

EXM° SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª CARA CÍVEL DE JACAREPAGUÁ – RJ

PROC.: 0026926-46.2015.8.19.0209

A. EVD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

R. MARCO ANTONIO DE BARROS PEREIRA e TEREZA CRISTINA SIQUEIRA

Fernando Camara Soares Martins, Arquiteto & Urbanista/Engenheiro de Segurança, devidamente registrado no CAU-RJ sob o n° A55946-6, honrado por V. Exa. como Perito do Juízo na Ação supracitada, após ser compromissado, compareceu ao local e vem apresentar seu Laudo na forma que se segue.

1. PRELIMINARES

1.1 Objetivo

Constitui objetivo do presente trabalho a constatação da construção do imóvel objeto do litígio. No presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.2 Perícia

Para o desenvolvimento dos trabalhos e elaboração do presente laudo, foram executados os seguintes passos:

- Realização de vistoria técnica no local dos fatos no dia 17/08/2019. Estavam presentes o Sr. Marco Antônio de Barros(réu), o Eng° Jairo Batista Gomes (assistente Técnico do Réu), o Sr. Demétrius Lopes Freire (constituente da parte autora), Dr. Diogo de Azevedo Maia (Advogado da parte autora) e o Arq° Thiago Maia (assistente técnico da parte autora).
- Análise dos documentos anexados aos autos;
- Análise dos documentos e informações obtidas pela perícia.

2. IMÓVEL

2.1 Localização

O imóvel em questão está localizado na Estrada do Pontal, nº 3820, Bairro Recreio, Rio de Janeiro/RJ.

A região é caracterizada por edificações residenciais de padrão variado, baixo à alto.



3. VISTORIA

3.1 Do imóvel

Durante a perícia realizada na casa, a vistoria teve por objetivo a constatação da construção do imóvel, vide fls. 253 do presente processo, e decisão do Juízo à fls. 359.

O objeto da perícia teve suas áreas(externa e interna) fotografadas, e em seguida foi feita a medição das vagas de garagem, com o auxílio de trena à laser e vistoria dos cômodos com a finalidade de averigar se o projeto fora executado conforme memorial descritivo do empreendimento. Após a vistoria da construção foi feita a medição do afastamento referente à casa vizinha e seguidamente fomos até a parte mais alta do terreno, acima de onde o imóvel seria construído originalmente(platô 4).



Figura 01: Destaque da Planta do 1º pavimento fornecida pela parte autora



Figura 02: Destaque da planta do 2º pavimento fornecida pela parte autora

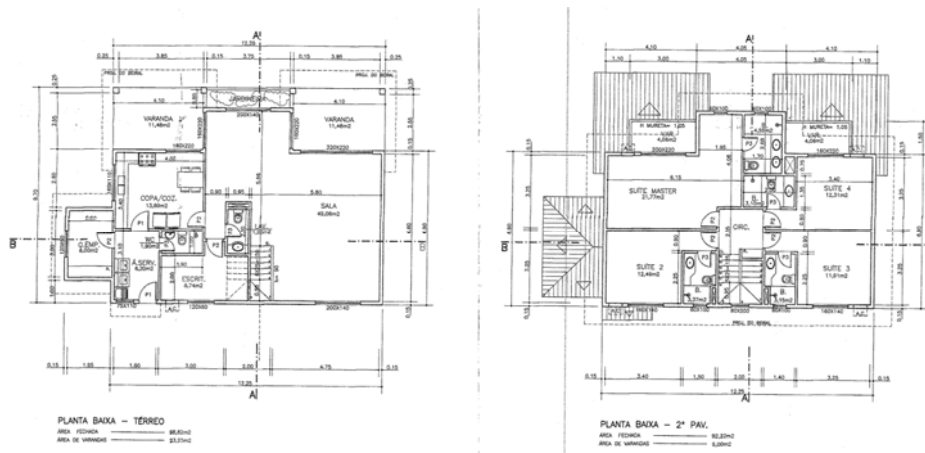


Figura 03: Destaque das plantas do 1º e 2º pavimentos – modificação de projeto aprovado na SMU

