

# EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAUBATÉ.

(PROCESSO Nº 1006308-13.2017.8.26.0625).

Respeitosos cumprimentos.

**IEDA MARIA VIEIRA**, arquiteta, CAU 31.456-0, MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE – Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais, perita judicial, membro titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, nomeada nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**, requerida por **SANDRA REGINA LEMA** contra **MARIA DO CARMO PEREIRA**, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o resultado de seu labor técnico, que se encontra consubstanciado no seguinte

---

**L A U D O P E R I C I A L**

---

# **S U M Á R I O**

Abaixo é apresentado o sumário do presente trabalho, que elenca as atividades desenvolvidas para elaboração do presente laudo.

<b>CAPÍTULO I – <u>PREÂMBULO</u></b> .....	03
<b>CAPÍTULO II – <u>DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS</u></b> .....	04
<b>II.1 - <u>RELATÓRIO DA DEFESA CIVIL – juntado pela Requerente</u></b> .....	04
<b>II.2 - <u>INFORMAÇÕES OBTIDAS JUNTO AO SETOR DE CADASTRO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DE TAUBATÉ</u></b> .....	04
<b>CAPÍTULO III – <u>VISTORIA AO IMÓVEL EM TELA</u></b> .....	05
<b>III.1 - <u>LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS</u></b> .....	05
<b>III.2 - <u>CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS EM TELA</u></b> .....	07
<b>III.3 - <u>DANOS APURADOS</u></b> .....	08
<b>CAPÍTULO IV – <u>CONSIDERAÇÕES FINAIS</u></b> .....	14
<b>CAPÍTULO V – <u>TERMO DE ENCERRAMENTO</u></b> .....	15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA, CPF 037.040.110-00, em 28/08/2017 às 15:54:17. Seu hash digital é 8a65156475c80b01010308098898. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006308-13.2017.8.26.0625 e código 44753805.

## I - PREÂMBULO

1. **INTERESSADO**: Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Taubaté.

2. **AÇÃO**: Ação de Procedimento Comum – Direito de Vizinhança.

3. **REQUERENTE**: Sandra Regina Lema.

4. **REQUERIDO**: Maria do Carmo Pereira.

5. **INFORMAÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVO DA PERÍCIA:**

5.1. À fls. **182**, em **23 de fevereiro de 2.018**, a Exma. Juíza de Direito nomeia a signatária do presente laudo pericial, para realização de vistoria ao imóvel em tela.

5.2. À fls. 182, o Exmo. Juiz de Direito, designa como objetivo da presente perícia a **"a apuração acerca da existência de infiltração/vazamento no imóvel objeto do litígio, bem como, para apontamento sobre a respectiva responsabilidade por sua ocorrência"**.

- Os imóveis em tela possuem frente para a **Rua Coronel Bento Furtado, nº 109 – casa 2 fundos (Requerente) e nº 141 – casa fundos (Requerida)**, bairro Alto de São Pedro, município de Taubaté, SP.

5.3. As partes deixam de indicar assistente técnico, bem como de formular quesitos a serem respondidos com a presente perícia.

## **II – DOCUMENTOS JUNTADOS AOS AUTOS**

A signatária efetuou detida análise aos documentos anexos aos presentes Autos, e pertinentes aos objetivos do presente laudo.

### **II.1 – RELATÓRIO DA DEFESA CIVIL – juntado pela Requerente (Fls. 27)**

**DATA:** 19/05/2016

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº:** 28.060/216

**REQUERENTE:** Sandra Regina Lema.

**ASSUNTO:** Solicita vistoria em imóvel.

**RELATÓRIO:** "A fls. 2, o Requerente pleiteia vistoria em imóvel localizado na Rua Coronel Bento Furtado, nº 109, Fonte Imaculada, neste município, alegando que seu imóvel está apresentando problemas relacionados à rachaduras, decorrentes de possível vazamento proveniente do imóvel do vizinho".

**PARECER:** "No caso em tela, assim como em outros correlatos, trata-se de aparente ilícito civil, visto que, segundo o requerimento a fls. 2, os problemas em seu imóvel decorrem de vazamento não solucionado na residência limdeira. Em casos assim, não compete à Defesa Civil constatar a presença de danos, tampouco a emissão de eventual relatório que baseie, no futuro uma contenda judicial, o que deve ser feito por profissional habilitado, por meio de relatório consubstanciado ou laudo pericial, contratado pela parte interessada com essa finalidade".

