

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
UBERABA - MINAS GERAIS

Processo: 70110001752-7
Naturezas: Ação de rescisão contratual

Carlos Chagas, brasileiro, com formação acadêmica em Engenharia Civil, perito nomeado nos autos de número **701 10001752-7** na ação de **rescisão contratual** promovida por **MARINA APARECIDA CUNHA** contra **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO(S)**, tendo procedido às diligências, vistorias e estudos que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou consubstanciada no Laudo Técnico Avaliatório que segue.

Respeitosamente, requer a juntada do mesmo aos autos e coloca-se à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos que julgar necessário.

Outrossim, requer a liberação do valor depositado nos autos a título de honorários em favor do signatário, mediante expedição de alvará.

N. Termos,
Pede Deferimento.

Uberaba, 29 de maio de 2012.


Carlos Chagas
Perito
CREA/MG - 75.366/D

701.1.047787 07/AGO/2012 16:30-COM. UBERABA-FM

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO



1. PRELIMINARES:

- 1.1 O presente diz respeito aos autos de número **701 10.001752-7 - Ação de Rescisão Contratual** promovida por **MARINA APARECIDA CUNHA** contra **SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E OUTRO(S)** que tramita na 2ª Vara Cível da Comarca de Uberaba Minas Gerais.
- 1.2 Após tramitação regular do feito, o Magistrado deferiu a produção de prova de natureza pericial e para tanto nomeou o signatário Perito, facultando a indicação de Assistente Técnico e apresentação de quesitos – fls. 206 dos autos.
- 1.3 O Requerente – MARINA APARECIDA CUNHA apresentou os quesitos a serem respondidos pelo perito e deixou de indicar Assistente Técnico, para acompanhar os trabalhos periciais – fls. 217 a 220 dos autos.
- 1.4 A Requerida SERRA DOURADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, ofertaram os quesitos a serem respondidos pelo perito e indicaram o Engenheiro Civil, Sr. Lázaro Elveci de Oliveira, como Assistente Técnico, porém o mesmo não compareceu na data designada para a perícia, sendo representado pelo Arquiteto Sr José Eurípedes dos Santos para acompanhar os trabalhos periciais.



- 1.5 Na seqüência, no dia 16 de março de 2012, o signatário informou nos autos a data, hora e local para realização das diligências, possibilitando assim, o acompanhamento dos trabalhos periciais.

2. VISTORIAS:

Estivemos no imóvel objeto localizado na Rua José Solé Filho, 499 apto 06, no município de Uberaba, no dia designado para realização das diligências (19 de abril de 2012 às 14:00h), oportunidade em que realizamos nossas diligências dando assim, inicio dos trabalhos periciais.

- 2.1 As diligências foram acompanhadas por pessoas indicadas, dentre elas as seguintes:

- ✓ Lorrane F. Rabelo de Almeida (Advogada da Requerente).
- ✓ José Eurípedes dos Santos (Arquiteto da Requerida).

- 2.2 No local, percorreu as áreas das partes e a do litígio, onde fotografou os pontos relevantes das divisas existentes entre as partes.

- 2.3. Fotografias: (Ver anexo)

3. CONSIDERAÇÕES GERAIS:

O signatário ressalta que durante as diligências não ocorreu qualquer anormalidade. Outrossim relato que pela impossibilidade de entrar no imóvel, por não existir



moradores, foi retirado do processo as chaves deixadas pela autora, para a realização da perícia, onde após os trabalhos, este signatário as recolocou nos autos.

4. RESPOSTAS AOS QUESITOS

4.1 *Quesitos ofertados pelo Requerente – fls. 330 a 333 dos autos:*

Quesito 01:

Pode o senhor perito informar se ele entrou em contato com os procuradores dos Requerentes, Dr. Cristian Julian de Oliveira Ferreira e/ ou Dra. Lorrane Feliciano Rabelo de Almeida por meio dos telefones (34) 3322-7613, (34) 9105-8234 ou (34)8859-2169, informando o dia, local e horário da realização da perícia?

Resposta:

Este signatário, dias antes da realização da perícia, telefonou para o escritório dos Advogados dos Requeridos, comunicando ao Dr. Cristian Julian de Oliveira Ferreira a data, o horário e local para realização dos trabalhos.

Quesito 02:

O senhor perito visualiza rachaduras nas paredes e/ou no teto do apartamento dos Autores?

Resposta:

O apartamento encontra-se em péssimo estado de conservação, não há rachaduras, porém, existem trincas na parede e no teto da sala, na cozinha há uma trinca no teto e também nos dois quartos percebe-se uma trinca na parede e no teto.

Quesito 03:

O senhor Perito verifica a presença de rachaduras em todos os cômodos do apartamento e o risco que estas podem oferecer a seus respectivos moradores?

Resposta:

O apartamento encontra-se em péssimo estado de conservação, não há rachaduras, porém, existem trincas na parede e no teto da sala, na cozinha há uma trinca no teto e também nos dois quartos percebe-se uma trinca na parede e no teto.

