



Número: **0802858-06.2022.8.15.0131**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **4ª Vara Mista de Cajazeiras**

Última distribuição : **27/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 29.129,25**

Assuntos: **Perdas e Danos, Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Produto Impróprio**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
HELENA AMADOR (AUTOR)		LUCAS VIALI BATISTA MIRANDA (ADVOGADO)	
EDVAN NAZARIO DE SOUSA (REU)		JOSE FERREIRA LIMA JUNIOR (ADVOGADO)	
JOSIELMA BARBOSA DOS SANTOS SOUSA (REU)		JOSE FERREIRA LIMA JUNIOR (ADVOGADO)	
BRENO FRANCISCO PEREIRA (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11745 0135	01/08/2025 10:18	<a href="#">Laudo Pericial Assinado</a>	Termo de Compromisso Jus Postulandi

À SUA EXCELÊNCIA, DRA. MAYUCE SANTOS MACEDO, MM JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA MISTA DE CAJAZEIRAS – PB.

ASSUNTO: LAUDO TÉCNICO PERICIAL DO PROCESSO DE NÚMERO **0802858-06.2022.8.15.0131**

Ao saudar todas as partes envolvidas, venho, muito respeitosamente, através deste laudo técnico pericial, sanar algumas dúvidas a respeito das questões que envolvem as partes no processo em epígrafe. Inicialmente, gostaria de informar que a vistoria ocorreu conforme a data marcada, no dia 19 de julho de 2025 às 08:00 horas da manhã, na edificação de propriedade da parte autora, contando com a presença da autora, a senhora Helena Amador, e também do seu Advogado, o Senhor Lucas Vialli Batista Miranda. Todos os presentes colaboraram com a realização da vistoria do imóvel periciado. Abaixo será apresentado o laudo técnico pericial concomitantemente as respostas aos quesitos formulados por este juízo bem como os elaborados pela parte autora, respectivamente, com base na inspeção do imóvel efetuada. Por fim, serão expostas as considerações finais deste perito acerca da vistoria realizada *in loco*, o projeto arquitetônico do imóvel e também a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).





## **1.0 INFORMAÇÕES INICIAIS**

### **1.1 Contratante**

Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba (TJPB)

CNPJ: 09.283.185/0001-63

Endereço do contratante: Praça João Pessoa, S/N, Centro, João Pessoa/PB.

### **1.2 Contratado**

Breno Francisco Pereira

CPF: 108.609.184-16

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho

CREA/PB: 11276662020

Endereço: Rua Antonio Gonçalves de Abrantes, Nº 29, Apartamento 103, Bairro Maria Rachel, Sousa-PB.

### **1.3 Local e data da vistoria realizada *in loco***

A vistoria do imóvel ocorreu no dia 19 de julho de 2025 às 08:00 horas da manhã, conforme data e horário agendados anteriormente, na residência de propriedade da parte autora, situada à Rua Projetada 03, Loteamento Cristal I, bairro Pio X, s/n, na cidade de Cajazeiras, na Paraíba, CEP:58.900-000.

## **2.0 OBJETIVO**

### **2.1 Objetivo do trabalho técnico pericial realizado**

O objetivo deste trabalho foi realizar vistoria *in loco* no imóvel periciado, razão do litígio entre as partes no processo em epígrafe, para que, com base na inspeção e nas informações contidas nos autos do processo, fosse elaborado um laudo técnico pericial com o intuito de responder aos quesitos formulados por este juízo e parte autora, respectivamente, e desta forma sanar todas as dúvidas pertinentes a este caso.



### 3.0 LAUDO TÉCNICO PERICIAL

#### 3.1 Da vistoria

Conforme informado anteriormente a inspeção do imóvel, uma edificação de uso residencial unifamiliar, aconteceu de acordo com data e horário definidos previamente. Durante o procedimento pericial foi identificado que a parte autora já havia realizado as ações necessárias de reforma para solucionar as avarias que existiam na edificação, restando apenas algumas correções para evitar que novas patologias surjam no imóvel, porém, antes de adentrar no mérito dessas patologias e da reforma em si, se faz necessário inicialmente descrever o imóvel periciado que está localizado Rua Projetada 03, Loteamento Cristal I, bairro Pio X, s/n, na cidade de Cajazeiras, na Paraíba, CEP:58.900-000. **(FIGURAS 1, 2 e 3).**