### **II.2 - INFORMAÇÕES OBTIDAS JUNTO AO SETOR DE CADASTRO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DE TAUBATÉ**

#### **II.2.1 – CADASTRO DO IMÓVEL DA REQUERENTE**

**BC:** 24.009.059.001

**PROCESSO 1006308-13.2017.8.26.0625 – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**

Sandra Regina Lema x Maria do Carmo Pereira

**CONTRIBUINTE:** Rosely Lema e Sandra Regina Lema.**ENDEREÇO:** Rua Coronel Bento Furtado, nº 109 (Lote 20 da Quadra C), Loteamento Imaculada Conceição, Taubaté, SP.**ÁREA DO TERRENO:** 270,94m<sup>2</sup>      **ÁREA CONSTRUÍDA:** 137,22m<sup>2</sup>**II.2.2 – CADASTRO DO IMÓVEL DA REQUERIDA****BC:** 24.009.080.001**CONTRIBUINTE:** Jose Maria Pereira.**ENDEREÇO:** Rua Coronel Bento Furtado, nº 141- fundos (parte do Lote 21 da Quadra C), Loteamento Imaculada Conceição, Taubaté, SP.**ÁREA DO TERRENO:** 111,75m<sup>2</sup>      **ÁREA CONSTRUÍDA:** 36,00m<sup>2</sup>**Obs:** O imóvel dos Requeridos trata-se de uma edificação nos fundos do Lote 21 da Quadra C, com acesso por um corredor lateral.**III – VISTORIA AO IMÓVEL EM TELA**

A vistoria ao imóvel em tela foi realizada no **dia 02 de outubro p.p.**, pela assistente de perícias da signatária, Eng. Civil Bianca Barreto Moraes (CREA/SP 5070199510), acompanhada das seguintes pessoas:

- Sandra Regina Lema – **Requerente;**
- Laura Juliana dos Santos Pereira – **Nora da Requerida;**

**III.1 – LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

IMV Consult – Consultoria - Avaliações e Perícias Judiciais Ambientais, Urbanísticas e de Engenharia

**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA***MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE***Membro Titular do IBAPE**

Tel : (12) 3622-8970 - Celular : (12) 99725 - 1982

Email : [ieda@imvconsult.com.br](mailto:ieda@imvconsult.com.br)

**PROCESSO 1006308-13.2017.8.26.0625 – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**

Sandra Regina Lema x Maria do Carmo Pereira

1. Os imóveis objetos da presente ação situam-se com frente para a **Rua Coronel Bento Furtado**, no Loteamento Imaculada Conceição, em área urbana do município de Taubaté, SP.
2. De quem da rua olha os imóveis, o imóvel da ora Requerente assenta-se do lado esquerdo, e recebe numeração predial 109. O imóvel da Requerida situa-se do lado direito, e recebe numeração predial 141 – fundos, com acesso por um pequeno corredor.
3. A **Rua Coronel Bento Furtado** é dotada de todos os equipamentos de infraestrutura pública urbana, tais como:
  - Rede de energia elétrica e iluminação pública;
  - Rede abastecedora de água e coletora de esgotos;
  - Pavimentação asfáltica;
  - Serviço de entrega postal e coleta de lixo.



**FIGURA 1.** Vista da localização dos imóveis objetos da presente ação, sobre imagem do satélite QuickBird datada de julho de 2.017. (fonte: Google Earth).

IMV Consult – Consultoria - Avaliações e Perícias Judiciais Ambientais, Urbanísticas e de Engenharia

**ARQ. IEDA MARIA VIEIRA**

*MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE*

**Membro Titular do IBAPE**

Tel : (12) 3622-8970 - Celular : (12) 99725 - 1982

Email : [ieda@imvconsult.com.br](mailto:ieda@imvconsult.com.br)

### III.2 – CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS EM TELA

1. Os imóveis objetos da presente ação, são compostos pelos **Lotes 20 e 21 da Quadra C** do Loteamento Imaculada Conceição, sendo estes lindeiros e confrontantes, conforme apresentado na figura 1 acima.

2. O imóvel da Requerente é composto pelo **Lote 20**, onde assentam-se **duas edificações** de uso residencial, sendo uma localizada na porção frontal do terreno, onde reside a irmã da Requerente, Sra. Rosely Lema junto com sua família, e a outra edificação localizada aos fundos do imóvel, na qual reside a Requerente, Sra. Sandra Regina Lema. As edificações possuem **idade aparente de 20 anos**.

