



Número: **0874905-96.2019.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **19/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 52.366,50**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II (AUTOR)	LUIZ DO NASCIMENTO GUEDES NETO (ADVOGADO) FRANCISCO GLAUBERTO BEZERRA JUNIOR (ADVOGADO) ANA PRISCILA BOMFIM GUEDES (ADVOGADO) GABRYELLE SILVA SOARES DE LIMA (ADVOGADO)
MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACAO LTDA (REU)	UIARA JOOYCE DE OLIVEIRA VIANA (ADVOGADO)
Alfredo Gomes Neto registrado(a) civilmente como ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12269 0040	03/09/2025 11:22	<u>Apresentação de Laudo Técnico</u>	Petição (3º Interessado)



**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA

PROCESSO JUDICIAL Nº 0874905-96.2019.8.15.2001;

5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JOÃO PESSOA;

ASSUNTO: INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL, INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL.

AUTOR: PRÉDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II - REPRESENTADO POR: TIAGO CARVALHO RAMOS CAVALCANTI. Endereço: R. Horácio Trajano de Oliveira, 1648 - Cristo Redentor, João Pessoa, CEP 58070-450.

PROMOVIDO: MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÃO LTDA. Com Sede: Rua Hilda Coutinho Lucena, Nº 101, 1º andar, Miramar, João Pessoa/PB – CEP 58043-110.

DATA DA VISTORIA: 29/07/2025

- A vistoria foi realizada a partir das 9:00h do dia 29 de julho de 2025 na presença, dos senhores:

1 – Tiago Carvalho Ramos Cavalcanti – Síndico do Residencial e Comercial Monte Cristo, acompanhado do Advogado Daniel Rafael de Almeida.

Antes do início foi feita uma rápida reunião no hall de entrada e sala de visitas do Condomínio Residencial e Comercial e, no momento, procurou-se definir e traçar os objetivos da vistoria, colhendo-se os dados necessários, concordando os presentes que esta deveria se iniciar pelo 4º andar do prédio dos dois blocos, caixa d'água com acesso pelo bloco I, circulações do 4º, 3º, 2º, 1º, garagens e abrigos de veículos e área social com área destinada a recreação e, finalmente, o elevador.

I – Objetivo da Vistoria

✓ Segundo a petição inicial (id. nº 26340882), posteriormente, por emenda à inicial (id. nº 45385332) e as provas acostadas ao processo, diz o Condomínio do Prédio Residencial e Comercial Monte Cristo II o seguinte:

- Que, “com a venda e ocupação do imóvel residencial, foram identificadas diversas falhas na construção, assim como se percebeu a baixa qualidade dos materiais utilizados, além da notória falta de capacidade técnica para a construção”.

- Afirma que os fatos foram apurados inicialmente através da elaboração de um laudo técnico particular, datado de 05 de setembro de 2019, anexado aos autos, que demonstra as inúmeras irregularidades e cita como exemplos:

1. Defeito na caixa d'água;





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

2. Defeito nas calhas;
3. Defeito nas Juntas de dilatação;
4. Defeitos no piso do estacionamento;
5. Rachaduras no muro;
6. Defeito nos revestimentos cerâmico;
7. Defeito no escoamento de águas pluviais;
8. Infiltrações no elevador;

- Diz que, “*em razão da avaliação supramencionada a Requerente comunicou o Requerido formalmente, mesmo já tendo sido cientificado verbalmente a respeito das avarias e defeitos da construção em 11/06/2019, solicitando providências*”.

- ✓ Pelo que foi exposto acima, apresentou um valor total para os reparos no montante de R\$ 42.366,50 (quarenta e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e cinquenta centavos), conforme a planilha orçamentária anexa aos autos.
- ✓ Finalmente, diz que a Construtora Monte Cristo Empreendimentos e Incorporação Ltda. requisitou que fossem enviados, especificamente, quais eram as reparações que deveriam ser tomadas, a fim de que fosse feita análise sob a responsabilidade legal e sobre a correção dos vícios apontados, o que foi feito prontamente.