As trincas existentes no imóvel não oferecem riscos aos seus respectivos moradores.

Quesito 04:

O Sr. Perito pode dizer se essas rachaduras comprometem a estrutura do apartamento? Se compromete a estrutura do prédio?

Resposta:

As trincas encontradas no interior do apartamento não comprometem as estruturas do apartamento e do prédio.

Quesito 05:

O Sr. Expert pode esclarecer se tais rachaduras são originárias de má construção do prédio?

Resposta:

Não há rachaduras no imóvel. Fineza conferir respostas aos quesitos 02 e 03. O prédio foi edificado com blocos estruturais, impossibilitando aos moradores deste, a retirada de paredes, pois as mesmas estão condicionadas a receberem as cargas calculadas para suportarem a estrutura geral do prédio.

Quesito 06:

O Sr. Perito observa a presença de mofo e/ou infiltração nas paredes? Em caso positivo, em qual(is) cômodos do apartamento se localizam tais mofos e/ou infiltrações? Pode dizer o motivo da ocorrência desses mofos?

Resposta

Não foi observado por este signatário qualquer presença de mofo ou infiltração nas paredes.

Quesito 07:

O Sr. Perito pode perceber o mau cheiro em virtude do mofo e/ou infiltrações

Resposta:

Em virtude do abandono dos moradores, o tempo em que o imóvel encontra-se desocupado, não foi observado problemas como mofo e/ou infiltrações.

Quesito 08:

O Sr. Perito pode fazer uma avaliação do imóvel em termos de estrutura, conforto e condições para habitação?

Resposta:

O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação e pintura. O prédio foi edificado com blocos estruturais, o que resulta na impossibilidade de remover paredes ou abertura de vãos, o que comprometeria a resistência do mesmo. Quanto ao conforto, este signatário durante as diligências apurou que, após a entrega das chaves, ficou acordado entre as partes que o imóvel seria entregue, sem reboco interno, sendo instaladas as janelas e vidros, com a porta de entrada, sem cerâmicas e sem azulejos e sem as portas internas, sem louças e metais, pias e

torneiras e sem a parte elétrica. Os antecessores proprietários incumbiram-se de realizar os acabamentos, sendo que no dia da realização da perícia o apartamento encontra-se desprovido das portas dos quartos e a pia da cozinha não estava instalada no seu devido lugar. As condições de habitabilidade, atualmente, encontram-se precárias, sendo que os azulejos da cozinha estão descolando, as cerâmicas da sala estão em parte quebradas, algumas tomadas da sala estão danificadas, a pintura das paredes e tetos estão em péssimo estado de conservação.

Quesito 09:

O Sr. Perito pode dizer se foram realizadas reformas e/ou benfeitorias no imóvel pelos autores, desde a entrega pela construtora e quais foram essas reformas? Em caso afirmativo, pode esclarecer qual o valor despendido pelos requerentes, na realização de tais reformas e/ou benfeitorias no imóvel?

Resposta:

Conforme verificado por este signatário, a autora Marina Aparecida Cunha, adquiriu o imóvel com todas as benfeitorias já existentes no mesmo. O apartamento foi repassado pelo Sr. Ranieri de Oliveira Crosara, onde este comprou o imóvel da primeira moradora Sra. Belcholina Garcia de Souza, que realizou as benfeitorias.

Quesito 10:

O senhor perito pode informar o estado do imóvel, quando fora entregue pela construtora aos proprietários do imóvel? Se pode informar, outrossim, como o imóvel se encontra hoje? E, finalmente, requer a descrição e



avaliação de todas as benfeitorias e/ou reformas realizadas no imóvel, desde a entrega pela construtora até a data de hoje?

Resposta:

Com fundamento nos elementos anexados aos autos e demais informações colhidas durante a realização dos trabalhos periciais este signatário apurou que o imóvel foi entregue com as janelas assentadas, com os vidros colocados, somente a porta de entrada foi colocada, sem reboco interno, somente no contra-piso, sem pisos e azulejos, sem qualquer acabamento por parte da construtora.

O imóvel encontra-se atualmente, rebocado com pintura, (sendo que pelo desgaste do tempo a pintura atualmente encontra-se mal conservada), com os pisos e azulejos, assentados, (conforme verificado nas fotos que seguem em anexo), alguns destes pisos, encontram-se quebrados na sala e alguns azulejos estão se desprendendo na cozinha), verifica-se a ausência das portas de entrada dos 02 quartos, observa-se também que foi retirada uma parede que divide a área de serviço e a cozinha, na área de serviço há um tanque pequeno instalado e a instalação da rede elétrica interna. O apartamento encontra-se em péssimas condições de manutenção e habitabilidade. Estima-se que o custo das reformas executadas no mesmo, desde a entrega até a data atual é de aproximadamente R\$12.000,00, baseando em 40% da tabela do SINDUSCON - Sindicato da Indústria da



Construção Civil para região de Minas Gerais – mês de maio/2012 CUB (PIS 657,06), área de 45,65 m².