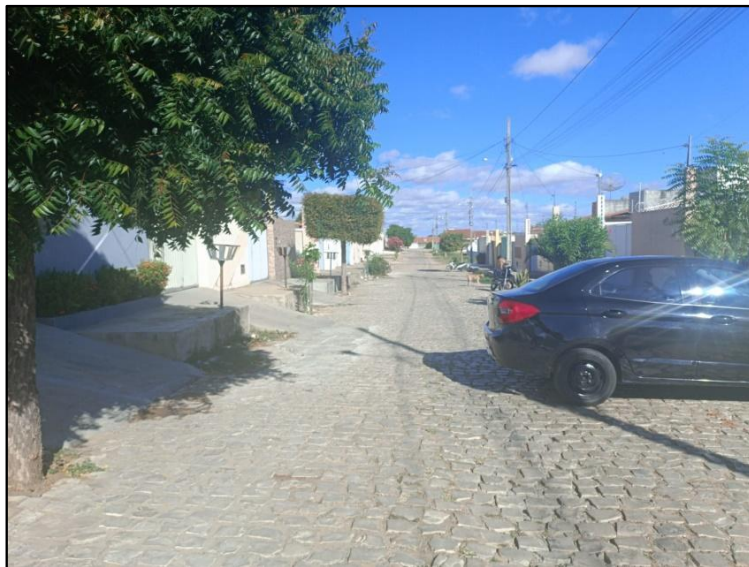
**Figura 1 - Imóvel de propriedade da parte autora vistoriado no dia 19 de julho de 2025.**



**Figura 2 - Rua onde o imóvel está situado.**



**Figura 3 - Rua onde o imóvel está situado.**



A edificação possui uma área construída total de 91,52 m<sup>2</sup> distribuída em um terreno de 128,00 m<sup>2</sup> e conta com uma área livre de 36,48 m<sup>2</sup>, conforme projeto arquitetônico anexo. A área construída é composta de acordo com a **TABELA 01**. Vale salientar que a única alteração do projeto original constatada se deu com a instalação de um sistema de energia com placas solares.

**Tabela 1 - Ambientes internos da edificação.**

<b>Ambiente</b>	<b>Área construída (m<sup>2</sup>)</b>
Garagem	16,74
Sala de estar	12,51
Cozinha	12,65
Área de serviços	4,2
Hall	3,3
Wc suíte	3,75
Suíte	13,60
Pergolado	2,37
Wc social	3,00
Quarto 01	12,16

### **3.2 Respostas aos quesitos formulados constantes nos autos do processo**

#### **3.2.1 Quesitos formulados pelo Juízo**

**1) Existem danos no imóvel do autor? Qual(is)? (descrever minuciosamente).**

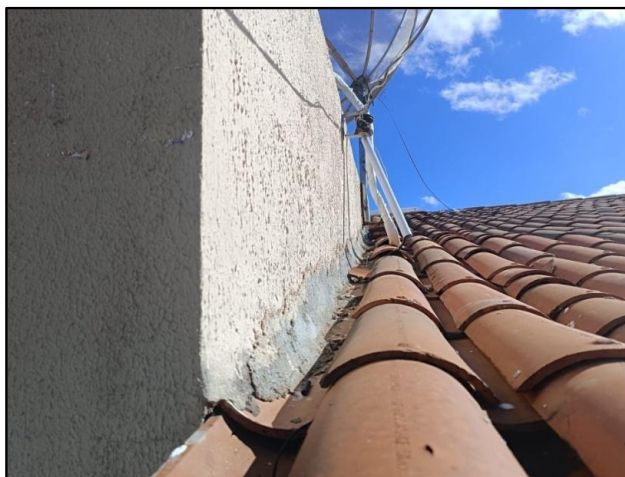
**São danos estruturais ou provocados por outros motivos? Quais as causas? Existem**



**erros no projeto ou de construção? Em caso afirmativo especificar quais os erros e apontar de quem é a responsabilidade técnica pelos vícios.**

Preliminarmente, cumpre esclarecer que a parte autora já havia realizado os reparos necessários para restabelecer os padrões de normalidade do imóvel por volta do mês de Junho de 2024, restando pendente apenas a adequada execução do rufo metálico (rufo de zinco) nos pontos de junção entre o telhado e a alvenaria, pois atualmente, esse elemento construtivo é composto por argamassa, solução inadequada que, com o tempo, tende a fissurar e permitir a infiltração de água no interior da edificação, sendo, portanto, necessária a sua substituição. Também se faz necessária a execução adequada da caixa de gordura (FIGURAS 4, 5 e 6).

**Figura 4 - Junção inadequada do telhado com a alvenaria sobressalente com a utilização de argamassa.**



**Figura 5 - Tampa da caixa de gordura diretamente sobre o solo (caixa de gordura inexistente).**





**Figura 6 - Ponto utilizado como caixa de inspeção e gordura (de forma inadequada) executado pela autora durante a reforma.**



Com base nas informações contidas nos autos do processo (fotografias e parecer técnico de engenheiro civil contratado pela autora), na vistoria do imóvel, e também nas imagens da reforma encaminhadas pelo advogado da parte autora a este perito, pôde-se constatar que as demais intervenções foram executadas de forma adequada pela autora, como a remoção de todo o reboco deteriorado em decorrência da umidade ascendente por capilaridade. Nessa área, procedeu-se à impermeabilização da base da alvenaria com emulsão asfáltica com cargas minerais, seguida da aplicação de novo reboco, massa corrida e pintura (**FIGURAS 7, 8 e 9**).



**Figura 7 - Recuperação do revestimento da alvenaria em função de infiltração ascendente de águas oriundas do solo.**



**Figura 8 - Produto aplicado com o intuito de impermeabilizar as regiões da alvenaria em contato com as águas oriundas do solo.**





Figura 9 - Entrada/Garagem do imóvel após as obras de reforma da residência da parte autora.