✓ Posteriormente, em contestação apresentada pela Defensoria Pública (id. nº 888238080) e, posteriormente, por advogado (id. nº 90022885), em resumo, dizendo o seguinte:

- Os documentos juntados à inicial tratam-se de provas insuficientes para se comprovar o alegado, uma vez que: sequer informa que houve por parte do demandado a animosidade em corrigir as falhas, bem como sequer junta que o autor realizou manutenções prediais obrigatórias de sua responsabilidade, ou seja NÃO HÁ PROVAS!

[...]

- Pediu ao final:

“O acolhimento das contraposições às provas e argumentos trazidos e consequente declaração de IMPROCEDÊNCIA DA DEMANDA;

A TOTAL IMPROCEDÊNCIA da presente demanda, com a condenação do Autor ao pagamento de honorários advocatícios nos parâmetros previstos no art. 85, §2º do CPC; A produção de todas as provas admitidas em direito, em especial a DEPOIMENTO PESSOAL E DOCUMENTAL.”

✓ Algumas observações devem ser feitas:

Observação 1:

O Edifício é composto por:

- Dois blocos integrados sendo o primeiro em frente ao segundo;
- O primeiro com 5 pavimentos e segundo com 4;
- O primeiro de uso misto, ou seja, comercial e multifamiliar de cinco pavimentos, sendo um andar térreo com 6 salas comerciais, 6 depósitos, hall de entrada com sala de recepção e acesso ao elevador e garagens sobre pilotis e em áreas abertas.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

- Nos dois blocos existem 48 apartamentos tipos ou unidades residenciais;
- Uma área superior entre os dois blocos com uma caixa d'água central casa de máquinas;
- No térreo entre os dois blocos existe uma pequena área de laser com um galpão e outros equipamentos.

Observação 2:

Não é possível se fazer uma comparação entre o que foi projetado e o que foi construído, por falta de apresentação dos projetos detalhados de todo o edifício, embora, se possa dizer que, conforme o Síndico, que prestou informações no momento da vistoria, não há discordância entre o projeto arquitetônico e os projetos complementares e o que foi construído.

Observação 3:

As anomalias, caso existam, compreendem as identificações de desgastes, fissuras, infiltrações, problemas aparentes de projetos e de execuções, ações causadas pelo tempo de construção e pelo clima, além do que, alguns problemas presentes ocorrem e ocorreram por falta de manutenção.

Observação 4:

O edifício, segundo informações do síndico, foi entregue pela construtora no mês de outubro do ano de 2015 (10/2015), no entanto, o habite-se de nº 2015/004223 foi emitido em 12 de maio de 2015.

Observação 5:

Foi anexado ao processo um “Laudo Técnico de Engenharia” sobre o edifício em questão de responsabilidade do Engenheiro Allisson Duarte Cardozo De Almeida, CREA/PB Nº161618020-0. Doc. Id. nº 26342072.

Observação 6:

Juntou-se também, ao mesmo processo um documento intitulado Relatório de Falhas Encontradas no Prédio contendo descrições e fotos, que procuram relatar e descrever as falhas encontradas no Edifício. (Doc. Id. nº 26342070).

Observação 7:

Consta no feito um Orçamento Referencial, para Manutenção preventiva e corretiva, para o Condomínio Residencial e Comercial Monte Cristo II, datado de 03 de setembro de 2019, com duas páginas, como parte anexa ao Laudo Técnico de Inspeção Predial, que, “*discorre sobre os vícios construtivos verificados na edificação*. Segundo informações, “*o orçamento foi integralmente elaborado com base em referências públicas atualizadas de preços, sendo elas: SINAPI-PB 07/2019, SICRO3-PB 01/2019, ORSE 05/2019 e SEINFRA-CE 026, incluso BDI de 25,00%, conforme recomendação do Tribunal de Contas da União para Obras de Edificação – Reforma*”.)Doc. Id. nº 26342058).