Quesito 11:

Pode o Sr. Perito informar se havia condições dos autores morarem no imóvel, se havia habitabilidade no mesmo, no momento que lhe fora entregue pelas construtoras rés?

Resposta:

Conforme documentação anexada aos autos e informações obtidas durante os trabalhos periciais, este signatário concluiu que na entrega o imóvel não havia condições de habitabilidade, tendo em vista que o apartamento foi entregue semi-acabado, sem os pisos, azulejos, portas dos quartos, sem louças e metais, enfim sem condições de habitabilidade, pela construtora à primeira proprietária, Sra. Belcholina, sendo que esta realizou benfeitorias no imóvel, proporcionando condições de habitabilidade ao mesmo.

Quesito 12:

O Sr. Perito pode avaliar se a estrutura do prédio oferece risco a seus moradores comprometendo sua vida e saúde?

Resposta:

Conforme verificação deste signatário durante a realização dos trabalhos periciais, apurou-se que o prédio não oferece riscos ou comprometimento em sua estrutura.

Quesito 13:



É possível observar a qualidade do material empregado para a construção do prédio? Caso positivo, faça uma avaliação, do material empregado na edificação do prédio, em termos de qualidade?

Resposta:

Não.

Quesito 14:

As rachaduras observadas no apartamento e no prédio são originárias de utilização na construção do edifício de materiais de má qualidade?

Resposta:

Não há informações suficientes para analisarmos tais questões.

Quesito 15:

Pode-se verificar da ocorrência de defeitos construtivos na edificação do prédio onde moram os autores?

Resposta:

Foram observadas instalações hidro-sanitárias externas ao imóvel, na sua fachada lateral, o que comprova que existiam defeitos nas redes gerais do prédio.

Conforme relato do arquiteto José Eurípedes dos Santos, o prédio foi edificado com blocos estruturais, onde geralmente não utiliza ferragem armada, resultando na impossibilidade de remover paredes ou fazer aberturas nas paredes, comprometendo a resistência do mesmo.

Quesito 16:

Há risco de desabamento do prédio, onde está sediado o apartamento dos autores?

Resposta:

*Não há risco de desabamento do prédio, aparentemente .
Não foi observado por este signatário nenhum recalque aparente.*

Quesito 17:

O Sr. Perito tem condições de avaliar o preço do imóvel sob comento, considerando-se sua condição construtiva, materiais utilizados, localização e mercado imobiliário?

Resposta:

Segundo o mercado imobiliário de Uberaba o imóvel esta avaliado em aproximadamente R\$45.650,00.

Preço de venda por metro quadrado = R\$1.000,00.

Área do imóvel = 45,65m².

Valor do imóvel = 45,65 x R\$1.000,00 = **R\$45.650,00.**

Quesito 18:

Se atualmente o imóvel está regulamentado junto aos órgãos públicos e/ou de fiscalização imobiliária (Prefeitura Municipal, Corpo de Bombeiros, Cartório de Registro de Imóveis) e se é possível a expedição da escritura pública de compra e venda do mesmo?

Resposta:

O imóvel encontra-se registrado no cartório do 1º ofício no registro de imóveis na comarca de Uberaba, conforme certidão que acompanha o presente laudo.

Quesito 19:



Se o imóvel porventura estiver regulamentado, Pode o Sr. Perito informar quando ocorreu essa "suposta" regulamentação por parte das empresas requeridas?

Resposta:

O registro do imóvel perante o CRI, conforme certidão que instrui o presente laudo foi efetivado no dia 13 de junho de 2008

Quesito 20:

O Sr. Perito pode fazer um breve relatório avaliando todas as condições do imóvel, inclusive e principalmente, de moradia dizendo quais riscos o respectivo imóvel oferece a seus moradores em virtude a precariedade de sua estrutura?

Resposta:

Conforme verificação deste signatário durante a realização dos trabalhos periciais, apurou-se que o apartamento encontra-se em péssimo estado de conservação, com trincas que, contudo não oferecem riscos aos moradores. não foi visualizado qualquer recalque na estrutura.

Quesito 21:

Efetue o Sr. Perito, demais explicações e comentários acerca dos fatos, que julgar oportunas e necessárias.

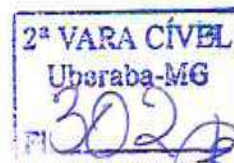
Resposta:

Nada mais a acrescentar.

5.1

Quesitos ofertados pelo Requerido – fls. 208 a 210 dos autos:



**Quesito 01:**

É a autora a primeira proprietária do imóvel?

Em caso negativo declarar de quem a autora comprou e em que estado se encontrava o mesmo?

Resposta:

A autora Marina Aparecida Cunha, não foi a primeira proprietária do imóvel.

A primeira moradora do imóvel foi a Sra. Belcholina Garcia de Sousa, onde a mesma transferiu ao Sr Ranieri de Oliveira Crosara, onde o mesmo transferiu para a autora.

Não houve informações suficientes para responder qual era o estado de conservação em que se encontrava o imóvel quando ocorrera a venda.