Também foram sanados problemas nas instalações sanitárias, que apresentavam retorno de esgoto devido ao subdimensionamento das tubulações. Para a correção, foi necessário demolir parte do piso cerâmico, e, embora a autora tenha repostado o revestimento, não foi possível encontrar peças cerâmicas idênticas às anteriores, gerando diferença estética perceptível. Além disso, constatou-se que a caixa de gordura instalada originalmente não cumpria sua função, pois tratava-se apenas de uma tampa sobre um maciço de terra. A autora solucionou o problema redirecionando os efluentes da cozinha para a área de serviço. Contudo, essa nova configuração, embora funcional no momento, poderá futuramente apresentar obstruções, uma vez que os resíduos gordurosos devem ser devidamente separados e tratados (**FIGURAS 10, 11, 12 e 13**).



**Figura 10 - Demolição do revestimento cerâmico do banheiro para correção das tubulações sanitárias que apresentavam retorno de efluentes, a reforma se deu em Junho de 2024.**



**Figura 11 - Demolição do revestimento cerâmico do banheiro para correção das tubulações sanitárias que apresentavam retorno de efluentes, a reforma se deu em Junho de 2024.**



**Figura 12 - Demolição do revestimento cerâmico do quarto para correção das tubulações sanitárias que apresentavam retorno de efluentes, a reforma se deu em Junho de 2024.**



**Figura 13 - Diferença estética do revestimento cerâmico adquirido pela autora durante a reforma por não ter encontrado peças iguais no mercado local.**

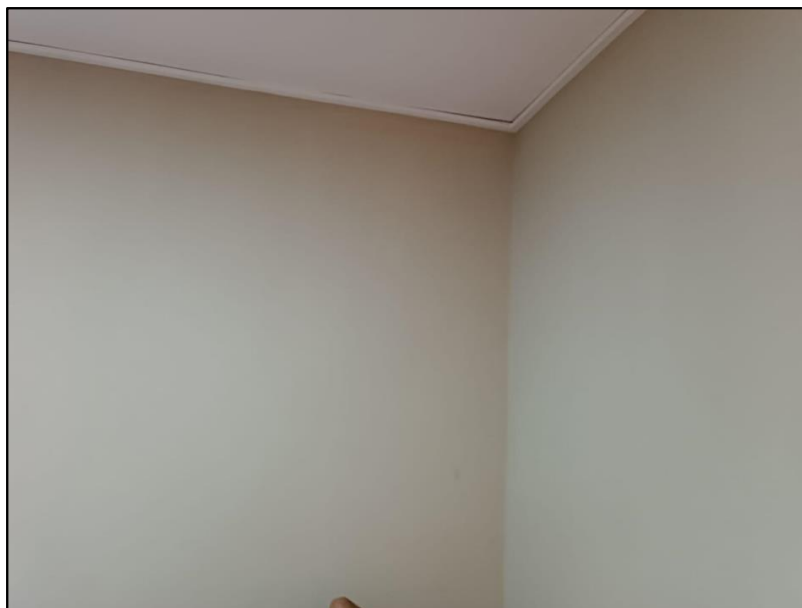


Foi ainda corrigido o problema de infiltração no forro de gesso, cuja origem estava na ausência de rufos no telhado, assim como uma elevação no contrapiso da entrada da edificação, para evitar alagamentos decorrentes das águas das chuvas. Importa destacar que a estrutura e a arquitetura do imóvel foram mantidas conforme o projeto original, sendo a única alteração visível a instalação de um sistema de energia solar por meio de placas fotovoltaicas (**FIGURAS 14, 15, 16 e 17**).

**Figura 14 - Forro de gesso após processo de reforma.**



**Figura 15 - Revestimento da alvenaria após o processo de reforma.**





**Figura 16 - Contrapiso da entrada após elevação em relação ao nível da rua.**



**Figura 17 - Instalação das placas fotovoltaicas de energia solar,**



Com relação às avarias ainda existentes no imóvel da autora, sim, no momento da vistoria restavam **danos residuais e risco de reincidência de danos** na edificação, conforme segue:





- **Rufo inadequado:** A vedação entre o telhado e a alvenaria de divisa foi feita com argamassa, o que é tecnicamente inadequado para este tipo de junção. Essa solução é suscetível a fissuras com o tempo, permitindo infiltração de água nas paredes internas e forro do imóvel.
- **Sistema de esgoto da cozinha adaptado de forma tecnicamente questionável:** A instalação atual, embora funcional no momento, não atende integralmente às boas práticas técnicas, visto que as águas servidas da cozinha não passam por caixa de gordura adequada, podendo causar entupimentos futuros.
- **Incompatibilidade estética:** A substituição de parte do piso cerâmico, necessária para corrigir as instalações sanitárias, resultou em desuniformidade visual, devido à impossibilidade de encontrar cerâmica idêntica à original.

