCENDENTE DAS FUNDAÇÕES EM PAREDES DE ALVENARIA

#### DIAGNÓSTICO:





Constatamos a ocorrência de deterioração dos revestimentos de parede em todos os ambientes da edificação (interno e externo), de altura variável, decorrentes das movimentações higroscópicas provocadas pela ascensão de umidade por capilaridade, em função da ausência de impermeabilização nas fundações.

A umidade ascendente detectada em algumas paredes junto aos pisos é uma das patologias mais comuns nas edificações e é causada pela umidade proveniente do solo, que contamina a edificação quando a estrutura apresenta problemas como a falta de impermeabilização na fundação ou utilização inadequada do sistema impermeabilizante.

Também foi possível perceber a existência de mofo, que se prolifera com facilidade em paredes expostas à umidade, além de crosta preta e sujidade.

De acordo com a NBR 9575 – Impermeabilização – Seleção e Projeto (ABNT 2010), a impermeabilização visa garantir a estanqueidade da estrutura, preservando os elementos e componentes construtivos contra agentes agressivos. A impermeabilização é uma técnica adotada com o objetivo de selar os poros e as falhas existentes nos materiais, conforme podemos verificar nas imagens a seguir.

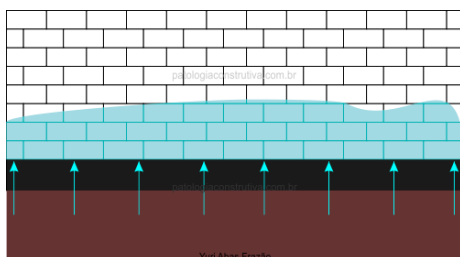


Figura 2 – Representação do Sistema de fundação não impermeabilizado – Google 2021

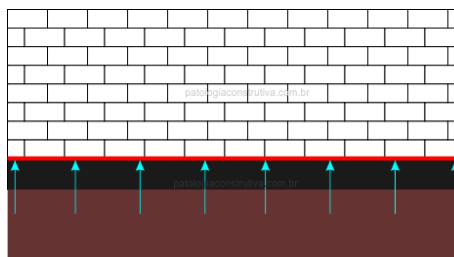


Figura 3 – Representação do Sistema de fundação impermeabilizado – Google 2021

## 6.1.2 DEGRADAÇÃO DOS REVESTIMENTOS ARGAMASSADOS

### DIAGNÓSTICO:

As argamassas de revestimento desempenham um papel preponderante na preservação e na estanqueidade das paredes, principalmente em alvenaria de tijolos que são substancialmente permeáveis.

Decorrente desta função, e devido à sua forte exposição a condições ambientais adversas e a inúmeras agressões do meio, existe





uma enorme variedade de causas que provocam a degradação dos rebocos.

No presente caso, o imóvel em questão apresenta degradações nos revestimentos de parede, sendo estas patologias decorrentes da ação da água oriunda de infiltrações devido à inexistência de impermeabilização das fundações.

A ação química e mecânica desta umidade em excesso, é a responsável por anomalias como o aparecimento de manchas e a sua presença nos poros da estrutura do revestimento pode provocar expansão pela presença de sulfatos ou dissolução dos componentes da argamassa, acabando por resultar em sua destruição, assumindo maior relevância por esta estar submetida a ciclos de molhagem/secagem.

### 6.1.3 DANOS ENCONTRADOS NOS FORROS

#### DIAGNÓSTICO:

Os danos encontrados nos forros se deram devido a infiltrações de umidade pela cobertura e variações térmicas.

- a. **Dabos ocasionados pelas variações térmicas:** fissuras que costumam ocorrer nas junções das placas, marcando-as. O fator estético é o mais grave.
- b. **Danos ocasionados pelas infiltrações:** a presença de água sobre as placas de gesso além de criar manchas e bolhas, geram sobrepesos na estrutura do forro e cobertura.

### 6.1.4 TRINCAS EM PAREDES DE ALVENARIA

#### DIAGNÓSTICO:

As alvenarias apresentam mau comportamento às solicitações de compressão axial, ocorrendo o mesmo para as solicitações de tração e cisalhamento, de forma que as concentrações destas tensões estão ocasionando deformações na estrutura e nas aberturas de portas e janelas.