Quesito 02:

Da área privativa do imóvel houve alguma mudança interna no imóvel, ou seja derrubada de paredes/construção de outras paredes?

Resposta:

A mudança verificada foi a retirada de uma parede que divide área de serviço e cozinha.

Quesito 03:

O imóvel recebeu acabamento interno?

Resposta:

Sim, o apartamento foi rebocado, pintado, foram assentados pisos em todo imóvel e azulejos na cozinha e no banheiro.

Colocado louças e metais, na cozinha, banheiro e tanque na área de serviço e toda parte elétrica, interna.

Quesito 04:

Quais benfeitorias foram realizadas pela autora?

Resposta:

A autora não esteve presente no local durante a realização dos trabalhos periciais e seus representantes legais (procuradores) não souberam responder a este signatário quais benfeitorias foram realizadas no imóvel pela autora, sendo que o mesmo apartamento pertenceu a dois proprietários anteriores.

Quesito 05:

Qual o valor destas benfeitorias, levando-se em conta, seu estado atual (uso).

Resposta:

Fineza verificar quesito anterior.

Quesito 06:

As benfeitorias realizadas podem ser enquadradas como de baixa, média ou alta qualidade?

Resposta:

As benfeitorias são de baixa qualidade.

Quesito 07:

Levando-se em conta a posse do imóvel em há 12(doze) anos até a presente data, pergunta-se durante esse período foram apuradas manutenções no imóvel?

Resposta:

A autora não esteve presente na data designada para a realização da perícia, e seus representantes legais não souberam responder. O imóvel apresenta-se em péssimo estado de conservação.

Quesito 08:

Apareceram no imóvel algum tipo de vício por falta de manutenção do imóvel?

Resposta:

Os azulejos iniciaram o descolamento. A pintura está mal conservada, algumas tomadas na sala, estão sem a proteção do espelho, contudo a fiação encontra-se exposta. Existem trincas nas paredes e tetos da sala e dos dois quartos e uma trinca no teto da cozinha.

Quesito 09:

A qualidade dos materiais usados na construção estão dentro do padrão de qualidade exigidos pela construção civil?

Resposta:

Não há dados suficientes para responder este quesito.

6.

ENCERRAMENTO:

6.1

Agradeço pela presente nomeação e me coloco ao inteiro dispor de V. Exa.

Nada mais havendo a esclarecer, o signatário dá por encerrado o presente **Lauda** que consta de trinta e uma (31) folhas e anexos fotográficos.

Uberaba, 19 de maio de 2012.


Carlos Chagas
CREA/MG - 75366/D





FACHADA DO IMÓVEL.



PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL PERICIADO.



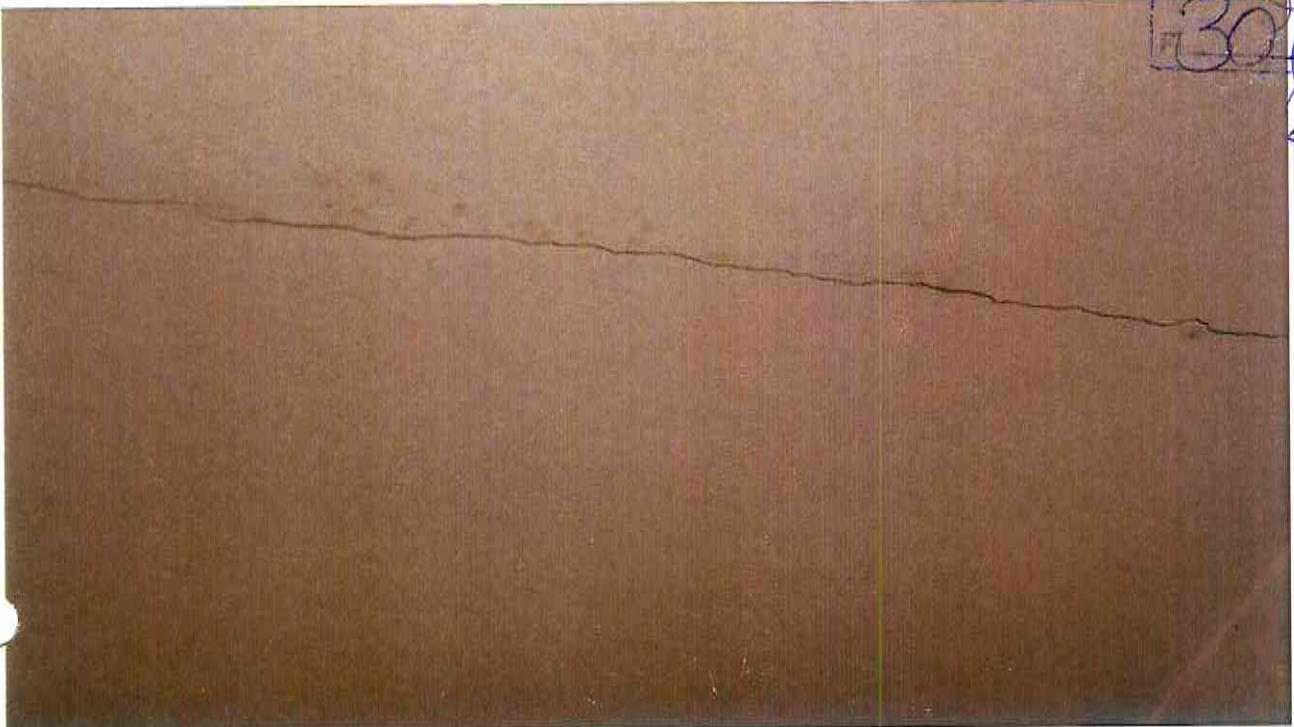
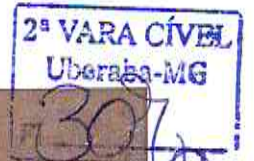