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

Observação 8:

As observações feitas pelos autores no momento da vistoria serviram, apenas, como guia e indicativos e de base para as verificações, não tendo nenhuma influência para o laudo final.

I.1 – Quesitos e Questionamentos

Não foram apresentados quesitos e nem questionamentos por nenhuma das partes.

II – Características do Imóvel; Da Aparência, do Acabamento e Outros Comentários

❖ O imóvel foi construído pela Construtora Monte Cristo Empreendimentos e Incorporação Ltda.. sendo na área comercial aberta para a rua Horácio Trajano de Oliveira, com estacionamento na calçada, além dos dois blocos conforme descrito nas observações 1.

❖ Com relação aos acabamentos, levando-se em consideração o tempo de entrega do edifício, não há muito o que se possa dizer sobre algumas áreas vistoriadas, com exceção de alguns locais específicos, como será detalhado a seguir.

III – Da Vistoria; Dos Problemas Encontrados; Das Soluções e Das Recomendações

Após tomar conhecimento dos problemas levantados pelo Condomínio, nos deslocamos ao 4º andar dos dois blocos, Caixa D'água, Pisos, Juntas de Dilatações e Paredes. Já nos andares abaixo, também nos dois blocos, onde foram vistos os Pisos, Juntas de Dilatações e Paredes e identificados problemas existentes:

- a) Na parada do lado sul, no final das circulações, existem infiltrações provocadas pelas chuvas, que são provenientes da parte externa do prédio, que é revestida com cerâmica 10X10.
- b) Existem infiltrações localizadas no teto do último pavimento provocadas pela cobertura;
- c) Algumas juntas de dilatação, principalmente nas circulações de todos os pavimentos dos dois blocos apresentam o material aplicado sobre elas com ressecamento, permitindo, assim, que ocorram infiltrações para os andares de baixo;
- d) As juntas de dilatações em todos os andares na parte externa, pelas paredes, na verticais, nos dois blocos estão com aparecimento de preservados, mas, no entanto permitem que as águas que descem pelas parades ou que recebem chuvas diretamente passem para as áreas internas das circulações;
- e) Os pisos em sua grande maioria não apresentam defeitos, embora, no último andar do primeiro bloco apresentam-se com manchas não provocadas por materiais externos, o que significa que as ditas manchas são decorrentes das próprias cerâmicas;





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

f) A caixa d'água, no momento, apresenta pequenos vazamentos decorrentes das mantas de impermeabilizações aplicadas internamente;

g) Como decorrência dos pequenos vazamentos da caixa d'água ocorrem infiltrações nas paredes, o que faz com que as vigas e pilares apareçam com revestimento (reboco) se soltando e com manchas contendo mofos e bolores, o que representam diminuição da resistência do concreto armado dessas estruturas;

h) Abaixo da caixa d'água as instalações elétricas apresentam fios e cabos soltos e sem proteção o que poderá ocasionar ou trazer problemas de curtos circuitos ou mesmo de descarga elétrica em alguma pessoa que por acaso venha a tocar neles isoladamente e inadvertidamente;

i) As calhas que rebeberem águas dos telhados estão, pelo menos aparentemente, sem revestimento de manta asfáltica ou outro qualquer material de impermeabilização, o que faz com que as águas se infiltrarem na estrutura pela parte externa;

j) O fosso do elevador contém infiltrações externas e estão com um pequeno nível de água, o que, poderá acarretar problemas para o equipamento do elevador;

k) As garagens nos locais de estacionamento de veículos, em sua grande maioria, estão apresentando fissuras no piso, provocadas pelo peso constante dos veículos estacionados ou mesmo que passem ou circulem pelo local;

l) As paredes externas que cercam o terreno contém pequenas fissuras que podem evoluir para trincas, visivelmente decorrentes da falta de uma boa amarração na alvenaria;

m) Os locais destinados às áreas de lazer não apresentam problemas. Estão com os pisos em boas condições e paredes com reboco e pintura de boa qualidade;

n) As águas da coberta (telhado) dos dois blocos que são captadas pelas calhas descem em dois tubos independentes e são lançadas em dois locais na rua, entre o meio-fio e o asfalto. Vê-se, portanto, que os lançamentos ou as saídas dos tubos são mais baixos do que as calhas coletoras ou guias que recebem as águas do asfalto (rua) o que faz com que, nos momentos de chuvas, ocorram acúmulos de águas na tubulação, causando problemas de retorno para dentro do edifício.