No presente caso, a ausência de vergas e contravergas nas aberturas das portas e janelas provocaram o surgimento de concentração de tensões excessivas nesses vértices tendo como consequências o aparecimento de trincas nos cantos.

Estas anomalias ficam ainda mais evidentes em virtude do assentamento do solo mal compactado provocando recalques diferenciais.







Além disso, nota-se manifestação patológica com ocorrência de fissuração horizontal no topo da estrutura de cintamento dos muros de divisa, devido as deformações motivadas pelas variações térmicas e ausência de chapins. Vale salientar que, todos os topos dos muros e platibandas devem ser protegidos por chapins, conforme determina o item 7.2.4 da NBR 6118 – Projeto de estruturas de concreto – Procedimento.

Com a ausência do mesmo, a região que se encontra exposta, a variação de temperatura tem maior amplitude, e por isso é mais suscetível ao enfraquecimento da estrutura, criando facilidades para a atuação dos agentes deteriorantes, que levam a oxidação da armadura, a degradação do concreto e, conseqüentemente, a redução da vida útil.

Há de se destacar ainda, devido à ausência dos chapins e/ou cobertura total da ferragem na estrutura, que os pilares apresentam exposição das armaduras. Conforme mencionado no parágrafo anterior, as estruturas de concreto quando expostas ao calor excessivo e a umidade, se deterioram quando não estão protegidos, gerando infiltrações nos ambientes.

#### 6.1.5 USO DE TRELIÇA NOS PILARES

##### DIAGNÓSTICO:

As armaduras dos pilares dos muros de divisa foram construídas com treliça (de uso restrito para vigotas de laje pré-moldada). As treliças são compostas por três barras de aço unidas por um ziguezague de aço de cada lado. A **NBR 6118 não permite em hipótese alguma o uso de treliça em pilar**. A função de uma treliça é de resistir a forças perpendiculares a sua direção, enquanto que os pilares possuem uma função completamente oposta, de suportar forças superiores e transferir diretamente para a fundação.

Além disso, os muros são muito frágeis e apresentam baixa resistência. A estrutura de fundação executada está descarregando o peso de forma indevida no solo, provocando o desaprumo (desalinhamento ou curvatura) dos pilares e alvenarias, não suportando o seu próprio peso.

Métodos de cálculos mais avançados proporcionam o emprego de estruturas de concreto mais esbeltas, fazendo com que essa seja mais econômica, no entanto, mais deformável. A evolução no dimensionamento acarreta na incompatibilidade da deformação entre a alvenaria-estrutura.







### 6.1.6 ESQUADRIAS

#### DIAGNÓSTICO:

Ainda durante a inspeção se constatou que problemas com a abertura de portas. Devido ao aumento do teor de umidade na alvenaria, os elementos que compõem a estrutura sofreram variações dimensionais corroborando com a deformação das esquadrias, ocasionando os emperramentos. Além disso, pela mesma razão do aumento dos índices de umidade na estrutura, notou-se um leve deslocamento das guarnições das **portas de madeira**, o que tem provocado o enroscamento na hora de fechar.

### 6.1.7 INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS

#### DIAGNÓSTICO:

As caixas do sistema hidrossanitário foram avaliadas conforme as exigências da norma técnica da ABNT 8160, ao atendimento quanto à higiene, segurança e conforto dos usuários, tendo em vista a qualidade deste sistema.

Inicialmente as tampas foram avaliadas, onde verificou-se que o material constituído de concreto e com puxadores metálicos, apresentou alto grau de desgaste assim como as alvenarias das mesmas. Os puxadores metálicos oxidaram devido ao contato direto com os gases provenientes do esgoto. As tampas da caixa de inspeção e da fossa séptica, a princípio, visivelmente, deterioração na sua estrutura, podendo ver o seu interior mesmo com a tampa fechada.