Os danos **não são estruturais** (não comprometem a estabilidade da edificação), mas **afetaram a habitabilidade, salubridade e estética** do imóvel.

Sim, Meritíssima, foram identificados **erros de construção e vícios executivos** no imóvel vistoriado, a saber: diversas falhas de execução e projeto, como: A ausência de rufo metálico nas junções entre o telhado e as paredes de alvenaria sobressalentes em relação ao nível do telhado o que configura uma falha de execução, cuja responsabilidade recai sobre o construtor, já que a solução adotada com argamassa não garante estanqueidade ao longo do tempo, permitindo infiltrações. Foi constatada ainda a simulação de uma caixa de gordura, composta apenas por uma tampa instalada sobre solo compactado, sem funcionalidade real. Essa conduta caracteriza falha grave de execução, de total responsabilidade do construtor.

## 2) Existe risco de desabamento?

Não, Meritíssima. Com base na vistoria realizada no dia 19 de julho de 2025, não foi identificado risco de desabamento na edificação. A estrutura principal do imóvel — composta por fundações, alvenarias portantes, cobertura e demais elementos estruturais — não apresenta fissuras estruturais graves, deslocamentos, recalques diferenciais ou outros sinais típicos de comprometimento da estabilidade global.

Considerações técnicas adicionais:

- Os vícios constatados dizem respeito principalmente à impermeabilização deficiente, drenagem ineficaz e erros em instalações sanitárias, os quais afetam a habitabilidade, salubridade e desempenho funcional do imóvel, mas não comprometem sua



estabilidade

estrutural.

- A edificação foi classificada anteriormente por laudo técnico como de “grau de risco mínimo – recuperável”, o que foi confirmado pela nova inspeção pericial.
- Ressalva-se, no entanto, que a não correção definitiva do sistema de vedação (rufo) poderá, com o tempo, ocasionar danos progressivos às alvenarias e forros, os quais podem gerar patologias secundárias (como deterioração localizada), mas não comprometem, neste momento, a estrutura portante do imóvel.

**3) O autor reside no imóvel e/ou fez reparos? Quais reparos foram feitos? Os reparos acentuaram os danos ao imóvel? Descrever.**

Sim, Meritíssima, a autora reside no imóvel e fez reparos para restabelecer os padrões de normalidade da edificação. Todos os reparos realizados constam no primeiro quesito formulado por vossa excelência. Os reparos realizados não desvirtuaram em nada o projeto original da edificação, nem acentuaram os danos existentes. Porém, conforme respondido ao primeiro quesito, ainda há problemas da edificação a serem corrigidos. A única alteração do projeto original, que não diz respeito aos reparos, se relaciona a implementação de um sistema de energia solar com placas solares.

**4) Quais reparos precisam ser realizados na residência do autor e os custos destes reparos?**

Conforme respondido ao primeiro quesito formulado por este juízo, após a realização da obra de reforma realizada pela própria autora, no momento da vistoria restavam **danos residuais e risco de reincidência de danos** na edificação, conforme segue:

- **Rufo inadequado:** A vedação entre o telhado e a alvenaria de divisa foi feita com argamassa, o que é tecnicamente inadequado para este tipo de junção. Essa solução é suscetível a fissuras com o tempo, permitindo infiltração de água nas paredes internas e forro do imóvel.
- **Sistema de esgoto da cozinha adaptado de forma tecnicamente questionável:** A instalação atual, embora funcional no momento, não atende integralmente às boas práticas técnicas, visto que as águas servidas da cozinha não passam por caixa de gordura adequada, podendo causar entupimentos futuros.



- **Incompatibilidade estética:** A substituição de parte do piso cerâmico, necessária para corrigir as instalações sanitárias, resultou em desuniformidade visual, devido à impossibilidade de encontrar cerâmica idêntica à original.

O custo de reparo para os serviços remanescentes constam na **TABELA 2** e foram estimados de acordo com as tabelas do SINAPI (Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil), fornecidas pela Caixa Econômica Federal com base no mês de Junho de 2025 para o Estado da Paraíba e disponibilizada no mês atual.

**Tabela 2 - Orçamento dos serviços remanescentes.**

SERVIÇO/CLASSE /TIPO	CÓDIGOS	DESCRIÇÃO	UND	COEF.	QTD.	CUSTO UNITÁRIO	CUSTO TOTAL
<b>SUBSTITUIÇÃO DO RUFO PALEATIVO</b>	<b>104803</b>	<b>REMOÇÃO CALHAS E RUFOS, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENT O. AF_09/2023</b>	<b>M</b>	<b>1,00</b>	<b>38,750</b>	<b>R\$ 4,25</b>	<b>R\$ 164,69</b>
COMPOSICAO	88323	TELHADISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARE S	H	0,0829	-	-	-
COMPOSICAO	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARE S	H	0,111	-	-	-
<b>SUBSTITUIÇÃO DO RUFO PALEATIVO</b>	<b>94231</b>	<b>RUFO EM CHAPA DE AÇO GALVANIZADO NÚMERO 24, CORTE DE 25 CM, INCLUSO TRANSPORTE VERTICAL. AF_07/2019</b>	<b>M</b>	<b>1,00</b>	<b>38,750</b>	<b>R\$ 46,40</b>	<b>R\$ 1.798,00</b>
COMPOSICAO	93282	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHI DIURNO. AF_03/2016	CHI	0,0183	-	-	-
COMPOSICAO	93281	GUINCHO ELÉTRICO DE COLUNA, CAPACIDADE 400 KG, COM MOTO FREIO, MOTOR TRIFÁSICO DE 1,25 CV - CHP DIURNO. AF_03/2016	CHP	0,0132	-	-	-
COMPOSICAO	88323	TELHADISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARE	H	0,112	-	-	-