IV – Dos Vícios e Defeitos de Construção Encontrados

1 - Ao se verificar a construção em sí, com relação a defeitos e vícios, podemos dizer o seguinte:

a – Não foram relatados pelo Síndico a presença de vícios aparentes, como também, no momento da vistoria não foram estes detectados. Os vícios aparentes são aqueles facilmente constatados no momento da compra ou no início do uso do produto.

b - Existem poucos vícios ocultos, como pode ser visto em alguns locais ou nas áreas vistoriadas. Vícios ocultos são provenientes da construção em sí, embora, atualmente estejam ocorrendo problemas decorrentes destes vícios e outros, que pareçam vícios ocultos, mas que são provocados pelo tempo, pelo uso e pela falta de manutenções sobre determinadas áreas.

O víncio oculto se apresenta com o tempo. São falhas que ocorrem com o uso e são identificados depois de certo tempo, como infiltrações, vazamentos de água, problemas no sistema de esgotamento, fissuras em paredes e nas estruturas, fissura e rachaduras nos pátios de





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

estacionamento e garagens etc. Esse tipo de vício normalmente não é visto por ocasião da entrega de edifício como um todo e não significa, em linhas gerais, que a construção foi mal feita ou que, quem construiu foi relapso ou irresponsável por ocasião da construção.

Lembramos que o edifício foi entregue há mais de 10anos, o que justifica os comentários acima descritos.

2 - As infiltrações constatadas nas paredes das circulações no lado sul e algumas poucas fissuras, são provenientes de falhas nas impermeabilizações e rejantes dos revestimentos cerâmicos da área externa ou pelo outro lado (lado externo) das paredes dos dois blocos e das infiltrações provocadas por falhas nas calhas de coleta de águas da coberta.

O surgimento das infiltrações em paredes inversas a aquelas revestidas com cerâmicas e das fissuras são situações totalmente normais com o tempo, devem estas ser tratadas tecnicamente de forma isoladas e impermeabilizadas com materiais próprios indicados por técnicos que tratam de impermeabilizações.

3 – As calhas de coletas das águas da coberta e mesmo das águas das chuvas apresentam falhas na impermeabilização em toda extensão dos dois prédios (blocos). Na grande maioria são falhas ou vícios construtivos e em outros são provocados por desgastes normais provocados pelo tempo, o seja, são defeitos de construção ou vícios ocultos e em outros deve-se levar em consideração o tempo em que foram construídas.

4 - Mesmo se evitando dar soluções ou se discutir as prováveis soluções – que são em grande maioria descritas nos autos – para não se criar polêmicas, embora, muitos problemas tenham sido relatados em um Laudo Técnico (id. 26342072) datado de 03 de setembro de 2019 e consequente Mapa de cotação, id. 26342058, datado de 03 e Relatório de Falhas Encontradas no Prédio, vê-se que as infiltrações, falhas nos rejantes e nas impermeabilizações, como ditos acima, são provocados por vícios construtivos ou por falta de manutenção ao longo do tempo.

5 – Na área inferior ou por baixo da caixa d'água vê-se que existem infiltrações provocadas por pequenos vazamentos ou falhas na impermeabilização que deve ter sido feita na parte interna desta, provocando infiltrações nas vigas e pilares, com desgastes que já apresentam fissuras.

Os pilares e as vigas de sustentação de toda a área destinada a sustentação da caixa d'água e quiçá de todos os dois prédios ou blocos, no momento, estão preservados, não apresentando fissuras ou deformações que possam trazer problemas a estrutura de concreto armado como um todo. Ou seja, não existem problemas aparentes e as vistas, que representem problemas ou possam gerar problemas estruturais no momento.

