



Número: **0804778-35.2016.8.15.2003**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

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

Última distribuição : **22/05/2016**

Valor da causa: **R\$ 60.000,00**

Assuntos: **Vícios de Construção**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
INALDETE SOARES DO NASCIMENTO (AUTOR)		HERATOSTENES SANTOS DE OLIVEIRA (ADVOGADO)	
I9 INCORPORACAO EIRELI - ME (REU)		BRUNA DE FREITAS MATHIESON (ADVOGADO)	
JOELLEN ZANARDINE BUSTORFF (TERCEIRO INTERESSADO)			
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11419483	11/01/2018 18:26	<a href="#">Decisão</a>	Decisão
80958494	04/02/2024 19:27	<a href="#">Decisão</a>	Decisão
110722212	09/04/2025 10:46	<a href="#">Laudo Tecnico Pericial</a>	Petição (3º Interessado)



**Poder Judiciário da Paraíba**  
**1ª Vara Regional de Mangabeira**

PROCEDIMENTO COMUM (7) 0804778-35.2016.8.15.2003

**DECISÃO**

Vistos, etc.

Trata-se de PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA em AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS, ajuizada por INALDETE SOARES DO NASCIMENTO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, em desfavor da I9 INCORPORAÇÃO EIRELI - ME, igualmente já singularizada.

Alega, em suma, que: 1) firmou com a promovida um contrato de compra e venda para aquisição de apartamento, na Rua: do Urucum, 52 – apt. 201 – no Bairro de Paratibe, nesta Capital, CEP: 58.062-180, tendo a promovente tomado posse do imóvel no mês de maio de 2014; 2) não foram entregues vários documentos como Convenção do Prédio (impossibilitando a constituição do condomínio) e a planta baixa do prédio; 3) foram observadas várias irregularidades na construção do condomínio, verificado após ter acesso à planta baixa do imóvel junto à Prefeitura Municipal; 4) a unidade residencial do autor apresenta diversos vícios de construção; 5) em decorrência dessa má distribuição de água, a casa possui graves problemas de infiltração, expondo o autor e sua família a uma situação risco.

Requeru a tutela de urgência, para que a demandada: a) a requerida sane os defeitos do imóvel explicitados nos itens 4 da petição inicial; b) a promovida regularize e forneça a Convenção devidamente registrada no cartório competente, sob pena de multa diária por seu descumprimento.

No ID 4766296, foi determinada a intimação da parte autora para que emendasse a inicial, atribuindo o valor correto à causa, o que foi realizado no ID 6945152.

Breve relatório. DECIDO.



A teor do art. 300 do CPC, a concessão da tutela de urgência está condicionada à presença dos requisitos nele previstos genericamente, quais sejam, risco ao resultado útil do processo ou o perigo de dano (*periculum in mora*) e probabilidade do direito afirmado pela parte (*fumus boni juris*). Ainda, o mesmo dispositivo legal, em seu § 3º, disciplina que não se concederá tutela de urgência de natureza antecipada “quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.”

Em sede de cognição sumária, é possível concluir ausentes os requisitos da medida pleiteada.

Para que se mostre possível e viável a salutar medida, portanto, faz-se necessário que haja a probabilidade do direito, um dos requisitos da tutela provisória de urgência, quer satisfativa (antecipada), como se afigura no caso, quer de natureza cautelar (preventiva).

Não vislumbro, no caso, o *fumus boni juris*, uma vez que a autora não conseguiu através dos documentos juntados, demonstrar, de modo clarividente e suficiente, as alegações trazidas na petição inicial. Em que pese as fotografias juntadas à inicial, com efeito, não é possível, ainda que num exame preliminar, avaliar se o bem imóvel apresenta alterações decorrentes de defeitos preexistentes. A propósito, a autora não juntou sequer laudo técnico a confirmar as suas alegações.

Ademais, o autor tomou posse do imóvel no mês de maio de 2014, só se insurgindo contra os alegados defeitos no presente ano.

Assim, em relação ao pedido de reparos mencionados na inicial, em sede de cognição sumária, é possível concluir ausentes os requisitos da medida pleiteada.

Neste sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS MATERIAIS E MORAIS. TUTELA DE URGÊNCIA DEFERIDA. PEDIDO PARA QUE A RÉ EFETUE OS REPAROS NECESSÁRIOS NO IMÓVEL DO AUTOR, FIM DE SANAR OS PROBLEMAS APONTADOS NO LAUDO TÉCNICO, SOB PENA DE APLICAÇÃO DE MULTA DIÁRIA. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO. PERIGO DE IRREVERSIBILIDADE DA MEDIDA. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. Para a concessão da tutela de urgência devem estar presentes os requisitos insculpidos no art. 300 do Novo Código de Processo Civil (artigo 273 do CPC/73), quais sejam, a probabilidade do direito alegado e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. No caso, por que não demonstrados tais requisitos, bem como porque há perigo de irreversibilidade da medida. Inteligência do §3º do artigo 300, do Novo CPC. Decisão agravada reformada para indeferir a tutela de urgência requerida. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. UNÂNIME. (Agravado de Instrumento Nº 70068368299, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 14/04/2016)

Já em relação ao pedido para que a promovida regularize e forneça a Convenção devidamente registrada no cartório competente, observa-se que o primeiro Instrumento Particular de Instituição, Especificação e Convenção de Condomínio, cabe a Construtora, nos termos da alínea “j”, do art. 32, da Lei nº 4.591/64:

*“Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:*

(...)

*j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;”*



No caso dos autos, resta comprovado que os condôminos (Ata de reunião no ID 3859928) notificaram a construtora (AR juntado no ID 3859928) da não entrega da convenção do condomínio. Da mesma forma, o perigo na demora é patente, uma vez que a ausência de Convenção de Condomínio impossibilita a constituição plena do referido condomínio.

Desta feita, DEFIRO PARCIALMENTE O PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA, para determinar que a promovida regularize e forneça a Convenção devidamente registrada no cartório competente, no prazo de 30 (trinta) dias.