*De acordo com a NBR 8160 – Sistemas prediais de esgoto sanitário – Projeto e execução (ABNT 1999), os sistemas hidrossanitários deverão estar vedados adequadamente afim de se evitar a penetração de insetos, pequenos animais, águas de lavagem de pisos ou pluviais.*

Pode-se aferir ainda que as caixas de inspeção não receberam impermeabilização no seu interior, assim como a calafetação não promoveu a sua vedação (das fendas e pequenos orifícios), podendo ser vista pelas emendas do material. O impacto disso é a contaminação do solo e o mau cheiro. Fazendo-se necessário a impermeabilização do sistema sanitário, com o objetivo de preservar o solo evitando que aconteça contaminações no terreno no entorno.

*4.2.6 Dispositivos complementares: as caixas de gordura, poços de visita e caixas de inspeção devem ser perfeitamente impermeabilizados, providos de dispositivos adequados para inspeção, possuir tampa de fecho hermético, ser devidamente ventilados e constituídos de material não atacáveis pelo esgoto.*





4.2.6.1 d) Vedação adequada para evitar a penetração de insetos, pequenos animais, águas de lavagem de piso ou de águas pluviais etc.

Outro item crítico observado é a baixa pressão do fluxo da água de descarga do banheiro, ocasionado pela baixa força da gravidade para puxar a água do tanque para o vaso e/ou pode estar relacionado ao design do vaso. Embora não tenhamos verificado a data de fabricação do mesmo, vasos com fabricação entre 94 e metade de 97, são as primeiras gerações de vaso de baixo fluxo.

## 6.1.8 PISO EXTERNO

### DIAGNÓSTICO:

Encontramos no piso externo no imóvel, da calçada, diversos pontos com trincas, deterioração do revestimento e afundamentos da pavimentação. Estas anomalias indicam erros na execução do aterro como à má compactação do caixão, inexistência de uso de lona plástica e a baixa resistência do concreto.

## 6.2 CHECK-LIST

### 6.2.1 RESUMO DAS CONSTATAÇÕES

Durante a inspeção foram constatados que o imóvel já havia sofrido reparos, como reformas de natureza corretiva, tais como:

- Reparos com grampos de fixação de aço (forma em Z) perpendiculares a fissura, chumbado com argamassa e cimento, decorrentes de recalques de fundações.

Obs.: Foram constatados que o imóvel inspecionado não possui projetos, manual de uso, operação e manutenção.

### 6.2.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Tabela 8 - Estado de Conservação do Imóvel

PROPRIETÁRIO	TIPO NATUREZA	IDADE REAL - IR (anos)	VIDA ÚTIL - VU (anos)	Estado de Conservação - EC	IDADE EM VIDA (%)	TB HOSS-DEIRECKE - DEPRECIACÃO (%)
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (AUTOR)	CASAS DE ALVENARIA	8	65	G	9,23	54,6%

\*Obs.: data real do imóvel considerada 29/04/2014, conforme CONTRATO DE COMPRA E VENDA de nº 8.4444.0628448-3.





#### Legenda:

**EC** = Idade atribuída pelo Expert tendo em vista as características visuais de projeto e conservação, atribuídas pela sua experiência profissional.

**IR** = Período decorrido entre a data da construção do imóvel até a data da vistoria.

**VU** = Período de vida de um bem em condições de operação e integridade, a função à que se destina e de forma esperada.

**Estado de Conservação:** Verificou-se que o imóvel vistoriado apresenta estado de conservação "G", **que de acordo com a tabela 4, do Laudo, representa percentualmente 53% de depreciação, ou seja, NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES.**

**Justificativa:** Apresenta problemas estruturais que afetam diretamente o uso tranquilo do imóvel pelo inquilino. Patologias como: sujidade; descamação da pintura; manchas de umidade; proliferação biológica (mofo); crosta negra; crescimento de vegetação em locais inapropriados, deterioração nos revestimentos de parede, infiltrações generalizadas, umidades excessivas, entre outros problemas na estrutura que inviabiliza a permanência no local.

### 6.2.3 PATOLOGIAS DETECTADAS

Vide tópicos: 6.1 INSPEÇÃO e JUSTIFICATIVA (tópico anterior).