Chama-se a atenção para o fato de que os vazamentos e infiltrações sobre lajes e vigas ou, em suma, como para toda estrutura de concreto, podem trazer problemas futuros para estas como a diminuição da vida útil do imóvel, corrosões, oxidações, aumento de rachaduras e fissuras e deteriorações.

As infiltrações podem provocar a lixiviação do concreto, causando um processo patológico que ocorre quando a água infiltra-se nas estruturas de concreto passando a dissolver e transportar os cristais de hidróxido de cálcio e magnésio, causando diminuição na resistência do concreto armado.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

Dessa forma, pode-se dizer que infiltrações enfraquecem os materiais de construção, como concreto e aço, levando à corrosão e deterioração estrutural, o que, como dito, compromete a vida útil do imóvel, motivo pelo qual deve haver correções urgentes e precisas para debelar dos problemas atuais.

6 – Algumas pedras do piso ou cerâmicas apresentam manchas incorrigíveis, não provocadas por matérias de limpeza ou corrosíveis e são visivelmente diferentes de todo o restante do piso, cabendo a quem de direito retirá-las ou substituí-las por outras, se ainda existirem, ou dar uma solução plausível que se adapte ao ambiente.

Chamamos atenção para o fato de terem sido colocadas nas partes superiores das paredes de fechamento dos corredores ou áreas de circulação, e nas áreas comuns, foram mal acabadas e demonstram, talvez em decorrência do tempo, quebras e desgaste com manchas permanentes e incorrigíveis, embora, em grande parte, o tempo tenha concorrido para estes problemas.

São visíveis quebras ou pedras com defeitos no final de algumas áreas como na área comum destinada a festas e a convivência coletiva.

5 – As juntas de dilatações de todos os andares, principalmente nos corredores ou circulações de acesso aos apartamentos apresentam desgastes decorrentes de alguns problemas provenientes de falha de preenchimento e de acabamento, seja pela aplicação de materiais não adequados ou impróprios para o preenchimento destas áreas ou mesmo, em decorrência do tempo por terem sido aplicados materiais que não se adaptam ao caso e ao local.

Em muitos locais aparecem pequenas fissuras nas paredes que são contíguas às juntas de dilatações, o que significa que forma feitos rebocos ou revestimentos por cima das fendas juntas de dilatações ou que deveriam ter sido preenchidas com os mesmos materiais colocados fendas nos pisos e nos tetos.

Há necessidade de se fazer investigação técnica nos locais das fissuras internas para se evitar o surgimento de danos, além disso, o mesmo deve ser feito nas partes externas próximas as juntas de dilatação, para se conter o aumento e a soltura ou descolamento da cerâmica existente na parte externa

6 – As dilatações e/ou fissuras existentes nas paredes da garagem e da circulação ou fechamento do edifício apresentam vícios de construção que surgem com o tempo, embora, as fissuras já tenham sido consertadas, no entanto, os problemas continuaram surgindo ao longo do tempo, por defeitos de construção provenientes de amarrações no momento do assentamento dos tijolos e na junção da alvenaria com algumas colunas existentes.

Em suma, os tijolos da alvenaria foram assentados sem se respeitar as amarrações recomendáveis entre eles. Já no caso das emendas da alvenaria com as colunas de concreto, tudo indica que foram estas feitas antes da alvenaria ou isoladamente.

7 – Quase toda área das garagens, circulação e estacionamento apresentam fissuras que denotam que o suporte do solo, onde foi construída a laje de todo o estacionamento ou garagens, não tem compactação ou suporte satisfatório. Chama-se atenção para o fato de que os maiores problemas aparecem nas juntas de dilatação.





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

Facil é ver que quase toda a área de estacionamento, garagens e circulação dos veículos, em alguns pontos, o dano já evoluiu de fissuras para situação de rachadura, o que significa que as águas que escorrem no pavimento, por drenagem ineficiente das águas pluviais, o que provoca o fenômeno conhecido como bombeamento, que é o resultado da movimentação da laje sobre ou em cima parte do solo que recebeu água, deixando um vazio abaixo, proporcionando assim a fissura ou rachadura ou mesmo a quebra da laje.