Por oportuno, para o caso de descumprimento desta decisão, arbitro a multa de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia de atraso, limitando até o montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Por outro lado, o Código de Processo Civil, em evidente avanço no sentido de solucionar consensualmente os conflitos, trouxe no art. 334, caput a necessidade de designação de audiência de conciliação, tendo sido disposto no art. 1652 que estas serão realizadas pelos centros de conciliação e mediação, estes que deverão ser criados pelos tribunais respectivos.

Desta forma, determino a remessa deste feito ao Centro de Conciliação e Mediação deste Fórum Regional de Mangabeira, para que proceda à realização de audiência de conciliação, observando-se os prazos ali previstos, bem como os atos necessários, oficiando-se também ao Coordenador do Centro de Conciliação, informando da necessidade de disponibilização de pauta.

A parte ré deverá ser citada e intimada para comparecer à audiência de conciliação.

O prazo para contestação (de quinze dias úteis) será contado a partir da realização da audiência.

A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial.

A citação deverá ser acompanhada de senha para acesso ao processo digital, que contém a íntegra da petição inicial e dos documentos.

Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

As partes deverão ficar cientes de que o comparecimento na audiência é obrigatório (pessoalmente ou por intermédio de representante, por meio de procuração específica, com outorga de poderes para negociar e transigir).

A ausência injustificada é considerada ato atentatório à dignidade da justiça, sendo sancionada com multa de até dois por cento da vantagem econômica pretendida ou do valor da causa.

As partes devem estar acompanhadas de seus advogados.

A audiência só não será realizada se ambas as partes manifestarem, expressamente, desinteresse na composição consensual, devendo a parte ré fazê-lo, por petição, apresentada com 10 (dez) dias de antecedência, contados da data da audiência.

Defiro a gratuidade processual, nos termos do art. 98, do CPC.



P. I.

JOÃO PESSOA, 11 de janeiro de 2018.

MANOEL GONÇALVES DANTAS DE ABRANTES

Juiz de Direito em substituição





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA



---

**1ª VARA REGIONAL CÍVEL DE MANGABEIRA - ACERVO A**

**PROCESSO NÚMERO - 0804778-35.2016.8.15.2003**

**CLASSE:** PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

**ASSUNTO(S):** [Vícios de Construção]

**AUTOR:** INALDETE SOARES DO NASCIMENTO

Advogado do(a) AUTOR: HERATOSTENES SANTOS DE OLIVEIRA - PB11140

**REU:** I9 INCORPORACAO EIRELI - ME

Advogado do(a) REU: BRUNA DE FREITAS MATHIESON - PB15443

---

**DECISÃO**



Vistos.

Considerando a ausência de manifestação do perito anteriormente nomeado, torno sem efeito a nomeação de ID 77685563.

Por conseguinte, nos termos do art. 465, do CPC, tendo como base o cadastro existente no site do TJ/PB, nomeio como perita a **Sra. JOELLEN ZANARDINE CORDEIRO<sup>1</sup>** (engenheira civil), para atuar no presente feito, e fixo o prazo de 30 (trinta) dias para entrega do laudo, contados da data de realização da perícia.

No caso em comento, os honorários dos peritos judiciais serão pagos de acordo com a Resolução da Presidência nº 09/2017, já que a parte autora, requerente da prova, é beneficiária da Justiça Gratuita. Logo, de acordo com o item 2.3 da tabela anexa à citada Resolução, para perícia na área de engenharia visando a análise das condições estruturais de segurança e solidez de imóvel, os honorários foram estabelecidos em R\$ 370,00 (trezentos e setenta reais).

Todavia, com a alteração feita pelo Ato da Presidência do TJPB nº 43/2022, os honorários periciais para para perícia na área de engenharia visando a análise das condições estruturais de segurança e solidez de imóvel foi corrigidos para o montante de R\$ 491,86 (quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos), conforme o item 2.3 da tabela anexa ao referido ato.

Dessa forma, na oportunidade, fixo os honorários periciais em R\$ 491,86 (quatrocentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos), correspondente ao valor máximo previsto no item "2.3" da Tabela anexa à Resolução nº 09/2017, da Presidência do TJPB, alterada pelo Ato da Presidência do TJPB nº 43/2022.

Assim, intime-se o perito nomeado para, em 5 (cinco) dias, informar se aceita o encargo com o valor dos honorários já fixados e requerer as diligências necessárias à realização da perícia, devendo na ocasião ser informado que os honorários serão pagos de acordo com a Resolução da Presidência nº 09/2017.

Havendo aceitação da perita, intime-se as partes, por seus advogados, para, no prazo de 15 (quinze) dias, arguirem o impedimento ou a suspeição do perito, se for o caso, indicarem assistente técnico, e/ou apresentarem quesitos, em consonância com o art. 465, §1º, do CPC.

**Cumpra-se com urgência, por se tratar de processo inserido na META 2 do CNJ.**

**P.I.**

João Pessoa, na data da assinatura eletrônica.

[Documento datado e assinado eletronicamente - art. 2º, lei 11.419/2006]

***Leila Cristiani Correia de Freitas e Sousa***

Juíza de Direito

1. Dados da perita:



Profissão/Área	Avaliador de Bens Imóveis/Imoveis Engenheiro Civil/Obras
Endereço	Maurício Leal Wanderley, 85, casa, Valentina de Figueiredo, João Pessoa/PB, 58063-007
Telefone	(83) 98638-0121
E-mail	jz.pericia.avaliacao@gmail.com







**PROCESSO NÚMERO - 0804778-35.2016.8.15.2003**

## **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

**AUTOR:** INALDETE SOARES DO NASCIMENTO

**RÉU:** I9 INCORPORACAO EIRELI - ME



**ENG JZ**  
**(83) 98638-0121**

**JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM**

**PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL**  
**AValiação & Regularização de Imóveis**  
**Memoriais Descritivos & Laudos**  
**& Afins**





Os serviços de PERÍCIA e LAUDO TÉCNICO, foram executados pela Engenheira Civil – Joellen Zanardine – CREA: 11228182020 - PB, após ter sido executada uma PERÍCIA TÉCNICA detalhada “in loco” e verificadas as condições dos materiais do objeto em questão.



