

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FÓRUM REGIONAL DE JACAREPAGUÁ - RJ**

## **LAUDO PERICIAL**

**PROCESSO Nº 0002990-44.2014.8.19.0203**

**AUTOR: CONSTRUTORA CALPER LTDA.**

**RÉU: VANESSA APARECIDA FERREIRA LEITE**

**RÉU: CARLOS FERREIRA RODRIGUES**

### **1. Introdução:**

**Leonardo Cohen, Perito Judicial, já devidamente qualificado nos autos do presente processo, tendo procedido às necessárias diligências, apresenta suas conclusões consubstanciadas no Laudo Pericial que este subscreve a seguir:**

## 1.1- Breve Histórico:

Trata-se da presente AÇÃO DE COBRANÇA, proposta por CONSTRUTORA CALPER LTDA. em face de VANESSA APARECIDA FERREIRA LEITE e CARLOS FERREIRA RODRIGUES.

## 1.2 - Alegações da parte autora:

Informa a parte autora que, em 22/03/2010, firmou uma escritura declaratória com os réus, relacionada à aquisição da unidade autônoma nº 102, Bloco 01, do empreendimento denominado GRAND VILLAGE.

Alega que as chaves do imóvel foram entregues, em 19/01/2012, todavia não recebeu a totalidade das prestações devidas pelos demandados.

Acrescenta a parte autora que, mesmo realizando as cobranças da referida dívida, os réus permanecem inertes.

Concluindo, solicita que sejam julgados procedentes os seus pedidos com a condenação dos demandados ao pagamento da dívida no valor de R\$ 12.157,01.

## 1.3. Alegações da parte ré:

A parte ré apresentou contestação dos fatos, fazendo várias alegações jurídicas às fls. 95/130, concluindo em solicitar, por todos os motivos expostos, que sejam julgados improcedentes todos os pedidos formulados pela parte autora.

## 1.4. Atividade / Localização:

Rua Aroazes, 100, Apto. 102, Bloco 01, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ.

## 2- Vistoria:

A vistoria, ao local realizada, baseou-se na constatação da veracidade da narrativa apresentada, na identificação de supostas inadequações ou falhas relacionadas à construção do imóvel periciado, além da coleta de dados e informações adicionais.

OBS: As partes compareceram à perícia de local.

## 3 - Quesitos da parte autora:

**1- Queira o Ilmo. Perito informar se o condomínio é abastecido pela CEDAE?**

**RESPOSTA: Positivo.**

**2- Queira o Ilmo. Perito esclarecer se o abastecimento pela CEDAE só é possível quando do cumprimento de todas as exigências técnicas e formais do órgão para tal?**

**RESPOSTA: Positivo.**

**3- Queira o Ilmo. Perito, com base na resposta aos dois quesitos anteriores, confirmar se o aceite e abastecimento do condomínio pela CEDAE, representa, tacitamente, que o seu projeto e suas instalações hidro sanitárias estão corretamente dimensionadas e aptas ao pleno funcionamento?**

**RESPOSTA: Positivo.**

**4- Queira o Ilmo. Perito inspecionar as dependências do edifício e confirmar a existência de medidores individualizados?**

**RESPOSTA: Positivo.**

5- Queira o Ilmo. Perito, diante de inspeção supra, informar se a existência de medidores individuais permite a aferição do consumo individual da unidade?

**RESPOSTA: Positivo.**

6- Queira o Ilmo. Perito esclarecer se existindo medidor geral do condomínio e individual para a unidade é possível que se identifique tanto o consumo das áreas coletivas, quanto das unidades privativa, seja por meio de empresa terceirizada pelo rateio do consumo, usualmente escolhida e contratada pelos condôminos, ou pela concessionária pública de abastecimento?

**RESPOSTA: Positivo. Possibilidade de identificação do consumo individual e do consumo da área comum.**

7- Queira o Ilmo. Perito esclarecer se é raro os novos condomínios, tanto residenciais multifamiliares, quanto comerciais, interessados na individualização da cobrança do consumo hidrossanitário selecionarem e contratarem empresas especializadas em controle e gestão dos recursos hídricos?

**RESPOSTA: Positivo.**

8- Queira o Ilmo. Perito confirmar se o cumprimento do Termo Escola foi exigido pela Prefeitura para o projeto objeto desta lide?

**RESPOSTA: Positivo.**

9- Queira o Ilmo. Perito informar se o não cumprimento ao Termo Escola exigido pela Prefeitura impacta diretamente na obtenção do “Habite-se” do empreendimento, podendo efetivamente impedir a sua obtenção?