3. A Requerente informou em vistoria que se mudou para o imóvel há cerca de **10 anos**, e que, logo que se mudou, realizou algumas obras de melhorias, como a finalização da cozinha (colocação de piso, reboco das paredes e pintura). A Requerente informou também que à época de sua mudança, não foram identificados problemas na edificação, e que as obras realizadas por ela, não tinham a finalidade de corrigir danos.

4. A edificação residencial ocupada pela Requerente é composta por sala, cozinha, um dormitório, um banheiro e área de serviço. O estado de conservação da edificação é regular, porém necessita de reparos importantes devido às trincas e infiltrações nas paredes.

5. O imóvel da Requerida é composto por parte do Lote 21 (fundos), cujo acesso é feito por um corredor estreito situado na lateral direita do referido lote. Sobre o referido lote de terreno, assenta-se **uma edificação de uso residencial**, onde atualmente reside o filho da Requerida, Sr. Carlos, junto com sua esposa e filho.

- Em vistoria, a Sra. Laura Juliana dos Santos Pereira, nora da Requerida, informou que a **Requerida faleceu em janeiro de 2.018**. Informou também que ela e a família já residiam no imóvel com a Requerida há alguns anos.

6. A edificação residencial ocupada pela Requerida é composta por sala, cozinha, dois dormitórios, um banheiro e área de serviço. A edificação não encontra-se acabada, sendo que as paredes internas estão com acabamento em reboco, e as paredes externas em partes com blocos de concreto aparente, e outras com chapisco.

### III.3 – DANOS APURADOS

1. A Requerente informou em vistoria, que os problemas reclamados na inicial (fls. 2) tiveram início, a partir **do ano de 2.016**, quando ela notou os sinais de infiltração nas paredes da sala e cozinha da sua edificação, que se constituem na divisa situada entre os imóveis das partes. Ela informou também, que os problemas eram agravados quando os **Requeridos utilizavam o banheiro**, cuja parede faz divisa com a **cozinha da Requerente**.

2. A nora da Requerida, Sra. Laura, que acompanhou a vistoria, informou que existia um banheiro localizado rente à divisa dos imóveis, e que esse banheiro foi derrubado há cerca de um ano, para construção de novo banheiro dentro do imóvel da Requerida. Ela informou também que há cerca de 2 anos, foi construído um cômodo nos fundos do imóvel da Requerida, utilizado como dormitório. Este novo cômodo foi construído com uma nova parede rente à parede de divisa do imóvel da Requerente, que **confronta com a sala e a cozinha** da Requerente.

3. Em vistoria, foi possível verificar que entre a parede do novo cômodo da edificação da Requerida, e a edificação da Requerente restou um grande vão, o qual não possui cobertura adequada para chuva, e provavelmente não possui impermeabilização no piso, o que pode ter agravado os danos constatados no imóvel da Requerente.

- Vide, na Figura 2 abaixo, a situação dos imóveis em tela, conforme situação constatada "in loco" durante vistoria:



**PROCESSO 1006308-13.2017.8.26.0625 – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**

Sandra Regina Lema x Maria do Carmo Pereira

4. A signatária efetuou análise sobre imagens de satélite de alta resolução de anos distintos, nas quais pode verificar que o **novo cômodo dos Requeridos, foi construído em meados de 2016**, época em que se agravaram os problemas no imóvel da Requerente, conforme solicitação de vistoria da Defesa Civil, feita em 19 de maio de 2016 (fls. 27).

- Vide a seguir, os danos apurados pela signatária na edificação da Requerente:

DANO IDENTIFICADO	FOTOGRAFIA
<p>Vista do interior do imóvel da Requerente. Observa-se aí, a <b>sala de estar</b>, a qual faz divisa com o novo cômodo construído no imóvel da Requerida. Observa-se aí trincas graves nas paredes do imóvel da Requerente, possivelmente agravadas pelos problemas de infiltração de água.</p>	 <p>PAREDE DE DIVISA COM O IMÓVEL DA REQUERIDA</p>
<p>Vista da <b>parede da sala</b> da Requerente, que faz divisa com o imóvel da Requerida. Observa-se aí, os sinais de infiltração de água na <b>porção inferior da parede da sala</b>, devido à infiltração de água das chuvas no vão existente entre as paredes de divisa dos imóveis das partes.</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA, CPF 030.110.110-00, em 19/05/2018 às 15:54:17. Selo de segurança digital disponível em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006308-13.2017.8.26.0625 e código 44753885.