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS





“Entrega ao Senhor as tuas obras, e os seus planos serão bem-sucedidos.”  
Provérbios 16:03



ENG JZ  
(83) 98638-0121

JZ.PERICIA.AVALIACAO@GMAIL.COM

PERITA DA JUSTÇA & ASSISTENTE TÉCNICO JUDICIAL  
AVALIAÇÃO & REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS  
MEMORIAIS DESCRITIVOS & LAUDOS  
& AFINS



## I. APRESENTAÇÃO

É com grande comprometimento técnico que apresentamos o resultado do laudo de engenharia referente às anomalias e vícios construtivos encontrados no imóvel situado em Rua: do Urucum, 52 – apt. 201 – no Bairro de Paratibe, João Pessoa - PB. Este documento foi elaborado após uma minuciosa inspeção realizada, com o intuito de identificar e diagnosticar quaisquer irregularidades que comprometam a segurança, durabilidade e funcionalidade da estrutura em questão. Fornecendo uma visão abrangente da situação atual, suas possíveis causas. Buscamos descrever as condições que afetam a estrutura e habitabilidade do imóvel assim visando assim certificar a integridade estrutural e o bem-estar dos moradores, assegurando um ambiente habitável e seguro.

A perícia fora realizada no dia 17 de março de 2025 no em Rua: do Urucum, 52 – apt. 201 – no Bairro de Paratibe, João Pessoa - PB às 09:45h, uma vez que as partes e seus representantes estavam no local, garantindo assim a transparência e a colaboração necessárias para uma análise completa e imparcial da situação em questão. Fez se presente:

### PARTE AUTORA:

Inaldete Soares do Nascimento CPF:829.137.94-68

Heratostenes Santos de Oliveira OAB/PB 11.140

### PARTE RÉU

Rogério Dantas da Silva CPF: 027.713.054-96 – Assistente técnico

## II. CARACTERÍSTICAS

O presente trabalho técnico tem como finalidade fornecer subsídios ao eminente julgador, respondendo os quesitos formulados para o esclarecimento de todas as questões relativas aos aspectos técnicos em engenharia envolvidos, relatando anomalias e vícios construtivos identificados.



### III. TERMOS E DEFINIÇÕES

- i. **Perícia** Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos (NBR 14653, p.01).
- ii. **Edificação** Produto constituído de um conjunto de sistemas, elementos ou componentes estabelecidos e integrados em conformidade com os princípios e técnicas da engenharia e da arquitetura (NBR 5674, p.06).
- iii. **Empresa Capacitada** organização ou pessoa que tenha recebido capacitação, orientação e responsabilidade de profissional habilitado e que trabalhe sob responsabilidade de profissional habilitado (NBR 5674, p.07).
- iv. **Empresa Especializada** organização ou profissional liberal que exerce função na qual são exigidas qualificação e competência técnica específicas (NBR 5674, p.07).
- v. **Equipe de Manutenção Local** pessoas que realizam diversos serviços, tenha recebido orientação e possuam conhecimento de prevenção de riscos e acidentes (NBR 5674, p.07).
- vi. **Serviço De Manutenção** intervenção realizada na edificação e seus sistemas, elementos ou componentes constituintes (NBR 5674, p.07).
- vii. **Sistema de Manutenção** conjunto de procedimentos organizados para gerenciar os serviços de manutenção (NBR 5674, p.07).
- viii. **Componente** Produto constituído por materiais definidos e processados em conformidade com princípios e técnicas específicos da Engenharia e da Arquitetura para, ao integrar elementos ou instalações prediais da edificação, desempenhar funções específicas em níveis adequados (NBR14037, p.02).
- ix. **Inspeção** Avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes com o objetivo de orientar as atividades de manutenção (NBR14037, p.02).
- x. **Manual De Operação, Uso E Manutenção** Documento que reúne apropriadamente todas as informações necessárias para orientar as atividades de operação, uso e manutenção da edificação (NBR14037, p.02).
- xi. **Proprietário** Pessoa física ou jurídica que tem o direito de dispor da edificação (NBR14037, p.02).
- xii. **Manutenção** Conjunto de atividades a serem realizadas para conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de suas partes constituintes de atender as necessidades e segurança dos seus usuários (NBR14037, p.02).
- xiii. **Sistema Construtivo** Conjunto de princípios e técnicas da Engenharia e da Arquitetura utilizado para compor um todo capaz de atender aos requisitos funcionais para os quais a



- edificação foi projetada, integrando componentes, elementos e instalações (NBR14037, p.02).
- xiv. **Uso** Atividades normais projetadas para serem realizadas pelos usuários dentro das condições ambientais adequadas criadas pela edificação (NBR14037, p.02).
  - xv. **Usuário** Pessoa física ou jurídica, ocupante permanente ou não permanente da edificação (NBR14037, p.02).
  - xvi. **Avaliação Sensorial** Avaliação dos atributos de um produto pelos órgãos dos sentidos para evocar, medir, analisar e interpretar reações às características dos materiais como são percebidos pelos cinco sentidos: visão, olfação, gustação, tato e audição (ABNT NBR 16747, 2020, p. 2, item 3.5).
  - xvii. **Integridade Estrutural:** capacidade da estrutura de evitar seu colapso progressivo na ocorrência de danos localizados (ABNT NBR, 2013, p.3)
  - xviii. **Falha na Estrutura:** ocorrência que compromete o estado de utilização do sistema ou elemento. Essa ocorrência pode resultar de fissuras ou deslocamentos acima de limites aceitáveis, avarias no sistema ou no elemento estrutural ou nas interfaces com outros sistemas ou elementos (ABNT NBR, 2013, p.3)

#### IV. ATIVIDADES PERICIAIS

O presente laudo técnico judicial tem por objetivo fornecer uma análise detalhada do local em questão, abrangendo a realização de vistoria com perícia, análise técnica dos documentos pertinentes ao caso e avaliação das normas vigentes aplicáveis à situação em questão. O laudo é resultado de um exame minucioso conduzido por profissional qualificado, com embasamento técnico-científico e imparcialidade necessária para elucidar os aspectos técnicos relevantes para a resolução do litígio em apreço.