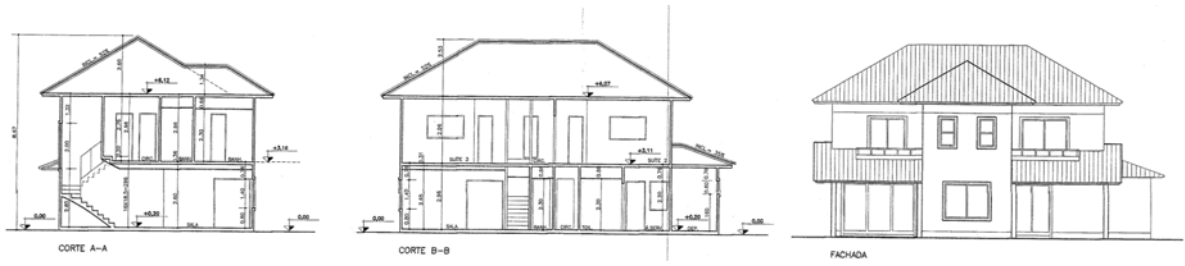


Figura 04: Destaque dos cortes e fachada – modificação de projeto aprovado na SMU



Figura 05: Destaque da fachada fornecida pela parte autora



Foto 01: Residência objeto da Perícia



Foto 02: Garagem e acesso à residência



Foto 03: Fundos do imóvel



Fotos 04, 05 e 06: Fachadas de fundos e lateral esquerda



Fotos 07 e 08: Fachada frontal



Fotos 09, 10 e 11: Limite do terreno da casa (objeto da perícia) e imóvel vizinho



Foto 12: Vista da residência pela fachada frontal



Foto 13: Cozinha



Foto 14: Sala

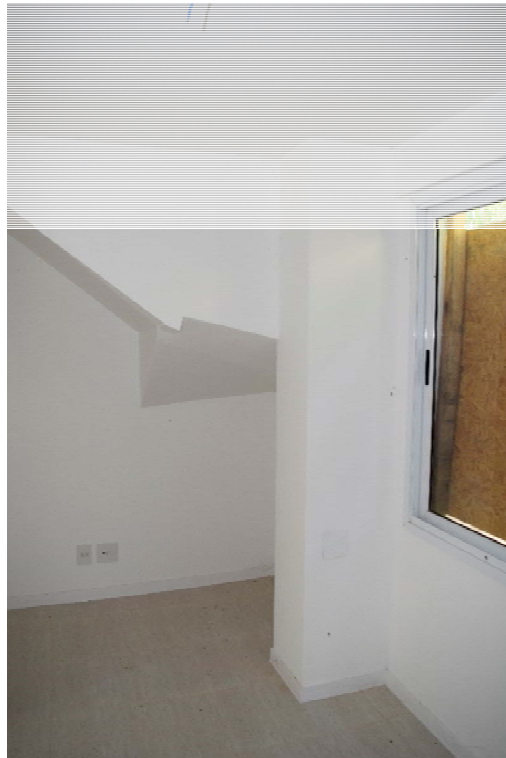


Foto 15: Escritório



Fotos 16, 17 e 18: Hall, lavabo e fim do 2º lance de escada – 2º pavimento



Fotos 19, 20 e 21: Quarto e banheiro da suite – 2º pavimento



Fotos 22 e 23: Quarto e banheiro da suite – 2º pavimento



Foto 24: Suite – 2º pavimento



Foto 25: Suite Master – 2º pavimento



Foto 26 e 27: Suite Master e banheiro – 2º pavimento



Foto 28: Vista da residência – 2º Pavimento



Foto 29: Vista da residência do platô superior



Foto 30: Contenção realizada pela construtora



Foto 31: Área interditada pela Defesa Civil por ocorrência de deslizamento – Platô 4



Figura 06: Foto aérea(Fonte: Google Maps)