Em resumo, toda laje do estacionamento, garagem ou circulação de veículos precisa urgentemente de revisão, com o conserto urgente das rachaduras que pode ser feita com a retirada da parte da laje, que está praticamente solta, depois com o preenchimento e compactação do solo de apoio, novo lançamento de concreto, construção de calhas para o escoamento das águas e tratamento técnico das juntas de dilatação.

8 – Existem infiltrações e a presença de água no poço ou fôsso do elevador, que são provenientes dos encontros dos pisos, individualmente, de todos os andares com as portas do elevador e das paredes do fôsso que está abaixo do solo ou do nível do piso do edifício.

Tudo indica que as águas pluviais que entram pelas portas do elevador, em cada andar, ocorrem pelo declive desfavorável das áreas de circulação que as guiam na direção das portas.

A água acumulada no fosso ou pôço do elevador entra em contato com o equipamento, tais como corrente e correias e faz com que estas peças e equipamentos, devido a umidade, diminuam as suas vidas úteis.

9 – No salão de festas, que parece não ter problemas, algumas pedras de piso localizadas no contato com as paredes apresentam falta de rejunte e algumas estão danificadas e, alem disso, nota-se a presença de pequenas aberturas próximo ao pequeno degrau de entrada e na área de junção com o muro. Neste locais existem pequenas fendas ou aberturas que permitem a entrada das águas pluviais, o que, certamente irá comprometer ou criar problemas para a estabilidade do muro ou da alvenaria.

10 – Na parte externa do prédio, na área destinada as lojas comerciais, como mostram as fotos, o escoamento de toda água que vem da parte superior ou coberta é levada para a calha que existe entre a rua e o meio-fio rebaixado, mas no entanto, todo escoamento está num nível inferior ao da dita calha da rua, o que permite e causa acumulo e retorno das águas do prédio pela tubulação.

Em outras palavras, o lançamento das águas pluviais escoadas pelo edifício estão abaixo do nível da calha que existe entre o asfalto o meio-fio o que prejudica o lançamento para a rua e causa retorno.

Para este caso tem que ser dada uma solução para que as descargas das águas sejam lançadas diretamente no estacionamento externo.

V – Respostas Aos Questionamentos Feitos Pelas Partes

Não foram feitos pelos Senhores interessados nenhum questionamento para que o Perito possa responde-los.

VI - Esclarecimentos Finais





**ALFREDO GOMES NETO
ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 160818724-1**

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

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

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

Observação:

Em anexo estão as fotos dos locais onde são apresentados problemas de infiltrações com a individualidade de cada área e com relação ao que foi encontrado.

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

João Pessoa, 03 de setembro de 2025

Alfredo Gomes Neto
Engenheiro Civil CREA Nº 160818724-1





Número: **0874905-96.2019.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **19/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 52.366,50**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II (AUTOR)	LUIZ DO NASCIMENTO GUEDES NETO (ADVOGADO) FRANCISCO GLAUBERTO BEZERRA JUNIOR (ADVOGADO) ANA PRISCILA BOMFIM GUEDES (ADVOGADO) GABRYELLE SILVA SOARES DE LIMA (ADVOGADO)
MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACAO LTDA (REU)	UIARA JOOYCE DE OLIVEIRA VIANA (ADVOGADO)
Alfredo Gomes Neto registrado(a) civilmente como ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
11098 2414	15/04/2025 07:45	<u>Decisão</u>	Decisão



**Poder Judiciário da Paraíba
5ª Vara Cível da Capital**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) 0874905-96.2019.8.15.2001

DECISÃO

Vistos, etc.

É sabido que o art. 362, §1º, do CPC possibilita a redesignação da audiência de instrução no caso de comprovada impossibilidade da parte comparecer na data designada, devendo o impedimento ser comprovado até a abertura da audiência em questão.