##### ▪ Vistoria com Perícia no Local

A vistoria realizada no local em questão fora conduzida de acordo com os procedimentos técnicos estabelecidos para tais atividades. O objetivo primordial da vistoria foi obter uma compreensão abrangente das características físicas, estruturais e ambientais do ambiente em análise. Durante a vistoria, foram observados os seguintes aspectos:



- **Aspectos Físicos e Estruturais:** Foram examinadas as condições físicas das instalações, incluindo elementos estruturais, segurança entre outros. Qualquer evidência de deterioração, danos estruturais ou irregularidades foram registradas.
- **Segurança e Conformidade:** Verificou-se, se o local atendia aos requisitos de segurança estabelecidos pelas normas pertinentes, bem como se estava em conformidade com as regulamentações aplicáveis a sua categoria e uso.

#### ▪ **Análise Técnica dos Documentos**

Além da vistoria física, uma análise técnica dos documentos pertinentes ao caso foi realizada. Isso incluiu, mas não se limitou a:

- **Documentação Legal:** Foram examinados documentos legais relevantes, como regulamentos, imagens entre outros, a fim de verificar a regularidade do imóvel e suas operações.

#### ▪ **Análise dos Dados e Conclusões Preliminares**

Durante a perícia realizada no imóvel, foram coletados dados por meio de uma inspeção visual detalhada em todos os ambientes, tanto internos quanto externos. Além disso, foi realizada uma documentação fotográfica para registrar as condições encontradas. Abaixo estão os principais dados coletados durante a perícia:

- **Umidade e Infiltrações:** Identificação de pontos de infiltração de água, verificação de manchas de umidade, avaliação dos danos causados pela umidade em revestimentos e estruturas.
- **Deterioração de Revestimentos:** Observação de deslocamento de azulejos (cerâmica), pinturas e demais revestimentos, identificação de perda de aderência e integridade em revestimentos diversos.





- **Deformações Estruturais:** Registro de deslocamentos, inclinações, afundamentos nos elementos estruturais, análise de deformações em vigas, pilares, lajes e fundações. Verificação de possíveis impactos das deformações na segurança estrutural do imóvel.
- **Análise Visual:** As imagens a seguir são fornecidas com o intuito de confirmar e auxiliar na análise detalhada de todas as informações descritas no laudo. Cada imagem apresentada foi cuidadosamente selecionada para destacar as anomalias e vícios construtivos identificados durante a inspeção técnica realizada. Por meio dessas imagens, é possível visualizar com clareza as condições encontradas no local, proporcionando uma visão complementar e elucidativa dos problemas estruturais e demais irregularidades mencionadas no documento.



Imagem 1- Fachada Prédio

A fachada do edifício apresenta divergências em relação ao projeto arquitetônico original aprovado pela prefeitura. Durante a inspeção pericial, verificou-se que a disposição das janelas dos quartos foi alterada, estando na parte frontal do edifício em vez de posicionadas na lateral, conforme previsto na planta apresentada pela parte autora. Essa planta foi declarada como sendo a mesma submetida ao órgão municipal responsável pela emissão do "Habite-se". A análise foi conduzida conjuntamente com o assistente técnico do réu, e





essa alteração pode impactar aspectos como ventilação, insolação e conformidade com as diretrizes urbanísticas aprovadas, devendo ser analisada à luz das normas técnicas vigentes e do Código de Obras municipal.

Além disso, constatou-se que a fachada conta com caixa de correio, numeração no muro e uma placa de identificação contendo o nome do residencial, o que contribui para a identificação do imóvel e organização postal.



Imagem 2 - Rampa de acesso a garagem

A rampa de acesso à entrada e garagem do edifício apresenta uma inclinação aproximada de 4,33%, visto que temos uma altura de 0,52e uma extensão de 12 m logo a inclinação da um valor que está dentro dos padrões normativos recomendados tanto para o trânsito de veículos quanto para a circulação de pedestres, conforme as diretrizes da NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

Durante a vistoria, foi observada a presença de uma tampa de boca de lobo para escoamento pluvial localizada na via pública em frente ao acesso da garagem. Destaca-se que a manutenção, adequação e conservação desse dispositivo são de responsabilidade do órgão municipal competente, cabendo à prefeitura assegurar seu correto funcionamento para evitar problemas de drenagem e acúmulo de água na via e no acesso ao edifício.





Imagem 3 - Cobertura Garagem



Imagem 4 Fachada e Cobertura da Garagem

Nas imagens 3 e 4 observamos a cobertura da garagem, a qual foi executada posteriormente à entrega da obra por uma empresa contratada pela proprietária (autora). Durante a vistoria, foi identificada uma ligação elétrica improvisada, popularmente conhecida como “gambiarra”, que apresenta risco iminente de choque elétrico.



A fiação foi estendida a partir do apartamento da autora para a cobertura, de forma externa e sem qualquer tipo de proteção contra intempéries, deixando os condutores expostos a fatores como umidade, calor e variações climáticas. Essa condição não atende às normas de segurança elétrica, como a NBR 5410 (Instalações elétricas de baixa tensão), que estabelece requisitos para a proteção contra choques elétricos e exigências para instalações expostas ao ambiente externo. Recomenda-se que a fiação seja substituída por uma instalação adequada, com conduítes isolantes e dispositivos de proteção compatíveis com a exposição externa.



Imagem 5 - Portão Garagem



Imagem 6- Detalhe Portão Garagem

O portão da garagem é confeccionado em alumínio, um material reconhecido por sua leveza e resistência à corrosão. No entanto, apresenta uma estrutura fragilizada, identificamos uma emenda estrutural, o que pode comprometer sua estabilidade e funcionamento adequado.