ÁREA DE SERVIÇO. (OBS. PAREDE RETIRADA ENTRE ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA).



COZINHA. (OBS: AZULEJOS SE DESPRENDENDO DA PAREDE).





TRINCA NO TETO DA COZINHA.

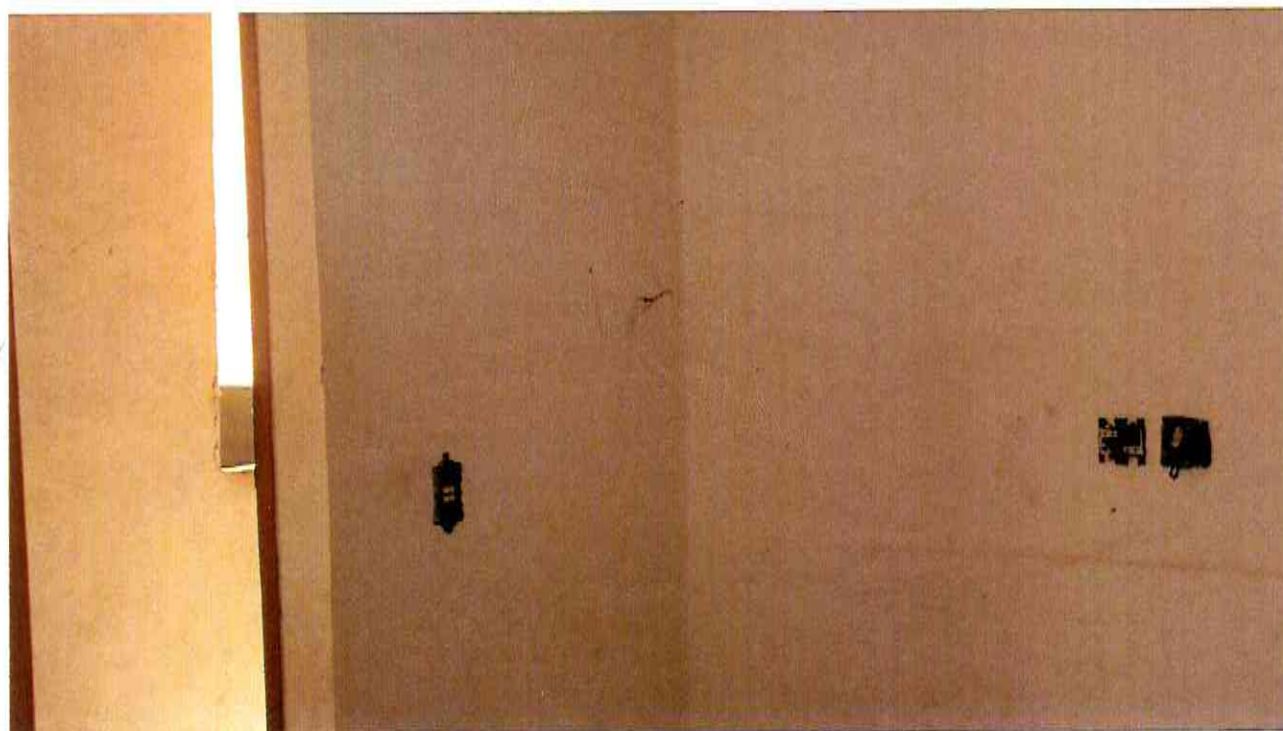


AZULEJOS SE DESPRENDENDO DA PAREDE DA COZINHA.





DESCOLAMENTO DOS AZULEJOS. (COZINHA).



PINTURA DAS PAREDES MAL CONSERVADAS.