		S					
COMPOSICAO	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,207	-	-	-
INSUMO	40873	RUFO INTERNO/EXTERN O DE CHAPA DE ACO GALVANIZADA NUM 24, CORTE 25 CM	M	1,05	-	-	-
INSUMO	13388	SOLDA EM BARRA DE ESTANHO-CHUMBO 50/50	KG	0,045	-	-	-
INSUMO	5104	REBITE DE REPUXO EM ALUMINIO VAZADO, DIAMETRO 3,2 X 8 MM DE COMPRIMENTO (1KG = 1025 UNIDADES)	KG	0,0012	-	-	-
INSUMO	5061	PREGO DE ACO POLIDO COM CABECA 18 X 27 (2 1/2 X 10)	KG	0,006	-	-	-
INSUMO	142	SELANTE ELASTICO MONOCOMPONENTE A BASE DE POLIURETANO (PU) PARA JUNTAS DIVERSAS	310ML	0,198	-	-	-
<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DA JUNÇÃO DO RUFO COM A ALVENARIA DA COBERTURA</b>	<b>98555</b>	<b>IMPERMEABILIZAÇÃO DE SUPERFÍCIE COM ARGAMASSA POLIMÉRICA / MEMBRANA ACRÍLICA, 3 DEMÃOS. AF_06/2018</b>	<b>M2</b>	<b>1,000</b>	<b>38,750</b>	<b>R\$ 33,15</b>	<b>R\$ 1.284,56</b>
COMPOSICAO	88270	IMPERMEABILIZADOR COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,6039	-	-	-
COMPOSICAO	88243	AJUDANTE ESPECIALIZADO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,1362	-	-	-
INSUMO	135	ARGAMASSA POLIMERICA IMPERMEABILIZANTE SEMIFLEXIVEL, BICOMPONENTE, A BASE DE CIMENTO	KG	3,4615	-	-	-



		E ADITIVOS					
<b>INSTALAÇÃO DA CAIXA DE GORDURA</b>	<b>98110</b>	<b>CAIXA DE GORDURA PEQUENA (CAPACIDADE: 19 L), CIRCULAR, EM PVC, DIÂMETRO INTERNO= 0,3 M. AF_12/2020</b>	<b>UN</b>	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>	<b>R\$ 318,98</b>	<b>R\$ 318,98</b>
COMPOSICAO	101618	PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MENOR QUE 1,5 M, COM CAMADA DE AREIA, LANÇAMENTO MANUAL. AF_08/2020	M3	0,0141	-	-	-
COMPOSICAO	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,2231	-	-	-
COMPOSICAO	88309	PEDREIRO COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,284	-	-	-
INSUMO	35277	CAIXA DE GORDURA EM PVC, DIAMETRO MINIMO 300 MM, DIAMETRO DE SAIDA 100 MM, CAPACIDADE APROXIMADA 18 LITROS, COM TAMPA E CESTO	UN	1	-	-	-
<b>REPARO DO PISO CERÂMICO</b>	<b>97633</b>	<b>DEMOLIÇÃO DE REVESTIMENTO CERÂMICO, DE FORMA MANUAL, SEM REAPROVEITAMENTO. AF_09/2023</b>	<b>M²</b>	<b>1,000</b>	<b>3,770</b>	<b>R\$ 21,45</b>	<b>R\$ 80,87</b>
COMPOSICAO	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,774	-	-	-
COMPOSICAO	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,2301	-	-	-
<b>REPARO DO PISO CERÂMICO</b>	<b>87247</b>	<b>REVESTIMENTO CERÂMICO PARA PISO COM PLACAS TIPO ESMALTADA DE DIMENSÕES 35X35 CM APLICADA EM AMBIENTES DE ÁREA ENTRE 5 M2 E</b>	<b>M²</b>	<b>1,000</b>	<b>3,770</b>	<b>R\$ 65,32</b>	<b>R\$ 246,26</b>





		10 M2. AF_02/2023_PE					
COMPOSICAO	88316	SERVENTE COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,161	-	-	-
COMPOSICAO	88256	AZULEJISTA OU LADRILHISTA COM ENCARGOS COMPLEMENTARES	H	0,4739	-	-	-
INSUMO	34357	REJUNTE CIMENTICIO, QUALQUER COR	KG	0,241	-	-	-
INSUMO	1381	ARGAMASSA COLANTE AC I PARA CERAMICAS	KG	9,1325	-	-	-
INSUMO	1287	PISO EM CERAMICA ESMALTADA, COR LISA, PEI MAIOR OU IGUAL A 4, FORMATO MENOR OU IGUAL A 2025 CM2	M2	1,0616	-	-	-
TOTAL							R\$ 3.893,35