Outro ponto crítico observado é que o sistema de movimentação conta apenas com um trilho na parte inferior, sem a devida guiação superior para garantir alinhamento e fluidez no deslocamento. Essa ausência de suporte faz com que o portão engate no meio do percurso e apresente um balanço excessivo durante a operação, comprometendo sua funcionalidade e aumentando o risco de desalinhamento e desgaste.





Imagem 7 - Corredor de Acesso

A parte autora alegou nos autos que houve a elevação do muro esquerdo do prédio para viabilizar a construção de um corredor na propriedade vizinha, reduzindo a distância entre as edificações e comprometendo a segurança estrutural, especialmente em relação à janela de vidro do apartamento 201. No entanto, constatou-se que essa modificação foi realizada por terceiros, sendo uma questão de fiscalização urbanística e não de responsabilidade direta da perícia do imóvel em questão. Observou-se ainda que essa estrutura foi utilizada como apoio para a instalação da cobertura de passagem dos acessos aos apartamentos, realizada pelos próprios condôminos. Sendo assim, a análise deve se restringir às implicações técnicas dessa intervenção no edifício periciado, considerando sua estabilidade, segurança e eventuais impactos na ventilação e iluminação natural.







Imagem 8 – Entrada de Acesso ao Apartamento



Imagem 9- Escada de Acesso ao Apartamento

A escada de acesso ao apartamento apresenta irregularidades construtivas que comprometem a segurança e o conforto dos usuários. Embora possua gradil de proteção e corrimãos, verificaram-se defeitos relevantes na execução, especialmente na padronização dos degraus.

Um dos principais problemas constatados é a existência de um degrau no corredor, o qual não deveria existir, gerando um desnível inesperado no percurso e aumentando o risco de tropeços e quedas.

Além disso, observou-se uma variação significativa nas dimensões dos degraus, conforme exemplificado abaixo:

- 0,30m X 0,16m
- 0,20m X 0,29m
- 0,23m X 0,26m

Embora, à primeira vista, as diferenças possam parecer mínimas, na prática, essa falta de uniformidade impacta negativamente o conforto, estabilidade e segurança ao transitar pela escada, podendo levar a tropeços e acidentes.

De acordo com a ABNT NBR 9050:2020 e ABNT NBR 9077:2001, que regulamentam a acessibilidade e segurança em edificações, as escadas devem seguir critérios específicos para garantir a segurança e o conforto dos usuários:



- Altura do espelho do degrau: Recomenda-se entre 16 cm e 18 cm;
- Profundidade do piso: Deve ser de, no mínimo, 28 cm para permitir um apoio adequado dos pés.

No caso analisado, os degraus não seguem um padrão único, apresentando medidas discrepantes que fogem da recomendação normativa. A falta de uniformidade na escada compromete a previsibilidade do movimento ao subir ou descer, tornando-se um fator de risco. Além disso, o desnível no corredor agrava ainda mais essa condição, podendo ser caracterizado como um erro de execução da obra.



Imagem 10- Escada de Acesso Ao Telhado e Área Técnica

A escada de acesso ao telhado e área técnica apresenta restrições espaciais significativas, impactando tanto a funcionalidade da edificação quanto a acessibilidade para manutenção e movimentação de mobiliário e equipamentos. A estrutura obstrui parcialmente a entrada do apartamento, dificultando a passagem de móveis e eletrodomésticos de médio e grande porte, tornando qualquer processo de mudança um grande desafio para os moradores. Além disso, a escada praticamente inviabiliza o acesso à área técnica, onde, normalmente, há necessidade de inspeção e manutenção de sistemas como elétrica, hidráulica e climatização. O espaço disponível para passagem é extremamente reduzido:



- Abertura original: 55 cm x 42 cm
- Espaço restante com a escada: apenas 27 cm

Esses valores são inferiores ao espaço mínimo necessário para a passagem de uma pessoa adulta de estatura e constituição física média, conforme recomendações ergonômicas e normativas de acessibilidade. Para acessos técnicos a áreas de manutenção, a norma não especifica um valor exato, mas, considerando ergonomia e segurança, um espaço mínimo adequado seria em torno de 60 cm de largura e 100 cm de altura, para permitir a passagem de um adulto sem risco de lesões ou dificuldades excessivas.

No caso do local vistoriado, onde a passagem foi reduzida para 27 cm, o valor está muito abaixo do recomendado, tornando a passagem inviável para um adulto médio, o que compromete a segurança e a funcionalidade do acesso.

Durante a vistoria, o assistente técnico do réu tentou acessar a área para supervisão, porém, como mencionado, a passagem é inviável devido à limitação do espaço disponível. Essa configuração compromete diretamente a funcionalidade da edificação, impedindo inspeções, manutenções, reparos e eventuais substituições de equipamentos instalados no local.



Imagem 11 - Parede Janela Sala

A parede da sala, onde está localizada a janela, apresenta infiltração, evidenciada pelo estufamento do revestimento. Essa patologia pode ocorrer devido à ausência de contraverga, elemento essencial para evitar fissurações e infiltrações ao redor da esquadria. Além disso, falhas na vedação da janela e a



falta de impermeabilização adequada também contribuem para a percolação de água no local.

A infiltração identificada compromete a durabilidade dos revestimentos e pode, a longo prazo, afetar a estrutura da parede, exigindo intervenções corretivas para garantir a integridade da edificação.