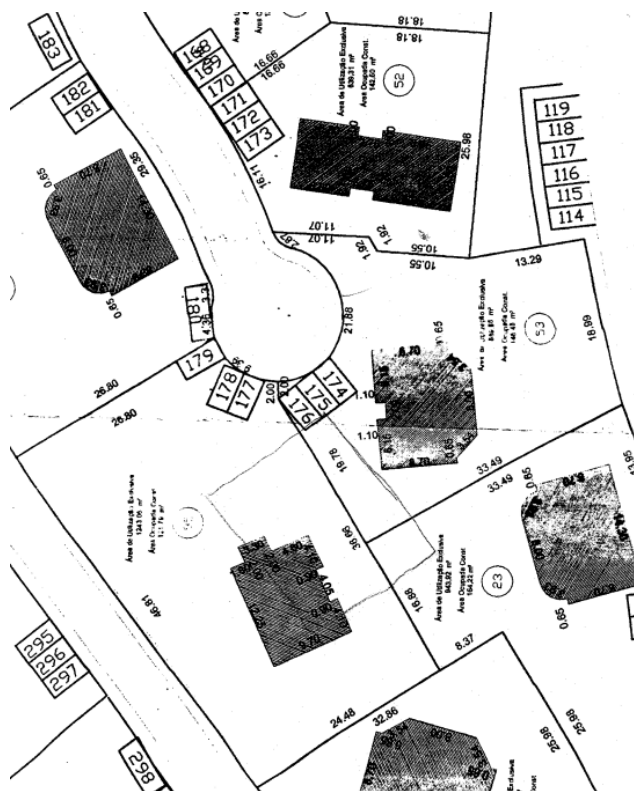


Figura 07: Planta do Terreno fornecida pela parte Autora aos Reus (fls 290)

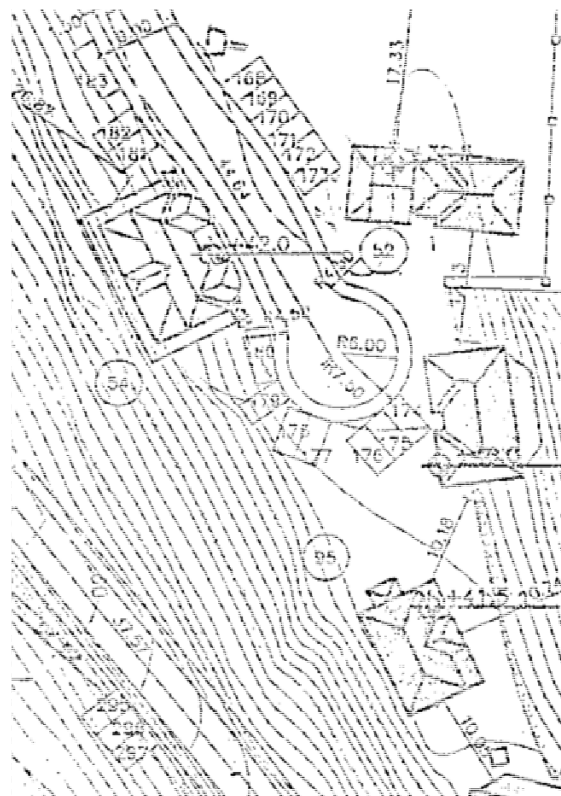


Figura 08: Detalhe da Planta de Situação antes da modificação do projeto SMU (fls 490)

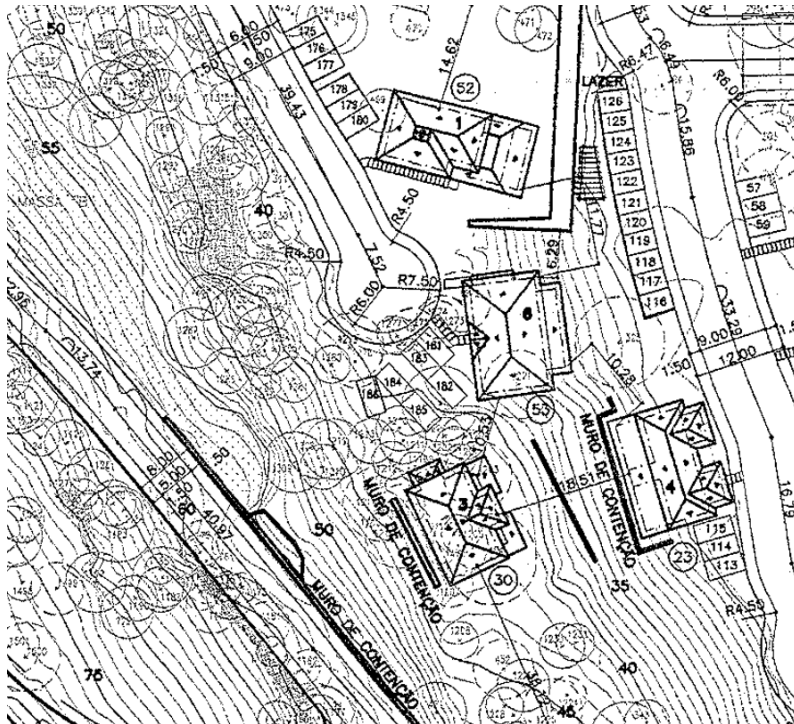


Figura 09: Detalhe da Planta de Situação Geral – modificação de projeto aprovado na SMU (fls 937)