Obs.: As patologias apontadas no tópico anterior são de origem ENDÓGENAS, são intrínsecos ao próprio sistema edificante e estão relacionadas a erros de projeto, descuidos na execução, emprego de mão de obra não qualificada, uso de material de baixa qualidade, ou ainda, da combinação dessas etapas.

### 6.2.4 CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE RISCO

A classificação da edificação quanto ao seu estado de Grau de Risco, de acordo com a Tabela 2 – Classificação do Grau de Risco, do Laudo, as Anomalias e Falhas existentes estão classificadas em:

Tabela 9 – Resultados quanto ao Grau de Risco

IMÓVEL	PROPRIETÁRIO	GRAU DE RISCO			
		CRÍTICO	MÉDIO	MÍNIMO	INEXISTENTE
01	TARCIANO PEREIRA DO ESPERITO SANTO (AUTOR)	X			

\*\*Obs.: Ver Definições classificadas na Tabela 2, do Laudo.







## 6.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

### ÁREA EXTERNA DO IMÓVEL



Imagem 1 – Presença de sujidade; manchas de umidade; proliferação biológica; deterioração do piso – Acervo Perito 2022



Imagem 2 – Deslocamento do revestimento argamassado expondo os alicerces – Acervo Perito 2022



Imagem 3 – Indícios de expansão das armaduras internas devido as infiltrações por capilaridade – Acervo Perito 2022



Imagem 4 – Continuação da imagem anterior – Acervo Perito 2022



Imagem 5 – Rachadura no piso da calçada ocasionadas por recalque das fundações – Acervo Perito 2022



Imagem 6 – Percebe-se que os materiais utilizados na confecção da fossa séptica se deterioraram com facilidade, o que indica uso de material de baixa resistência – Acervo Perito 2022







Imagem 7 – Mais indícios de deterioração das tampas e do piso cimentado em volta da caixa – Acervo Perito 2022



Imagem 8 – Continuação da imagem 6 – Observa-se a abertura na estrutura e a ausência de revestimento argamassado em volta da mesma – Acervo Perito 2022



Imagem 9 – Fissuras decorrentes dos esforços de tração, não resistidos pela argamassa presente na alvenaria – Acervo Perito 2022



Imagem 10 – Desaprumo do muro de divisa, inclinando-se para rua – Acervo Perito 2022





Imagem 11 – Uso de treliça no pilar – Acervo Perito 2022



Imagem 12 – Fissuras originadas devido a exposição da ferragem no topo, ocorrendo o livre caminhamento das águas por meio da armação até o interior do concreto; uso indevido de treliça como armação do pilar – Acervo Perito 2022



Imagem 13 – Manifestações higroscópicas e térmicas – Acervo Perito 2022



Imagem 14 – Indícios de reparo com grampos em Z, decorrente de recalques da fundação – Lado direito do imóvel – Acervo Perito 2022







*Imagem 15 – Continuação da imagem anterior – Lado Esquerdo do imóvel – Acervo Perito 2022*



*Imagem 16 – Fissuras ocasionadas pelo recalque da estrutura e ausência de contraverga – Acervo Perito 2022*



*Imagem 17 – Continuação da imagem anterior, fissura com abertura 0,45 mm – Acervo Perito 2022*



*Imagem 19 – Proliferação de micro-organismos fixados no revestimento de pintura; desagregação do revestimento – Acervo Perito 2022*



*Imagem 18 – Fissuras ocasionadas pela ausência de verga – Acervo Perito 2022*





## ÁREAS INTERNAS



Imagem 20 – Fissuras ocasionadas pela ausência de verga – Acervo Perito 2022



Imagem 21 – Continuação da imagem anterior – Acervo Perito 2022



Imagem 22 – Fissuras ocasionadas pela ausência de verga – Acervo Perito 2022

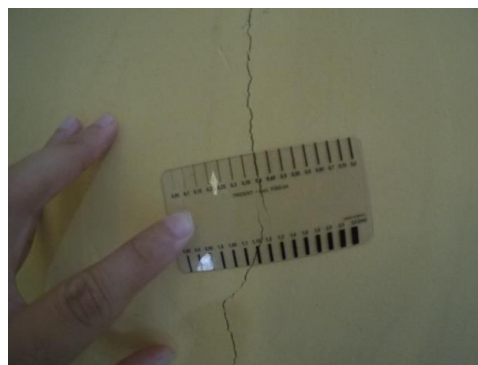


Imagem 23 – Fissura com abertura de 0,4 mm – Acervo Perito 2022







Imagem 24 – Fissuras ocasionadas pelo recalque das fundações e ausência de contravergas – Acervo Perito 202