Imagem 12 - Cozinha Forro e Parede

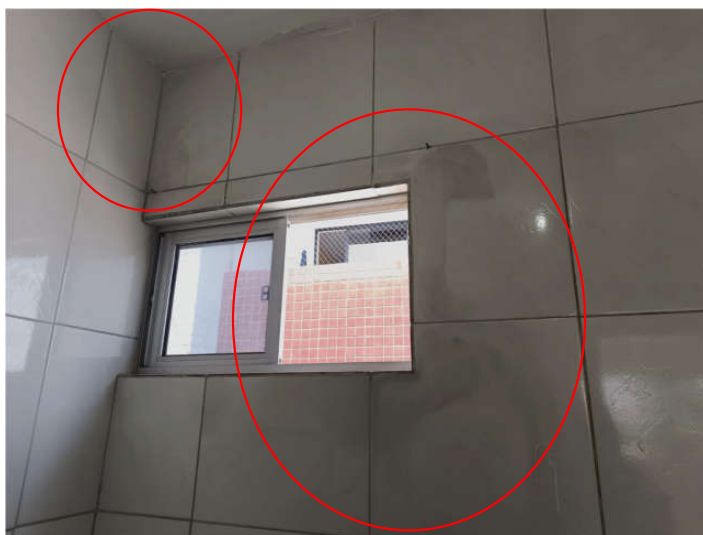


Imagem 13 - Parede/Janela Área de Serviço e Cozinha





O forro e as paredes da cozinha apresentam sinais evidentes de infiltração, manifestados por cerâmicas com coloração escurecida, descascamento pontual do gesso e presença de furos. De acordo com a proprietária, nos primeiros dias de ocupação do imóvel ocorreu um vazamento significativo no registro, resultando em infiltração no apartamento inferior. A construtora realizou o reparo na unidade afetada, porém, na unidade periciada, as marcas da infiltração permanecem ativas.

Durante a vistoria, constatou-se que a infiltração não se limita apenas à tubulação hidráulica, uma vez que há múltiplos pontos de umidade na área, o que indica possíveis falhas na impermeabilização da cobertura. No entanto, não foi possível acessar o telhado para uma avaliação detalhada, devido às restrições de acesso devido ao espaço da área técnica já mencionadas neste laudo. Além disso, não foi possível realizar testes na instalação hidráulica, pois o abastecimento de água estava interrompido no momento da perícia, impossibilitando a verificação de vazamentos ativos ou falhas na rede.

Outro ponto crítico identificado é a presença de infiltração proveniente da janela, similar ao que foi constatado na sala. A umidade próximo a esquadria sugere falhas na vedação e, principalmente, a ausência de contraverga, elemento estrutural essencial para evitar fissuras e infiltrações. Essa deficiência permite a entrada de água, comprometendo a durabilidade dos acabamentos e com o tempo até mesmo da estrutura.

As infiltrações além dos impactos estéticos e sanitários, como o surgimento de mofo e deterioração dos revestimentos, a infiltração contínua pode gerar consequências mais graves para a estrutura, uma vez que a presença constante de umidade pode acelerar processos de degradação em elementos construtivos. Materiais como gesso, argamassas e até componentes estruturais metálicos e de concreto armado podem sofrer danos progressivos, especialmente se houver comprometimento da armadura da laje devido à umidade.

Também foi constatada a ausência de ralos na cozinha e na área de serviço, ambas classificadas como áreas molhadas pela NBR 8160 e NBR 15575. A inexistência de um sistema adequado de escoamento compromete a drenagem de líquidos e higienização do ambiente, estando em não conformidade com as normas técnicas vigentes.



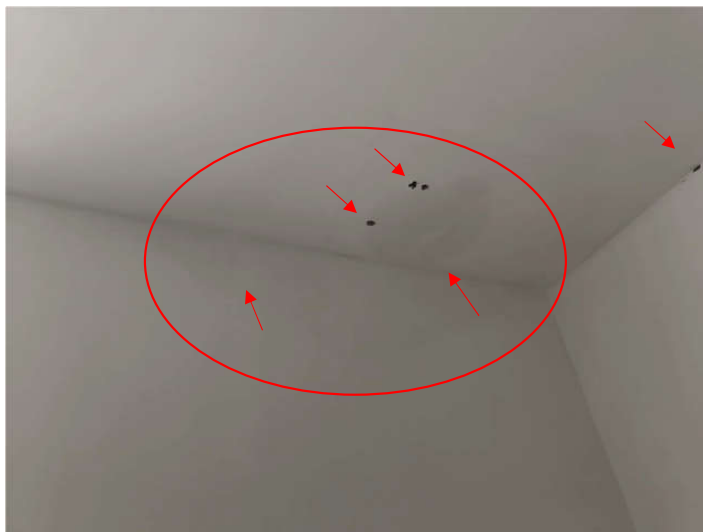


Imagem 14 - Teto Quarto

O teto do quarto apresenta sinais evidentes de infiltração, caracterizados pela presença de umidade no forro, manchas escuras e pontos de furos no gesso, indicativos de goteiras ativas. Essa patologia sugere falhas na impermeabilização da cobertura, permitindo a percolação de água para o interior do ambiente. A ocorrência de furos no gesso reforça a hipótese de que a infiltração não é recente, podendo ser consequência de vazamentos contínuos ou pontuais, agravados por chuvas ou falta de manutenção da estrutura superior.

Considerando as limitações de acesso já mencionadas neste laudo, não foi possível realizar uma inspeção direta na cobertura para verificar a origem exata do problema. No entanto, a extensão das marcas de umidade no forro e os danos ao gesso indicam a necessidade de uma vistoria mais aprofundada na área superior do edifício, a fim de identificar e corrigir as possíveis falhas na estanqueidade da edificação.





Imagem 15 - Janela Quarto

No quarto, foi constatada a presença de infiltração ao redor da esquadria da janela, manifestada por manchas de umidade. A análise pericial indica que a origem do problema está relacionada à falta de manutenção preventiva da troca do silicone de vedação da esquadria. O desgaste natural do material ao longo do tempo compromete a estanqueidade da janela, permitindo a infiltração de água pluvial. A ausência dessa vedação adequada favorece a degradação dos acabamentos internos.



Imagem 16 - Acabamento Alizar e Rodapé WC Social





Imagem 17 - Alizar Interno

O acabamento do alizar da porta e do rodapé do banheiro social apresenta deficiências na execução, evidenciadas por desalinhamentos, fissuras e aplicação inadequada dos materiais de fixação. Embora sejam elementos de caráter arquitetônico e estético, sua má execução compromete a harmonização visual do ambiente e pode impactar a durabilidade dos componentes, especialmente em uma área sujeita à umidade constante. Além disso, a falta de precisão nos cortes e encaixes demonstra deficiência na qualidade da mão de obra ou no controle de acabamento da construção.