4 CONCLUSÃO

Trata-se de ação de cobrança, no qual a parte autora afirma que celebrou contrato de compra e venda de imóvel com os réus, no entanto, os mesmos deixaram de efetuar os pagamentos, alegando que a casa não foi construída. Acrescentam que a unidade imobiliária está pronta, porém houve um reposicionamento da mesma com a autorização do réu.

Em sua contestação, os réus afirmam que a casa não foi construída e que o autor quer entregar uma casa diferente da que foi contratada, e por este motivo não efetuaram os pagamentos.

Desta forma, foi decidida a realização desta perícia para comprovar a construção do imóvel, objeto da lide.

Baseando-se na planta enviada pela parte Ré na cópia digitalizada dos folders de venda no processo às fls. 530 e 531, e fachada à fls. 517, utilizada pela Autora com o intuito da venda do imóvel, tal como na planta de modificação de projeto aprovado junto à Secretaria Municipal de Urbanismo enviada pela parte autora, à fls. 936, **a construção vistoriada corresponde à planta oferecida à parte Ré**. Quanto à localização do imóvel em relação ao terreno, com base na planta fornecida pela parte Ré à fls. 290, maquete da divisão dos terrenos à fls. 297 e nas cópias dos folders “Masterplan” e suas ampliações às fls. 512, 513 e 514, tal como na planta de situação geral enviada pela parte autora, à fls. 937, afirmo que **houve o deslocamento da construção**, sendo sua posição modificada para uma outra, em cota de nível inferior assim como diferente da posição original em um plano horizontal.

As vagas de garagem, em número de 3, condizem com as dimensões comumente adotadas para tal(2,5m X 5 m).

A conclusão é a de que o imóvel foi devidamente construído conforme adquirido pela parte ré, e de acordo com o memorial descritivo oferecido na compra, porém sua implantação fora deslocada dentro do terreno em razão de assegurar a segurança do imóvel e a estabilidade do terreno, com concordância dos compradores, conforme fls. 264.

5 QUESITOS DA PERÍCIA

Quesitos da parte Ré:

01) Queira o Ilustre Perito informar qual o objetivo da perícia técnica:

O objetivo desta Perícia Técnica de Engenharia é comprovar a construção do imóvel.

02) Queira o Ilustre Perito descrever o imóvel contratado;

O imóvel contratado é uma casa residencial, unifamiliar, possui 2 pavimentos, sendo o pavimento inferior composto de sala, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, banheiro, lavabo e escritório, e em seu pavimento superior possuiu quatro suites. A área de terreno do imóvel contratado possui metragem de 1.235,76m² (fls 126) e área construída de 121,79m².

03) Queira o Ilustre Perito esclarecer o que é Platô;

Parte elevada e plana de um terreno. O mesmo que planalto. É a classificação dada a uma forma de relevo constituída por uma superfície elevada, com cume mais ou menos nivelado, geralmente devido à erosão eólica ou pelas águas. São como topos retos, superfícies topográficas, que podem ser regulares ou não.

04) Queira o Ilustre Perito informar quantos platôes existem no Condomínio Quintas do Pontal; o platô 4 é o último nível de casas construídas no empreendimento?

Existem 4 platôs; Sim.

05) Queira o Ilustre Perito informar em qual platô a casa periciada se encontra?

O acesso da casa vistoriada dar-se-á pelo 3º platô, porém esta encontra-se em nível elevado ante as demais casas com acesso pelo 3º platô.

06) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) se ANTES da Averbação 16 (AV 16) se a casa 95 consta registrada? Qual as suas características: Fração Ideal e área de construção e área de utilização exclusiva.

Sim. Fração Ideal 246/30.000 (fls 107) - Área de Construção 121,79m²- Área de Utilização Exclusiva 1.243,05m²(Fls 1260).

07) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) se DEPOIS da Averbação 16 (AV 16) se a casa 95 consta registrada? Qual as suas características: Fração Ideal e área de construção e área de utilização exclusiva.

Não. Não há informações sobre a casa 95 após a averbação 16 (AV 16) pois esta fora suprimida.

08) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) se ANTES da Averbação 16 (AV 16) se a casa 30 consta registrada? Qual as suas características: Fração Ideal e área de construção e área de utilização exclusiva.

Sim. Fração Ideal 324/30.000 (fls 107) - Área de Construção 153,56m²- Área de Utilização Exclusiva 1.489,81m²(fls 113)

09) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) se DEPOIS da Averbação 16 (AV 16) se a casa 30 consta registrada? Qual as suas características: Fração Ideal e área de construção e área de utilização exclusiva.

Sim. Fração Ideal 482/50.000 (fls 141) - Área de Construção 122,05m²- Área de Utilização Exclusiva 1.357,81m²(fls 149).

10) Queira o Ilustre Perito esclarecer se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) na Averbação 16 (AV 16) registra que face as modificação havidas no projeto relativamente a supressão das casas 1 e 93 a 116? A casa 95 está na lista das que sofreram supressão? O que significa supressão das casas?

Sim. Sim. Significa que deixaram de ser construídas em seu local original (casa 95).

11) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 328784, referente ao Lote 1 do PAL 46768 situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 103/164) se DEPOIS da Averbação 16 (AV 16) se a casa 95 consta registrada que passou a ser casa 30?

Não, não consta.

12) Queira o Ilustre Perito informar se no RGI Matrícula 392827, referente a casa 30, situado na estrada do Pontal, 3820 (FL 53/56) se consta registrada que a casa 95 passou a ser casa 30 ou alguma alusão a casa 95?

Não, não consta.

13) Queira o Ilustre Perito esclarecer qual alegação da supressão das casas?

Segundo a Escritura de Reratificação e Aditamento de outras, a FLS 170: “ – na aludida reratificação datada de 23/12/2011, frente a ajustes comerciais e construtivos que se impuseram ao desenvolvimento do empreendimento em tela...” .

Não há, no entanto, descrição de quais foram os motivos que levaram a esses ajustes.

14) Queira o Ilustre Perito esclarecer se a supressão das casas tem a ver com o deslocamento de grande massa de terras em 2010 a GEO RIO entrevistou e exigiu dos construtores o cumprimento do Código de Licenciamento e Fiscalização de Obras Públicas e Privadas da Cidade do Rio de Janeiro, concernente ao licenciamento das obras de estabilização geotécnica. Fl. 292?

Não há neste processo nenhum documento que apresente envolvimento como interveniente pela GEORIO, apenas na fls 292 há uma afirmação de que” ... foi desenvolvido um novo projeto

especifico de drenagem e contenção para atender as novas configurações do rio mãe e seus afluentes nessas áreas, aprovados pela GEORIO.”

15) Queira o Ilustre Perito esclarecer no contrato de compra e venda existe uma clausula Termo e Condições Gerais que afirma existir projeto de modificação em fase de aprovação perante a municipalidade que altera as frações das unidades, esta mudança seria de fração ideal de 80/10.000(conforme Contrato de Compra e Venda) para o RGI Matrícula 328784, a fração ideal passou para 246/30.000(FI 070)?

Sim, no Contrato de Compra e Venda, à Fls 253, há menção de existir projeto de modificação.

16) Queira o Ilustre Perito esclarecer no contrato de compra e venda existe uma clausula Termo e Condições Gerais (g) que afirma existir projeto de modificação em fase de aprovação perante a municipalidade que altera as frações das unidades, esta mudança seria de fração ideal de 80/10.000 para fração ideal de 80/10.000 para fração ideal depois da Averbação 16 do RGI Matrícula 328784 requerida em 01/02/2013 para supressão das casas?

Sim, no Contrato de Compra e Venda, à Fls 265, há menção de existir projeto de modificação.

17) Queira o Ilustre Perito esclarecer no contrato de compra e venda existe uma clausula Termo e Condições Gerais (g) que afirma de deslocamento da casa somente rotação até 180° e reposicionamento dentro do terreno; pode haver mudança de posicionamento da altitude da casa ou seja mudança do platô 4 para o platô 3?