**5) O orçamento apresentado no ID Num. 61418564 – Pág. 1, revela-se compatível com a reparação dos vícios estruturais identificados e correspondem a valores praticados no mercado?**

O orçamento apresentado no ID Num. 61418564 - Pág. 1 abrange os serviços necessários para a restauração das avarias presentes no imóvel à época, serviços esses que já foram realizados pela própria autora, estando remanescentes os serviços presentes na **TABELA 2**, apresentada no quesito anterior. No entanto, o referido orçamento não especifica o quantitativo dos serviços, o código dos itens de acordo com as planilhas do SINAPI e nem as composições (para quantificar insumos e mão de obra), dessa forma não é possível afirmar se este orçamento contém os valores praticados no mercado à época de sua realização que data de maio de 2022. Além do mais, conforme mencionado anteriormente, a autora já realizou a reforma do imóvel, por volta do mês de Junho de 2024, estando ainda remanescentes os serviços presentes na **TABELA 2**, o que impossibilitou, durante a vistoria do imóvel, que se realizassem as medições necessárias para determinar as extensões das avarias e posteriormente os custos de reparo. Por meio das informações contidas no processo, das imagens enviadas pelo advogado da parte autora e da vistoria, é



possível constatar que de fato as avarias mencionadas no processo surgiram e também foram em sua maioria corrigidas. Sendo assim, sugere-se que a autora junte ao processo os recibos e notas fiscais que comprovem os gastos realizados com materiais e mão de obra para a execução dos serviços de reforma à época e some ao valor total presente na **TABELA 2**, para que assim seja demonstrado o custo total da reforma.

### **3.4.2 Quesitos formulados pela parte autora**

**1) Existe outra situação (elétrica, hidrossanitária, estrutural, arquitetônico, impermeabilização, etc.), não relatada pelo Eng. Civil Rubens Leite Maia, Id 61418567, que deveria ter sido promovida pelo construtor para garantir a segurança e o uso adequado do imóvel?**

De acordo com informações prestadas pela autora durante a vistoria, confirmadas posteriormente pelas imagens enviadas pelo advogado da autora, sim, houve problemas com as tubulações de esgoto que apresentavam retorno de efluentes em função de diâmetro e instalação inadequados para o imóvel. Por esta razão há uma diferença no revestimento cerâmico de alguns pontos da edificação (**FIGURA 13**), pois após demolir o revestimento cerâmico original para corrigir as falhas das instalações sanitárias, a autora não encontrou no mercado local peças cerâmicas com as mesmas características.

**2) Esse tipo de empreendimento exige a entrega de manual de uso e conservação do imóvel, em observância às normas técnicas vigentes, notadamente, da ABNT?**

Sim. Empreendimentos habitacionais, mesmo de pequeno porte, devem seguir as disposições da ABNT NBR 14.037/2020 – Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações, que determina a obrigatoriedade da entrega do manual do proprietário (ou do usuário). Este documento deve conter orientações sobre o uso adequado dos sistemas da edificação (hidráulico, elétrico, impermeabilização, entre outros), prazos de garantia e cuidados com a manutenção preventiva e corretiva. A ausência do manual pode acarretar uso indevido, deterioração precoce e perda de garantia, além de dificultar a responsabilização por defeitos construtivos.

**3) Para esse tipo de empreendimento era necessário, quando da entrega do objeto, o repasse para a compradora dos projetos (arquitetônico, estrutural, elétrico, sanitário, hidráulico, impermeabilização, dentre outros)?**

Sim. A entrega dos projetos técnicos (arquitetônico, estrutural, elétrico, hidrossanitário, impermeabilização etc.) é uma exigência da boa prática da engenharia, além de ser respaldada pelos princípios de transparência e segurança previstos no Código de



Defesa do Consumidor. Esses projetos são fundamentais para que o proprietário possa realizar futuras manutenções, reformas, ampliações ou reparos com segurança, e também para identificar eventuais vícios ocultos. A ausência desses documentos compromete o pleno conhecimento técnico do imóvel por parte da compradora.

**4) Esse tipo de empreendimento exige a presença de caixa de gordura localizada no ambiente da cozinha? Sua ausência pode proporcionar algum agravo? O projeto hidrossanitário contempla esse item?**

Sim. A instalação de caixa de gordura na linha de escoamento da pia da cozinha é obrigatória conforme as normas técnicas da ABNT NBR 8160/1999 (Sistemas prediais de esgoto sanitário - Projeto e execução). Sua função é reter sólidos e gorduras, impedindo o entupimento da tubulação e o lançamento inadequado de gordura na rede pública ou em sistemas sépticos.