Na presente hipótese, todavia, o procurador da parte ré além de não ter comparecido à audiência, não comunicou ao juízo a impossibilidade de fazê-lo no prazo previsto em lei, tendo o feito apenas dias depois.

Nesse aspecto, ainda que as razões apresentadas pelo patrono do réu fossem suficientes a justificar o adiamento da audiência designada, cabia ao advogado, impossibilitado de comparecer, ter comunicado o impedimento até a abertura da audiência, como prevê o § 1º do art. 362 do Código de Processo Civil, sob pena de, não o fazendo, ser procedida à instrução pelo juízo.

Por tais razões, INDEFIRO o pedido de designação de nova audiência formulado pelo réu no Id 109494027.

Em tempo, alega a parte autora a existência de defeitos estruturais, infiltrações, rachaduras e falhas nas instalações do imóvel objeto da lide.

Sendo assim, DEFIRO a realização de perícia a fim de apurar eventual responsabilidade da ré pelos danos causados à autora.

Nomeio o perito ALFREDO GOMES NETO, Engenheiro Civil, com endereço profissional na Av. Esperança, 90, apto. 801, Manaíra, João Pessoa/PB, 58038-280, telefone: (83) 98805-0502, e-mail: alfredosaneto@gmail.com, para o encargo de Perito Judicial, determino a intimação deste para que tome ciência da nomeação.



Tendo em vista que a prova pericial foi requerida pela parte autora, e sendo ela beneficiária da gratuidade de justiça, a perícia deverá ser realizada em obediência à Resolução 09/2017 TJPB, cujo o valor dos honorários está fixado na tabela oficial publicada pelo ATO DA PRESIDÊNCIA Nº 16 /2025, qual seja, R\$ 540,58.

OFICIE-SE ao e. TJPB, requerendo que seja realizada a reserva orçamentária para suportar o encargo relativo a despesa decorrente dos serviços a serem prestados pelo perito nomeada nos autos.

Faculto às partes a indicação de assistentes técnicos e formulação de quesitos, no prazo de 15 (quinze) dias.

Disponibilizem-se os autos ao expert para realização dos trabalhos, que deverá ser concluído no prazo de 30 (trinta) dias.

Apresentado o laudo conclusivo, intimem-se às partes, para manifestação em 10 (dez) dias, sob pena de preclusão.

Por fim, no que diz respeito à antecipação dos efeitos da tutela, tem-se a espécie tutela provisória de urgência, prevista no art. 300 do CPC, o qual dispõe: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil ao processo.” E continua em seu §3º: “A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão”.

São, portanto, requisitos concorrentes: a probabilidade do direito, o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo, e a reversibilidade dos efeitos da decisão.

No caso, eventual responsabilidade da ré pelos danos causados à autora ficará melhor evidenciado apenas após a realização da prova pericial neste ato deferida, de modo que necessária a finalização da instrução processual para fins de avaliar a alegada responsabilidade.

Por tal motivo, INDEFIRO, por ora, a tutela de urgência.

Intimem-se as partes.

Cumpra-se.

JOÃO PESSOA, 15 de abril de 2025.

Gianne de Carvalho Teotonio Marinho

JUIZ(A) DE DIREITO





Número: **0874905-96.2019.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **19/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 52.366,50**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II (AUTOR)	LUIZ DO NASCIMENTO GUEDES NETO (ADVOGADO) FRANCISCO GLAUBERTO BEZERRA JUNIOR (ADVOGADO) ANA PRISCILA BOMFIM GUEDES (ADVOGADO) GABRYELLE SILVA SOARES DE LIMA (ADVOGADO)
MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACAO LTDA (REU)	UIARA JOOYCE DE OLIVEIRA VIANA (ADVOGADO)
Alfredo Gomes Neto registrado(a) civilmente como ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
30025 683	21/04/2020 11:51	<u>Despacho</u>	Despacho



**Poder Judiciário da Paraíba
5ª Vara Cível da Capital**

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7) **0874905-96.2019.8.15.2001**

DESPACHO

Por cautela, reservo-me apreciar o pedido de liminar, após apresentação de defesa pela parte adversa.