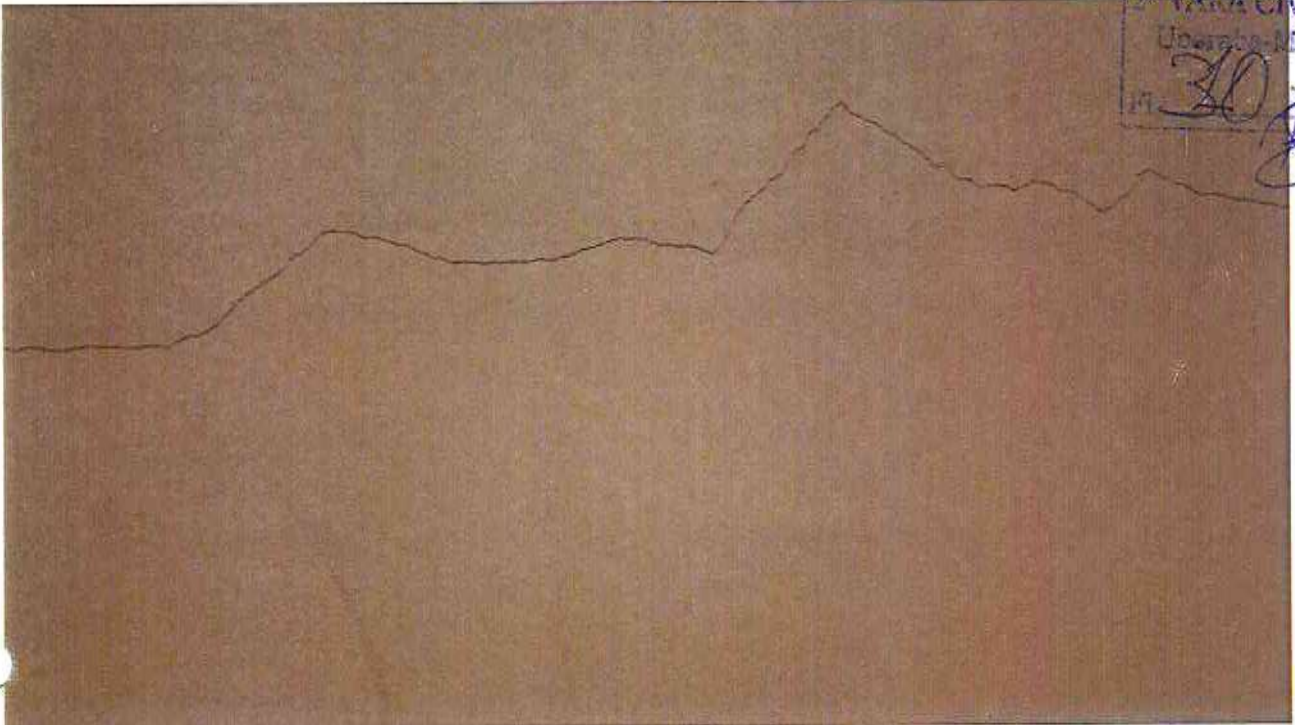


QUARTOS SEM PORTAS.

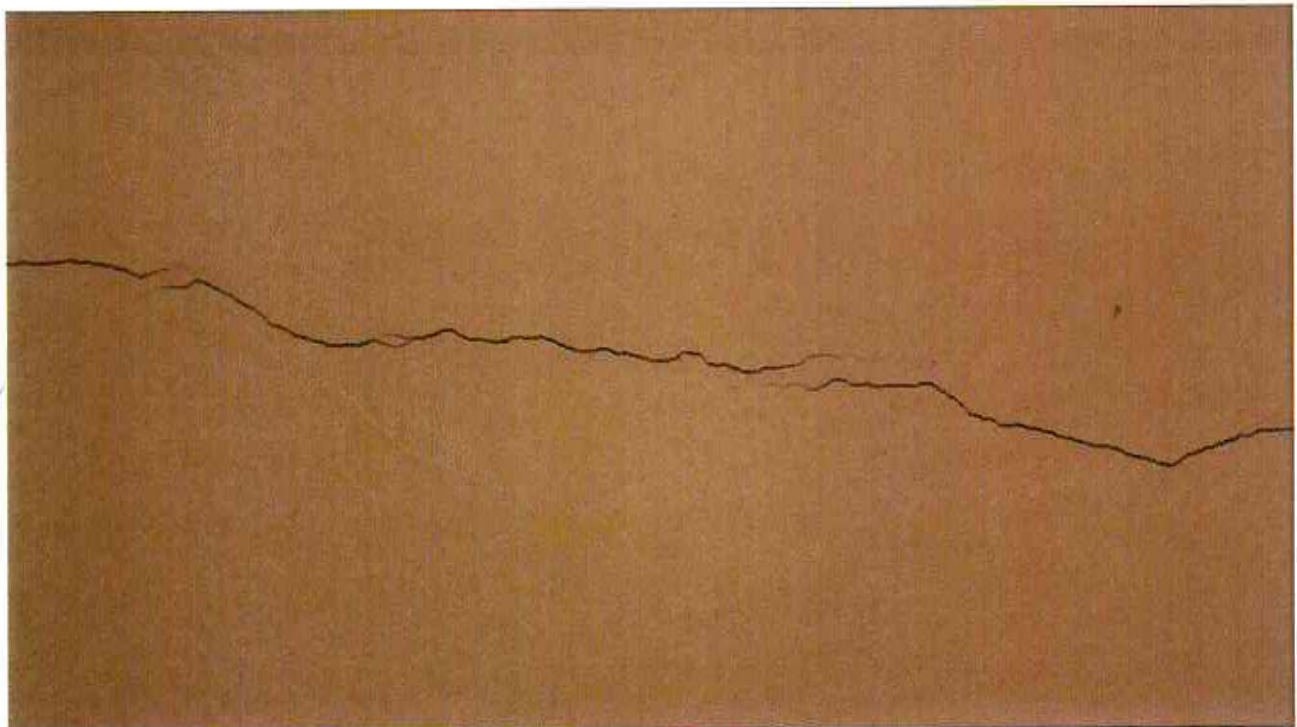


PISOS DA SALA QUEBRADOS.