Imagem 26 – Fissuras ocasionadas pela ausência de verga – Acervo Perito 2022



Imagem 25 – Indícios de recalque das fundações – Acervo Perito 2022



Imagem 27 – Mesma situação das imagens 24 e 25 – Acervo Perito 2022





Imagem 28 – Fissuras devido à ausência de vergas – Acervo Perito 2022



Imagem 29 – Fissuras entre vãos – Acervo Perito 2022  
0000



Imagem 30 – Fissuras provocadas pelas variações térmicas – Acervo Perito 2022



Imagem 31 – Manchas de umidade e proliferação biológica (mofo) – Acervo Perito 2022



Imagem 32 – Rachaduras no forro – Acervo Perito 2022



Imagem 33 – Decomposição dos revestimentos argamassados e de pintura – Acervo Perito 2022





Imagem 34 – Detalhe do aspecto do revestimento superficial danificado pela ação da umidade excessivamente ascendente – Acervo Perito 2022



Imagem 35 – Continuação da imagem anterior – Acervo Perito 2022

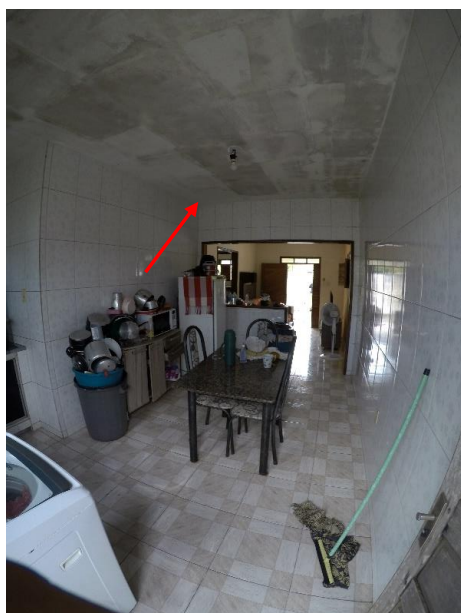


Imagem 36 – Além do surgimento de fissuras ocasionadas pelas variações térmicas, observa-se a deterioração no forro ocorridas pelas infiltrações – Acervo Perito 2022



Imagem 37 – Continuação da imagem anterior – Acervo Perito 2022





Imagem 38 – Emperramento de portas – Acervo Perito 2022

## 6.4 ANÁLISE DOCUMENTAL

Salienta-se que foram solicitados no dia da inspeção junto ao Assistente Técnico presente, o Sr. Doutor DIÓGENES DE AQUINO BASTOS NETO, CREA 160855776-7, a disponibilização das plantas originais do imóvel, além da memória de cálculo das estruturas e descritivo, entretanto o mesmo alegou que tais documentos não foram disponibilizados e/ou repassados aos proprietários.

## 7. CONSIDERAÇÕES

As anomalias investigadas foram as de origem ENDÓGENA, ou seja, derivadas da execução inadequada de serviço com emprego de materiais de qualidade duvidosa.

No momento da vistoria, todas as dependências do imóvel foram minuciosamente inspecionadas, as patologias detectadas foram fotografadas e agrupadas separadamente por imóvel. O acervo acompanha breve comentários elucidativos, esclarecendo o real estado





de conservação da estrutura, justificativa técnica e classificação do Grau de Risco.

Os resultados possibilitaram classificar os efeitos e as causas das anomalias observadas além de possibilitar sugerir alternativas de reparos dos sistemas estudados, cujo objetivo final é prolongar o aumento da vida útil.