**PROCESSO 1006308-13.2017.8.26.0625 – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**

Sandra Regina Lema x Maria do Carmo Pereira

<p>Outra vista da <b>parede da sala</b> do imóvel da Requerente. Observa-se aí, os sinais de infiltração de água <u>na porção inferior da parede da sala</u>, e estufamento do revestimento, devido à infiltração de água das chuvas no vão existente entre as paredes de divisa dos imóveis das partes.</p>	
<p>Vista da <b>parede da cozinha</b> da edificação da Requerente. Observa-se aí, os sinais de <u>infiltração na porção inferior da parede</u>, a qual fazia divisa com o antigo banheiro do imóvel da Requerida.</p>	
<p>Vista externa do imóvel da Requerente. Observa-se aí, a edificação da Requerente, e <u>as coberturas do cômodo e banheiros novos</u>, construídos no imóvel da Requerida (paredes e telhados mais elevados). Através de análises sobre imagem de satélite de alta resolução, de anos distintos, constatou-se que o cômodo novo foi construído no ano de 2016, época das reclamações da Requerente.</p>	



**PROCESSO 1006308-13.2017.8.26.0625 – AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DIREITO DE VIZINHANÇA**

Sandra Regina Lema x Maria do Carmo Pereira

<p>Vista do vão existente entre os muros /paredes de divisa dos imóveis em tela.                  Observa-se aí, que o mesmo não possui cobertura adequada, facilitando a infiltração de água das chuvas, nas paredes do imóvel da Requerente.</p>	
<p>Vista do detalhe do <u>vão existente entre os muros /paredes de divisa</u> das edificações em tela, permitindo a infiltração de água das chuvas, causando sinais de umidade na edificação da Requerente.</p>	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IEDA MARIA VIEIRA, OAB nº 107.020/28-28-651-5647, sob o número 00065508-63.2017.8.26.0625 e código 447153885. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00065508-63.2017.8.26.0625 e código 447153885.

## IV - CONSIDERAÇÕES FINAIS

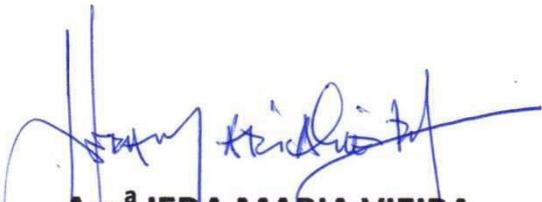
Através da elaboração do presente laudo, que contou com detida análise das edificações das partes, e vistoria aos imóveis em tela, foi possível finalmente atender ao objetivo do presente laudo, designado pelo Exmo. Juiz de Direito às fls. 182 dos Autos, o qual determina **"a apuração acerca da existência de infiltração/vazamento no imóvel objeto do litígio, bem como, para apontamento sobre a respectiva responsabilidade por sua ocorrência"**. Vide constatações abaixo:

1. Os imóveis em tela situam-se com frente para a Rua Coronel Bento Furtado, no Loteamento Imaculada Conceição, município de Taubaté. **Os imóveis são lindeiros e confrontantes**. De quem da rua olha, o imóvel da Requerente assenta-se à esquerda e recebe numeração predial 109, e o imóvel da Requerida assenta-se à direita e recebe numeração predial 141 - fundos.
2. Através de vistoria realizada nos imóveis em tela em 02 de outubro pp., a signatária constatou diversos danos na edificação da Requerente, resultantes da construção de um cômodo, utilizado como dormitório no imóvel da Requerida. Verificou-se a **existência de um vão entre os muros/paredes de divisa** dos imóveis das partes, por onde **infiltram as águas das chuvas**, causando graves infiltrações por entre parede/muro (especialmente nas porções inferiores), do imóvel da Requerente.
3. Como a edificação da Requerida foi construída após a edificação da Requerente, com muro em altura superior, torna-se necessário que o mesmo efetue o correto fechamento do vão existente entre as paredes, bem como coloque calhas e rufos de forma adequada visando evitar a infiltração de águas entre as paredes.

## **V – TERMO DE ENCERRAMENTO**

Vai o presente laudo pericial digitado em **15 (quinze)** laudas digitais, sendo esta última datada e assinada.

Taubaté, 22 de OUTUBRO de 2.018.



**Arqª IEDA MARIA VIEIRA**  
Perita Judicial Responsável – CAU 31.456-0.  
MSc em Sensoriamento Remoto pelo INPE  
Especialista em Estruturas Ambientais Urbanas pela FAU-USP  
Membro Titular do IBAPE nº 932

**IMV Consult**

**Consultoria Imobiliária – Ambiental - Avaliações - Perícias**

[www.imvconsult.com.br](http://www.imvconsult.com.br)