A ausência desse dispositivo pode causar:

- Entupimentos recorrentes;
- Mau cheiro no ambiente;
- Redução da vida útil da tubulação;
- Comprometimento do sistema de esgoto como um todo.

Todo projeto hidrossanitário regular e adequado contempla esse item, e sua ausência pode indicar falha no projeto ou na execução.

**5) Para esse tipo de empreendimento, é necessário que se defina, no projeto hidrossanitário, a localização exata das tubulações de entrada e saída de água, bem como de saída de dejetos? Eventual ausência de tubulação para saída de dejetos e da água pode ocasionar infiltrações no imóvel?**

Sim. A definição precisa da localização de todas as tubulações no projeto hidrossanitário é essencial e está prevista na ABNT NBR 5626/2020 (Instalação predial de água fria) e na ABNT NBR 8160/1999 (Esgoto sanitário). Essa definição permite a correta execução da obra, facilita manutenções e evita riscos estruturais ou sanitários.



A ausência de tubulação de esgoto ou de águas servidas, ou sua instalação inadequada, pode gerar:

- Infiltrações nas paredes e pisos;
- Proliferação de fungos e mofo;
- Danos ao acabamento e à estrutura;
- Riscos à saúde dos ocupantes do imóvel.

Portanto, a existência e a correta execução dessas tubulações são indispensáveis para garantir a salubridade, funcionalidade e durabilidade do imóvel.

**6) As eventuais intervenções para consertar as falhas construtivas são restritas a determinadas áreas ou a totalidade do imóvel? Essas intervenções podem implicar na reforma completa do imóvel, como, por exemplo, substituição de todas as cerâmicas, serviços de pintura em todo o imóvel?**

Conforme respondido em quesitos anteriores, já houve a reforma do imóvel a qual abrangeu várias áreas e elementos do mesmo, restando pendentes os serviços presentes e apresentados na **TABELA 2** deste trabalho.



#### 4.0 CONCLUSÃO DO LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Com base na vistoria realizada no imóvel da parte autora, nas informações constantes dos autos e na análise técnica dos elementos construtivos, conclui-se que a edificação apresentava vícios de construção relacionados principalmente à ausência de impermeabilização adequada na base das alvenarias, instalação sanitária deficiente juntamente a ausência de caixa de gordura funcional e execução incorreta de rufo, o que comprometia a salubridade e o desempenho funcional do imóvel. Tais falhas foram, em grande parte, corrigidas pela própria autora antes da vistoria, com uso de técnicas apropriadas. Contudo, ainda permanece pendente a substituição do rufo de argamassa por rufo metálico, bem como a ausência de caixa de gordura adequada, o que pode vir a ocasionar problemas futuros na rede de esgoto da cozinha. Os danos identificados não comprometem a estabilidade estrutural do imóvel e não representam risco de desabamento, mas afetam diretamente sua habitabilidade e funcionalidade. As patologias decorrem de falhas de execução atribuíveis ao construtor, em desacordo com as boas práticas da engenharia e com as normas técnicas vigentes. Diante do exposto, este perito recomenda a realização dos reparos remanescentes para assegurar o desempenho pleno e duradouro da edificação, conforme detalhado anteriormente e orçado com base nos custos do SINAPI. Sugere-se, ainda, que a parte autora junte aos autos os recibos e notas fiscais dos serviços já realizados, somando-se ao valor estimado dos reparos pendentes, de modo a compor o valor total da reforma.





---

**Breno Francisco Pereira**

**Engenheiro Civil**

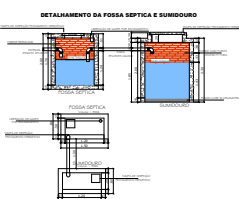
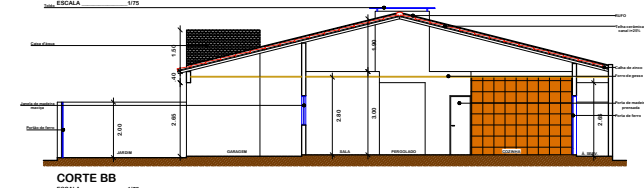
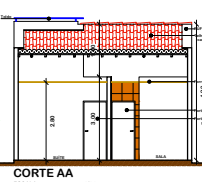
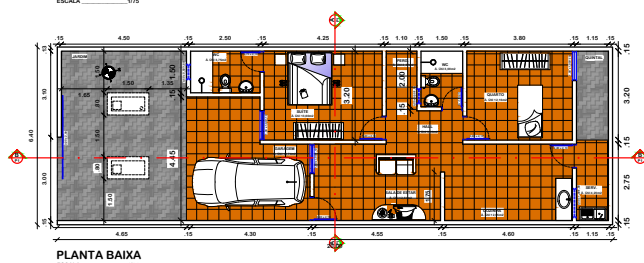
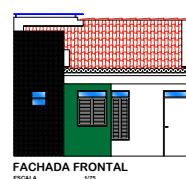
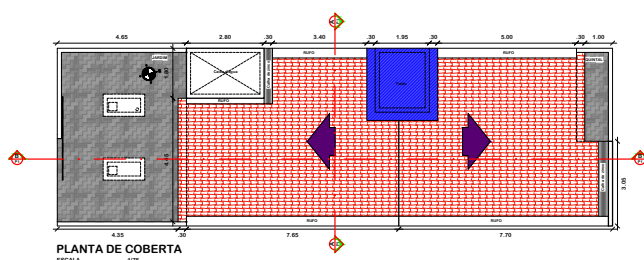
**CREA/PB nº: 11276662020**