## 8 CONCLUSÃO

Conforme descrito nos itens deste Laudo, o sistema vistoriado apresenta diversas falhas de concepção, projeto e execução, motivo pelo qual apresentou um desempenho tão degradado quando se iniciou o seu uso. Sendo uma obra muito técnica, ainda que aparentemente simples, o seu detalhamento e o acompanhamento por um profissional habilitado era essencial.

Preconiza-se que, o item de maior criticidade, está relacionado a deformação dos elementos estruturais identificados, causados por falhas na realização do processo de compactação do terreno, promovendo o abatimento das fundações (recalques) e como consequência a ocorrência de fissuras generalizadas.

Outro item avaliado que necessita de intervenção imediata, trata-se dos muros de divisa (que corre risco de desabar) e da inserção de vergas e contravergas nas aberturas das portas e janelas, devido as concentrações de tensões excessivas nessas regiões.

Já as falhas decorrentes das movimentações higroscópicas provocadas pela ascensão de umidade por capilaridade, em função da ausência de impermeabilização das fundações, vêm contribuído para o aumento dimensional dos elementos estruturais, deteriorando os revestimentos argamassados e a deformação das esquadrias. Além disso, o excesso de umidade nas alvenarias propiciou o surgimento de agentes deteriorantes e biológicos nas paredes.

Há de se destacar ainda as falhas de estanqueidade do telhado devido a arestas existentes entre uma telha e outra, e a ausência de impermeabilização dos componentes de cobertura, culminando na deterioração do forro de gesso.





Em relação ao mau cheiro, a maior causa se dar por problemas de vedação ou da ocorrência de trincas e quebras das tampas e das alvenarias. A solução encontrada é a substituição por novas tampas, mais resistentes e reparos das caixas.

Cabe ressaltar que itens não mencionados explicitamente nesta conclusão estão devidamente descritos neste laudo e merecem igual atenção quanto à sua adequação.

Desta forma, conclui-se que as Falhas apontadas, afetam diretamente o uso tranquilo do imóvel pelo inquilino, portanto, é necessária a intervenção da Construtora, para que os reparos necessários sejam realizados.







## 9 QUESITOS – AUTOR

---

Não apresentados.

## 10 QUESITOS – RÉU

---

Não apresentados.

## 11 QUESITOS – JUÍZO

---

1. **Existem vícios de construção na infraestrutura do imóvel adquirido pelo promovente, objeto da presente demanda.**

R. *Sim.*

2. **Em caso de resposta afirmativa ao quesito anterior, quais seriam esses vícios e a data provável do surgimento daqueles?**

R. **Vícios Construtivos**, ou seja, decorrentes de erros na elaboração do projeto, na execução ou, ainda, informação insuficiente sobre a utilização ou a manutenção do bem. Quanto a classificação do vício, em vício **oculto**, ou seja, decorrentes de falhas em que a identificação ocorre depois, aparecendo durante o uso do bem.

3. **Foram realizados reparos necessários no imóvel? Em caso positivo, quais seriam?**

R. *Alguns. Ver item 6.2.1 do Laudo.*





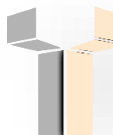
## 12 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a lavrar, o perito encerra o presente laudo pericial, constando de trinta e três (33) páginas, assinado por meio de certificado digital, além de arquivo compactado com senha enviado diretamente ao solicitante.

Sendo o que há para o momento.

Sapê, 06 de novembro de 2022.

  
**Anderson Dantas Torres**  
Engenheiro Civil  
CREA 1616680229



Assinado de forma digital por ANDERSON  
002.541.475-50  
TORRES1616680229  
Dados: 2022.11.06 10:46:11 -8.877 -36.49

**ANDERSON DANTAS TORRES**

**Perito em Patologias da Construção e Engenharia Diagnóstica**







Poder Judiciário do Estado da Paraíba  
Diretoria Especial

Processo nº 2023.098.263

Requerente: Juízo da 1ª Vara Mista da Comarca de Sapé

Interessado: Anderson Dantas Torres – Perito – Engenheiro Civil - engineer.dantas@gmail.com