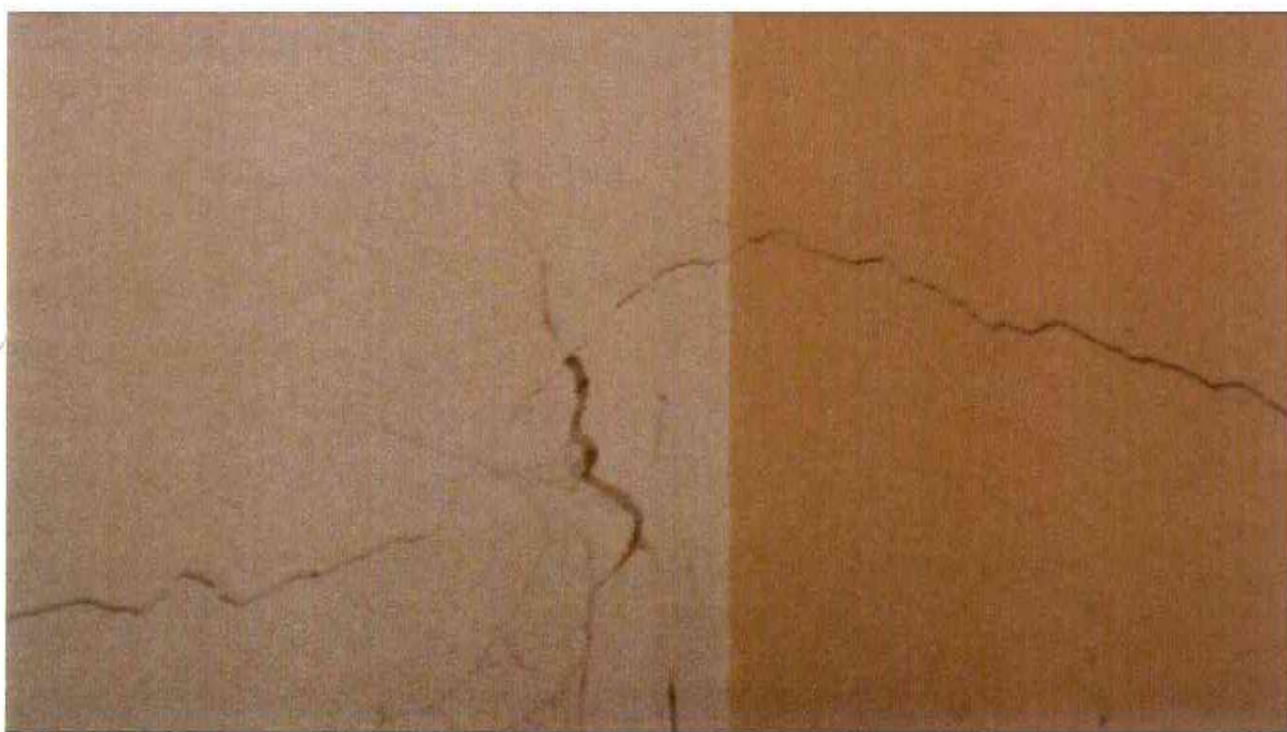
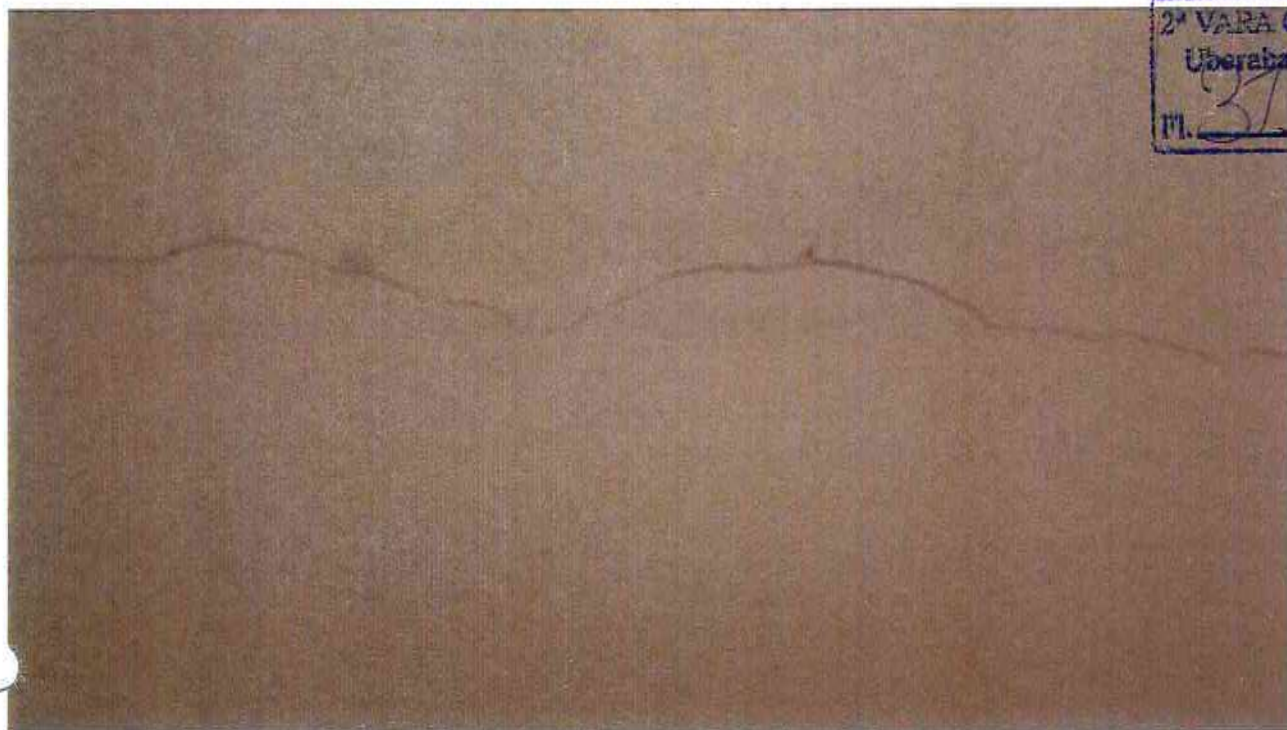