**Sousa/PB, 25 de julho de 2025.**



## ANEXOS





<b>PROJETO ARQUITETÔNICO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR</b>	
ENDEREÇO: Rua Projetada 103, Lote 1175, quadra 16, Loteamento Cristal I, Bairro Pó X, Capangas-PE	
PROPRIETÁRIA: JOSEILMA BARBOSA DOS SANTOS SOUSA	
RESPONSÁVEL TÉCNICO:	DESENHO: PLANTA BAIXA PLANTA DE COBERTA CORTE AA CORTE BB FACHADA FRONTAL PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ESCALA: INDICADAS	DATA: MARÇO/2016
ÁREAS: Área construída: 91,02m² Área do terreno: 128,00m² Quadrado da malha: 11,00m	

DESENHO:  
FRANCHA  
01/01





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

**CREA-PB**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
**Nº PB20250743916**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**BRENO FRANCISCO PEREIRA**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

RNP: **1619484390**

Registro: **11276662020PB**

**2. Atividade Técnica**

**7 - Condução de serviço técnico**

Atividade: **75 - Perícia**

Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO**

Atividade: **66 - Laudo**

Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO**

Atividade: **75 - Perícia**

Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO**

Atividade: **66 - Laudo**

Campo de atuação: **CONSTRUÇÃO CIVIL > PATOLOGIAS > #1.3.1 - DE PATOLOGIA DA CONSTRUÇÃO**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**001**

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

**RUA PROJETADA 03**

Nº: **S/N**

Complemento: **LOTEAMENTO CRISTAL I**

Bairro: **PIO-X**

Cidade: **CAJAZEIRAS**

UF: **PB**

CEP: **58900000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Contrato: **Não especificado**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em: **05/06/2025**

Valor do contrato: **R\$ 1.475,98**

Data de Início: **19/07/2025**

Previsão de término: **04/08/2025**

Quantidade: **2.00**

Quantidade: **12.00**

**002**

Contratante: **JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA**

CPF/CNPJ: **09.283.185/0001-63**

**RUA PROJETADA**

Nº: **S/N**

Complemento: **Quadra 556, lote 0239**

Bairro: **PIO-X**

Cidade: **CAJAZEIRAS**

UF: **PB**

CEP: **58900000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Contrato: **Não especificado**

Ação Institucional: **Outros**

Celebrado em: **16/07/2025**

Valor do contrato: **R\$ 2.000,00**

Data de Início: **23/08/2025**

Previsão de término: **31/08/2025**

Quantidade: **2.00**

Quantidade: **12.00**

**4. Observações**

Listagem dos Serviços de Rotina Registrados na ART Múltipla para o mês de referência de Agosto/2025, onde o contratante de ambos os serviços foi o Tribunal de Justiça do Estado da Paraíba (TJPB). Foram realizadas duas perícias técnicas neste mês. Ambas abordaram danos construtivos nas edificações, análise das condições construtivas, investigação das causas e elaboração de laudo técnico, com o objetivo de responder aos quesitos formulados, conforme demanda judicial.

**5. Entidade de Classe**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7wAzx  
Impresso em: 01/08/2025 às 09:46:04 por: , ip: 168.0.189.182

sic.creapb.org.br

creapb@creapb.org.br

Tel: (83) 3533 2525

Fax:



**CREA-PB**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia da Paraíba



Assinado eletronicamente por: BRENO FRANCISCO PEREIRA - 01/08/2025 10:18:00

<https://pje.tjpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25080110175776900000110143831>

Número do documento: 25080110175776900000110143831

Num. 117450135 - Pág. 26



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

**CREA-PB**

**ART MÚLTIPLA MENSAL**  
**Nº PB20250743916**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Paraíba**

INICIAL

IBAPE

#### 6. Declarações

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-PB, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.
- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

#### 7. Valor

Valor da ART: **R\$ 103,03**

Registrada em: **01/08/2025**

Nosso Número: **5076063**

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local data



Documento assinado eletronicamente  
com credenciais de login e senha

**BRENO FRANCISCO PEREIRA**

RNP: 1619484390

Data: 01/08/2025 09:46:05

**BRENO FRANCISCO PEREIRA - CPF: 108.609.184-16**

**JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ:**  
**09.283.185/0001-63**

**JOAO PESSOA TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DA PARAIBA - CNPJ:**  
**09.283.185/0001-63**

#### 9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pb.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 7wAzx  
Impresso em: 01/08/2025 às 09:46:05 por: , ip: 168.0.189.182

sic.creapb.org.br  
Tel: (83) 3533 2525

creapb@creapb.org.br  
Fax:



**CREA-PB**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia da Paraíba