Trata-se de requisição de pagamento de honorários periciais, no valor de R\$ 430,00 (Quatrocentos e trinta reais), arbitrados em favor do Perito Engenheiro Civil, Anderson Dantas Torres, CPF 002.541.475-50, data de nascimento 07/08/1981, INSS/PIS/PASEP 128.23939.08-5, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0802194-96.2019.815.0351, movida por Tarciano Pereira do Espírito Santo, CPF 090.616.974-76, em face de Phenix Construtora Ltda. ME, CNPJ 13.114.948/0001-10, Marluce Leitão de Oliveira Albuquerque Cabral, CPF 376.760.674-72 e Antônio Cabral de Castro Júnior, CPF 752.530.384-34, perante o Juízo da 1ª Vara Mista da Comarca de Sapé.

A Resolução 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 imediato, 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, 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, 3, 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 pericial anexado às fls. 15/48, 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, bem como a comprovação de entrega do laudo pericial em cartório.

Em razão do exposto, autorizo a despesa, escudado pelo inciso IV, Parágrafo 1º do Ato nº 03/2021, da Presidência deste Tribunal, publicado no Diário da Justiça Eletrônico deste Estado, do dia 12 de fevereiro de 2021, que delegou atribuições ao Diretor Especial.

À Gerência de Programação Orçamentária deste Tribunal, a fim de que, CASO HAJA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA PARA O CORRENTE EXERCÍCIO, seja emitida nota de empenho, no valor de R\$ 430,00 (Quatrocentos e trinta reais), em favor do Perito Engenheiro Civil, Anderson Dantas Torres, CPF 002.541.475-50, data de nascimento 07/08/1981, INSS/PIS/PASEP 128.23939.08-5, pela realização de perícia nos autos da Ação nº 0802194-96.2019.815.0351, movida por Tarciano Pereira do Espírito Santo, CPF 090.616.974-76 em face de Phenix Construtora Ltda ME, CNPJ 13.114.948/0001-10, Marluce Leitão de Oliveira Albuquerque Cabral CPF não consta e Antônio Cabral de Castro Júnior, CPF 752.530.384-34, perante o Juízo da 1ª Vara Mista da Comarca de Sapé.

Emitida a nota de empenho respectiva, sejam os autos devolvidos a esta Diretoria, para ciência do perito nomeado, a fim de providenciar o encaminhamento da nota fiscal da perícia realizada com a indicação do número do processo judicial respectivo, assim como o comprovante de pagamento do imposto, lembrando, ainda, que a nota fiscal deverá ter data posterior à da nota de empenho, obedecendo o que preconiza o art. 60 da Lei 4.320, através do endereço eletrônico diesp.@tjpb.jus.br, para possibilitar o pagamento respectivo, através da Gerência de Finanças e Contabilidade deste Tribunal.

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, 26 de junho de 2023.

Robson de Lima Cananéa – Diretor Especial



Número: **0802194-96.2019.8.15.0351**

Classe: **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

Órgão julgador: **1ª Vara Mista de Sapé**

Última distribuição : **16/08/2019**

Valor da causa: **R\$ 20.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
TARCIANO PEREIRA DO ESPIRITO SANTO (EXEQUENTE)		ANNY KARINE TAVARES DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
PHENIX CONSTRUTORA LTDA - ME (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
MARLUCE LEITÃO DE OLIVEIRA ALBUQUERQUE CABRAL (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANTONIO CABRAL DE CASTRO JUNIOR (EXECUTADO)		WALTER HIGINO DE LIMA (ADVOGADO)	
ANDERSON DANTAS TORRES (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
75206353	26/06/2023 15:29	<a href="#">Comunicações</a>	Comunicações

Decisão lançada no ADM - Processo nº 2023.098.263 - referente a requisição de pagamento de honorários periciais, no valor de R\$ 430,00 (Quatrocentos e trinta reais), arbitrados em favor do Perito Engenheiro Civil, Anderson Dantas Torres, CPF 002.541.475-50, data de nascimento 07/08/1981, INSS/PIS/PASEP 128.23939.08-5, pela realização de perícia nos autos da Ação em referência.

Robson Cananéa - Diretor Especial