Com efeito, CITE-SE o promovido para oferecer contestação, em 15 dias úteis.

DEFIRO a gratuitade consoante art. 98 do NCPC e art. 4º da Lei1060/50 ([ID 28729086](#))

CUMPRA-SE

JOÃO PESSOA, 21 de abril de 2020.

ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - Juiz(a) de Direito



Assinado eletronicamente por: ONALDO ROCHA DE QUEIROGA - 21/04/2020 11:51:45
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20042111514499400000028869301>
Número do documento: 20042111514499400000028869301

Num. 30025683 - Pág. 1



Número: **0874905-96.2019.8.15.2001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **5ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **19/11/2019**

Valor da causa: **R\$ 52.366,50**

Assuntos: **Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II (AUTOR)	LUIZ DO NASCIMENTO GUEDES NETO (ADVOGADO) FRANCISCO GLAUBERTO BEZERRA JUNIOR (ADVOGADO) ANA PRISCILA BOMFIM GUEDES (ADVOGADO) GABRYELLE SILVA SOARES DE LIMA (ADVOGADO)
MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACAO LTDA (REU)	UIARA JOOYCE DE OLIVEIRA VIANA (ADVOGADO)
Alfredo Gomes Neto registrado(a) civilmente como ALFREDO GOMES NETO (TERCEIRO INTERESSADO)	

Documentos

Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
12352 6156	18/09/2025 11:35	<u>Ofício (Outros)</u>	Ofício (Outros)



ESTADO DA PARAÍBA
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REQUISIÇÃO DE RESERVA ORÇAMENTÁRIA E PAGAMENTO DE HONORÁRIOS

1. DA COMPETÊNCIA DA UNIDADE JUDICIÁRIA

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

Por oportuno, informo ainda, que a parte autora **PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II - CNPJ: 22.660.271/0001-06** é beneficiária da Justiça Gratuita, conforme despacho proferido id. **30025683**

1.1 DOS DADOS GERAIS DO PROCESSO

1.1.1 Processo judicial Nº **0874905-96.2019.8.15.2001**

1.1.2 Natureza da ação: **[Indenização por Dano Material, Indenização por Dano Moral]**

1.1.3 Unidade judiciária requisitante: **5ª Vara Cível da Capital**

1.1.4 Autor (es): **[PREDIO RESIDENCIAL E COMERCIAL MONTE CRISTO II - CNPJ: 22.660.271/0001-06**

1.1.5 Réu (s): **REU: MONTE CRISTO EMPREENDIMENTOS E INCORPORACAO LTDA**

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

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

1.1.8 Valor arbitrado: **R\$ 540,58 (quinhentos e quarenta reais e quarenta e oito centavos)**

1.2.1 Nome: **ALFREDO GOMES NETO**

1.2.3 Endereço: Avenida Esperança, 90, Ap. 801, Manaíra, João Pessoa - PB - CEP: 58038-280

1.2.3 Telefone (s): (83) 98805-0502

1.2.4 CPF: 133.002.534-20



1.2.5. Banco Inter . Agência: 0001-9 Conta corrente : 11524374-7 - Pix: 83988050502

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

1.2.8 Inscrição no Conselho Competente: Nº 160818724-1

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

1.3 ANEXAR AS SEGUINTE PEÇAS:

1.3.1 Decisão que deferiu a gratuidade judiciária.

1.3.2 Decisão que arbitrou os honorários periciais.

1.3.3 laudo pericial

João Pessoa (PB), em 17 de setembro de 2025

ISABELLE DE FREITAS BATISTA ARAÚJO

Juíza de Direito

Rossana Augusta Ferreira Travassos

Técnico/analista Judiciário



Assinado eletronicamente por: ISABELLE DE FREITAS BATISTA ARAUJO - 18/09/2025 11:35:04
<https://pje.tpb.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25091811350470600000115964244>
Número do documento: 25091811350470600000115964244

Num. 123526156 - Pág. 2