Sim, em seu item 4.4 – g, fls. 264. Sim, é plausível a mudança de nível, tendo em vista a necessidade de assegurar a estabilidade do terreno e a segurança de todos.

18) Queira o Ilustre Perito esclarecer, conforme preconiza a NBR 12722(Discriminação de serviços para construção de edifícios) item 4 (Fase de estudos preliminares) deve constar de: a) análise de viabilidade técnico-econômico-financeira do empreendimento; b) escolha do lugar(região, estado, município, distrito, local da implantação); c) levantamento topográfico; d) estudos geotécnicos; e) caracterização física da edificação; f) seleção dos profissionais ou equipe de profissionais que devem participar de sua execução; g) serviços complementares necessários ao empreendimento; ligação e integração com serviços públicos federais, estaduais, municipais autárquicos, etc; h) previsão orçamentária do empreendimento; i) programação das diversas fases do empreendimento através de cronogramas, inclusive com a indicação das providências necessárias à sua concretização racional; j) Vistoria preliminar. Com isto permite formalizar uma o conhecimento empreendimento e assim realizar seu registro nos órgãos público e comercialização?

Sim, a NBR 12722 é uma Norma que tem por finalidade discriminar os serviços técnicos necessários à elaboração de planejamento, projetos, fiscalização e condução das construções.

19) Queira o Ilustre Perito esclarecer, conforme comparação no RGI FL 108/431 e FI 143/162, pois, as mudanças provocadas em 2010 além da redução das casas mudou todas às medidas das áreas de utilização exclusiva e as medidas do terreno de todas as casa; conforme preconiza a NBR 12722 foi respeitada?

Não houve redução da área de utilização exclusiva, houve sim aumento do terreno do imóvel objeto desta perícia. Quanto a NBR 12722, como toda as outras normas da ABNT, serve como formula para a aplicação de regras visando solucionar ou prevenir problemas.

Contudo, alguns desses problemas, como é o caso, podem ser descobertos tardiamente, mesmo que sigam-se as diretrizes das NBR's (no caso, da NBR 12722).

20) Queira o ilustre Perito informar se o código de licenciamento e fiscalização de obras públicas e privadas da cidade do rio de janeiro, capítulo vi, licenciamento das obras de estabilização geotécnica e de extração de substâncias minerais, estava sendo respeitado antes de 2010?

No Código de Obras Vigente à época da construção, onde dispunha diversas Leis, nenhuma delas em seu Capítulo IV, tratava de "licenciamento das obras de estabilização geotécnica e de extração de substâncias minerais".

O Capítulo 4 a que se refere trata-se de uma das propostas contidas em um Projeto de Lei Complementar – Institui o Código de Licenciamento e Fiscalização de Obras Públicas e Privadas da Cidade do Rio de Janeiro – PLC 55/2018, que segundo pesquisa no site da Câmara dos Vereadores, ainda está em trâmite.

21) Queira o ilustre Perito informar se existia contenção de encosta no terreno periciado em 2010?

Não foram encontradas informações que evidenciem contenção das encostas na referida época.

22) Queira o ilustre Perito informar se existe contenção de encosta suficiente para conter os deslocamentos dos taludes no terreno periciado?

Não compete a este perito avaliar a eficácia do muro, ultrapassa a natureza desta perícia.

23) Queira o ilustre Perito informar se existe somente um pequeno muro de contenção feito de tijolos de cimento nos fundos da casa?

Não. Existe nos fundos da casa muro de contenção em concreto armado (ver foto 03).

24) Queira o ilustre Perito informar se a casa 53 está praticamente sem afastamento do terreno da casa 30?

Quanto ao afastamento existente entre o limite do lote e a casa 53, a medição realizada indicou a medida de 86 centímetros (fotos 09 à 11).

25) Queira o ilustre Perito informar se a casa 92 posicionada no platô 4? Está no mesmo platô da casa periciada?

Sim. Não, o acesso dar-se-á pelo platô 4.

6 ENCERRAMENTO

E, tendo encerrado o presente Laudo em 22 (vinte e duas) folhas de papel formato A4 digitadas em um só lado, requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

N. Termos,

P. Deferimento.

Rio de Janeiro, 11 de Setembro de 2019.

Arq.º Fernando Camara Soares Martins

Perito do Juízo