**RESPOSTA: Positivo.**

10- Queira o Ilmo. Perito informar a data a concessão do habite-se?

**RESPOSTA: O “habite-se” foi concebido em 15 de junho de 2012.**

11- Queira o Ilmo. Perito informar a data da entrega das chaves e se houve alguma ressalva por parte dos Réus (adquirentes) em relação a algum problema construtivo?

**RESPOSTA: As chaves foram entregues em 19 de janeiro de 2012. Acrescento a ausência de qualquer ressalva. (Fls. 48/49).**

## 4- Quesitos da parte ré:

1- Como as exigências da Comissão de Representantes não foram sanadas, requer que o d. Perito se digne a responder: Foram atendidas as especificações legais referente ao isolamento acústico das unidades, tubulação de gás para churrasqueira na varanda, tubulações de água sob o teto, tubulação dos fios para as unidades e tamanho real das unidades e sua adequação à planta original do empreendimento?

**RESPOSTA:** Durante a perícia de local foram constatadas paredes erguidas em alvenaria não havendo necessidade de isolamento acústico. Quanto às instalações, as mesmas foram aprovadas pelos órgãos competentes para a obtenção do habite-se e liberação do fornecimento de água, gás e energia pelas concessionárias. Acrescento restar prejudicado o questionamento final, face à ausência do projeto original da unidade, visto que parâmetro para se identificar sua metragem real.

- 2- Que o d. Perito determine: Foram sanados os defeitos apontados pela Comissão de Representantes em seu laudo, mormente, a individualização dos hidrômetros junto a CEDAE, como prometido na publicidade veiculada?

**RESPOSTA:** Positivo. Contudo quem faz a individualização dos medidores é uma empresa terceirizada.

- 3- Que o d. Perito determine: Atualmente, utilizando a formatação do sistema hidráulico construído pela Construtora, é possível realizar a individualização dos hidrômetros?

**RESPOSTA:** Positivo.

4- **O empreendimento construído corresponde a planta do mesmo?**

**RESPOSTA: Existem alterações em relação ao projeto inicial.**

5- **Existem falhas na construção do empreendimento?**

**RESPOSTA: Durante a perícia de local puderam ser constatadas algumas falhas construtivas na área comum do empreendimento, tais como:**

- **Afundamento do piso na área do estacionamento;**
- **Desprendimento da textura da fachada;**
- **Guarita com tamanho inferior à do projeto original;**
- **Área de trânsito de veículos em alguns pontos do estacionamento apresenta 2,5 metros interferindo no espaço de manobra;**
- **Grelhas de concreto do estacionamento encontram-se danificadas.**

6- **Existe algum ponto que o d. Perito entenda ser relevante mencionar para o deslinde da questão?**

**RESPOSTA: Nada a acrescentar.**

## 5 - Conclusões:

**5.1. O presente trabalho foi baseado em coleta de dados, informações, análise de toda documentação contida nos autos, fotos, pesquisa na legislação acerca de normas que regulam a matéria e vistoria no local.**

A vistoria, ao local realizada, baseou-se na constatação da veracidade da narrativa apresentada, na identificação de supostas inadequações ou falhas relacionadas à construção do imóvel periciado, além da coleta de dados e informações adicionais.

**5.2. Conforme o exposto, podemos concluir que:**

Ao longo da perícia de local, pôde ser constatada a ausência de qualquer vício construtivo no interior do imóvel periciado e sua perfeita condição de uso.

Acrescento, todavia, a identificação de alguns vícios construtivos existentes na área comum do empreendimento, somente percebidos ao longo de sua utilização, tais como:

- Afundamento do piso na área de seu estacionamento;
- Desprendimento da textura de sua fachada;
- Guarita com dimensão inferior ao descrito em seu projeto original;
- Área de trânsito de veículos, em alguns pontos do estacionamento, apresentando metragem de 2,5 metros interferindo e dificultando o espaço de manobra;
- As grelhas de concreto do estacionamento encontram-se danificadas.

## 6- Encerramento:

Sendo assim, encerro o presente Laudo Pericial, contendo 10 (dez) páginas e o anexo relacionado, acreditando ter esclarecido a questão e colocando-me à disposição do Exmo. Dr. Juiz para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

Atenciosamente,



*Leonardo Cohen*

CREA -RJ - 2000103131

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2022.

I - ANEXO I (Relatório Fotográfico).