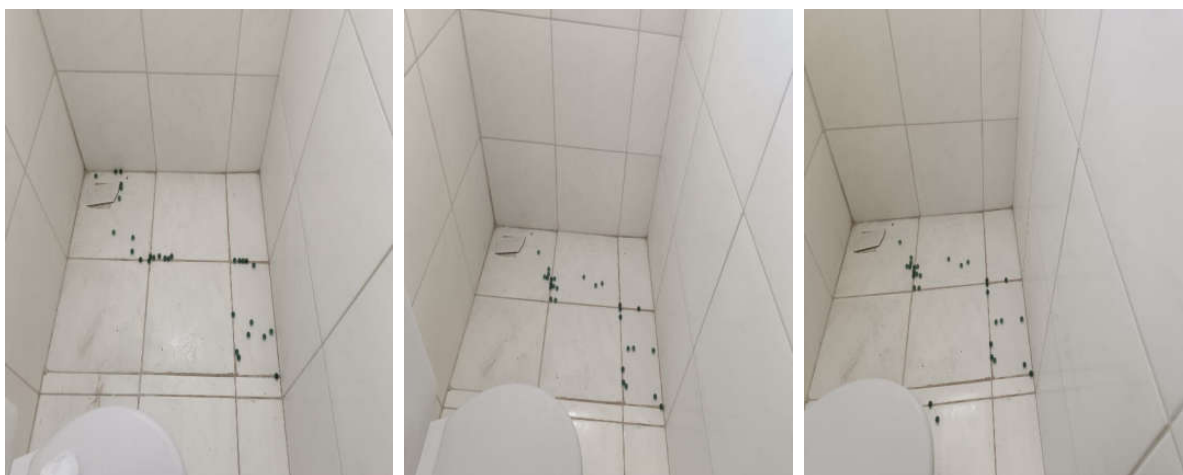


Imagem 18 - Testes de Caimento Piso WC Social



No banheiro social, foram realizados três testes de caimento utilizando bolinhas de gude, a fim de verificar a inclinação do piso em direção ao ralo. Em todos os testes, observou-se que as bolinhas não se deslocaram completamente para o ralo, o que indica falhas no nivelamento do piso e possíveis obstruções no escoamento. Durante a inspeção visual e a percussão das peças cerâmicas, constatou-se que algumas placas apresentam desníveis e áreas ocas, sugerindo deficiência na aplicação do revestimento, possivelmente devido ao uso inadequado de argamassa ou falhas no processo de assentamento. Esse problema pode comprometer não apenas a drenagem eficiente da água, mas também a aderência das peças ao longo do tempo, aumentando o risco de deslocamento e infiltrações sob o piso.



Imagem 19 - Teto WC Social

No teto do banheiro social, foram identificados furos no forro de gesso, os quais assim como os encontrados no quarto indicam a ocorrência de goteiras provenientes da cobertura. Esse tipo de patologia é um forte indício de infiltração contínua, possivelmente causada por falhas na impermeabilização ou na vedação da estrutura do telhado.





Imagem 20 - Teto Suíte

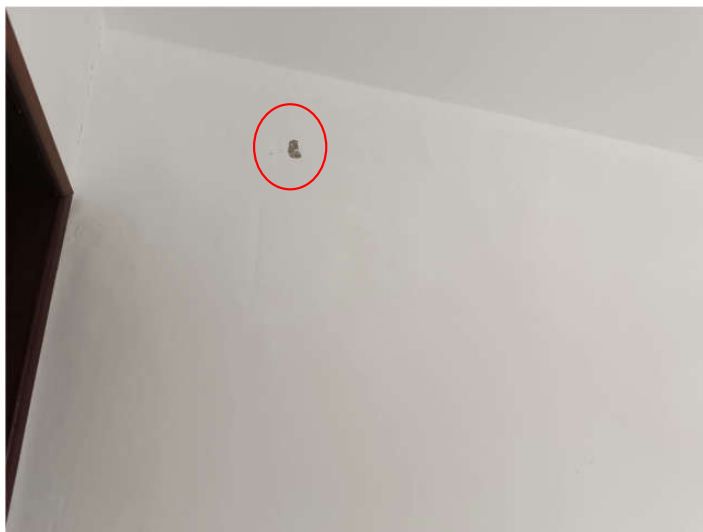


Imagem 21 - Parede Suíte

No quarto suíte, também foram identificadas patologias relacionadas à umidade, evidenciadas por furos no forro de gesso e deslocamento da tinta em uma das paredes. Esses sinais são indicativos de goteiras e infiltrações provenientes da cobertura, reforçando a hipótese de falhas na impermeabilização ou deficiências na vedação da estrutura do telhado. O deslocamento da pintura ocorre devido à saturação da umidade nas superfícies, o que compromete a aderência da tinta e pode levar à degradação progressiva do revestimento. Além disso, a umidade contínua favorece o surgimento de fungos e mofo, impactando tanto a estética quanto a salubridade do ambiente.





Imagem 22 - Parede WC Suíte

No banheiro da suíte, foi constatada infiltração na região acima da janela, evidenciada por manchas de umidade. Foi também realizada a percussão das cerâmicas do piso, onde foi possível identificar diversas peças ocas. Essa irregularidade sugere falhas no processo de assentamento, que podem estar associadas ao uso inadequado de argamassa, à insuficiência de material sob as placas ou a imperfeições na execução do contrapiso. A falta de fixação adequada compromete a estabilidade do revestimento, favorecendo o descolamento das peças e impactando negativamente sua durabilidade e desempenho.

## V. QUESITOS

**1) Existem anomalias, falhas e/ou vícios construtivos no imóvel autor? E Em hipótese afirmativa, a promovida tinha conhecimento de tais problemas?**

Sim, durante a perícia foram constatadas diversas anomalias, falhas e vícios construtivos no imóvel da parte autora. Dentre os principais problemas identificados, destacam-se:

- **Infiltrações e goteiras** em diversos ambientes, como sala, quartos, banheiros e cozinha, possivelmente decorrentes de falhas na impermeabilização da cobertura e deficiências na vedação de janelas.
- **Desníveis e irregularidades no piso**, evidenciados por cerâmicas ocas e inclinação inadequada para escoamento de água, principalmente no banheiro social.





- **Alteração da fachada em relação ao projeto aprovado**, impactando a ventilação e insolação do imóvel.
- **Problemas na escada de acesso**, como degraus com alturas irregulares, comprometendo a segurança e acessibilidade.
- **Portão da garagem com falhas estruturais**, ausência de trilho superior e material de baixa resistência, prejudicando seu funcionamento.

Quanto ao conhecimento da parte promovida acerca dos problemas apontados, há indícios técnicos que sugerem ciência prévia de parte das patologias verificadas. Conforme relato da parte autora, houve um vazamento expressivo no ambiente da cozinha logo após a ocupação do imóvel, ocasionando infiltração no apartamento inferior. A construtora realizou reparos no imóvel vizinho, mas não sanou os danos na unidade da autora, permitindo a persistência das anomalias.

Ademais, vícios decorrentes de falhas na execução dos revestimentos, bem como inadequações na instalação de elementos construtivos, são características inerentes ao processo de construção e, portanto, passíveis de detecção pela empresa responsável pela obra, reforçando sua responsabilidade na garantia da conformidade da edificação.

## **2) Os problemas por ventura existentes no imóvel podem ser atribuídos à má conservação do bem?**

A análise pericial revelou que os problemas identificados no imóvel não podem ser exclusivamente atribuídos à má conservação do bem. Embora a manutenção periódica seja essencial para a preservação da edificação, grande parte das anomalias verificadas decorre de vícios construtivos e falhas na execução da obra, estando relacionadas a deficiências no projeto, nos materiais empregados ou na técnica construtiva aplicada.

No entanto, foi constatado que determinadas patologias podem ter sido agravadas pela ausência de intervenções corretivas por parte da proprietária, como a falta de manutenção da vedação das esquadrias (troca de silicone), o que pode ter contribuído para o surgimento de infiltrações pontuais.

## **3) É necessária a planta baixa do imóvel?**

A planta baixa do imóvel é um documento essencial para futuras vendas, reformas ou manutenções, pois possibilita a correta identificação da disposição dos ambientes, estrutura e instalações do imóvel. Além disso, conforme estabelecido pela ABNT NBR 14037:2011, é obrigatória a entrega do Manual do Proprietário, contendo todas as orientações sobre uso, operação e manutenção da edificação. Essa exigência visa garantir que o comprador receba informações completas sobre o imóvel, permitindo sua adequada conservação e evitando patologias decorrentes do uso inadequado ou da ausência de manutenção preventiva. Entre outras normas que estabelecem requisitos de desempenho das





construções habitacionais, reforçam a importância desses documentos para assegurar a durabilidade e segurança da edificação ao longo do tempo.

**4) O portão de acesso ao prédio apresenta risco à segurança dos moradores?**

Sim, o portão de acesso ao prédio apresenta riscos à segurança dos moradores devido a falhas estruturais e funcionais identificadas durante a perícia. Observou-se que ele é confeccionado em alumínio de espessura reduzida, tornando sua estrutura fragilizada e suscetível a deformações. Além disso, o sistema de movimentação possui apenas um trilho na parte inferior, sem guia superior para direcionamento, o que resulta em desalinhamento, travamentos frequentes e balanço excessivo durante a abertura e o fechamento.

**5) O imóvel oferece segurança estrutural aos seus moradores?**

A inspeção pericial identificou diversas anomalias construtivas no imóvel, algumas das quais podem comprometer a segurança estrutural a longo prazo caso não sejam devidamente corrigidas. Destacam-se infiltrações recorrentes em múltiplos ambientes, incluindo sala, cozinha, banheiros e quartos, que podem comprometer a integridade dos materiais construtivos, como alvenaria e revestimentos, caso não sejam tratadas. Além disso, furos e deslocamentos no gesso do teto indicam a possibilidade de goteiras vindas do telhado, o que pode levar à degradação dos elementos estruturais superiores.

Outro ponto relevante é a presença de desníveis e falhas na execução de escadas e pisos, como a diferença nas dimensões dos degraus e a aplicação inadequada de cerâmicas, o que pode aumentar o risco de acidentes por tropeço ou escorregamento.

**6) Foram observados danos de natureza material? E de natureza extrapatrimonial?**

Sim, durante a inspeção foram constatados danos de natureza material no imóvel, decorrentes de falhas construtivas, infiltrações, desníveis no piso, falhas na aplicação de revestimentos, problemas na vedação de janelas e ausência de ralos em áreas molhadas. Essas anomalias impactam diretamente a funcionalidade, a segurança e a conservação do imóvel, podendo gerar custos adicionais para reparos e manutenção.

Quanto a danos de natureza extrapatrimonial, embora não seja competência da perícia técnica determinar impactos subjetivos, é possível considerar que os problemas identificados podem comprometer o conforto e a qualidade de vida dos moradores. Infiltrações, falhas estruturais e inadequações construtivas podem gerar transtornos, insegurança e dificuldades no uso pleno do imóvel.



## VI. ENCERRAMENTO

Concluído o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**, contendo 26 páginas, por meio eletrônico e conforme o processo digital de **Nº 0804778-35.2016.8.15.2003**, registro o encerramento dos trabalhos da Engenheira Civil e Perita Judicial, realizado mediante Certificação Digital Eletrônica Pessoal conforme cadastro neste tribunal.

À luz das evidências coletadas e das análises realizadas, encerro este Laudo Técnico de Perícia e Avaliação.

João Pessoa PB, 07 de abril de 2025.