PAREDE DO QUARTO 01 COM TRINCA.



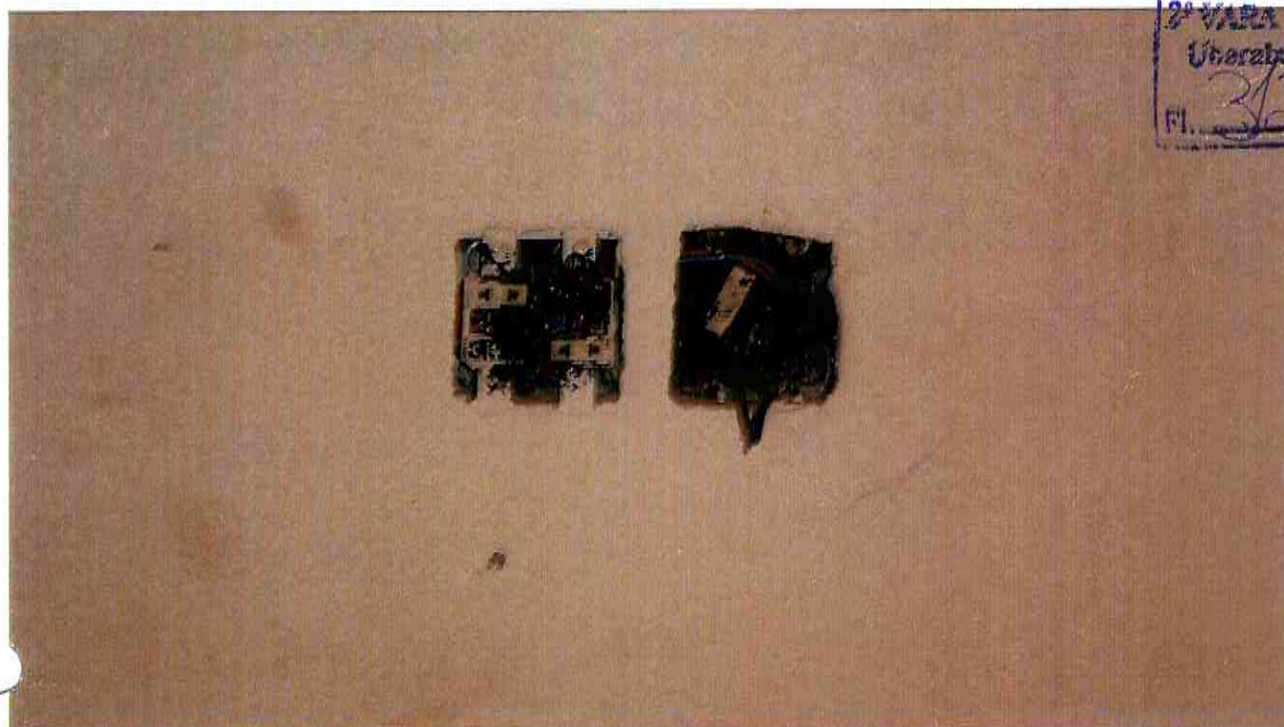
PAREDE DO QUARTO 02 COM TRINCA.



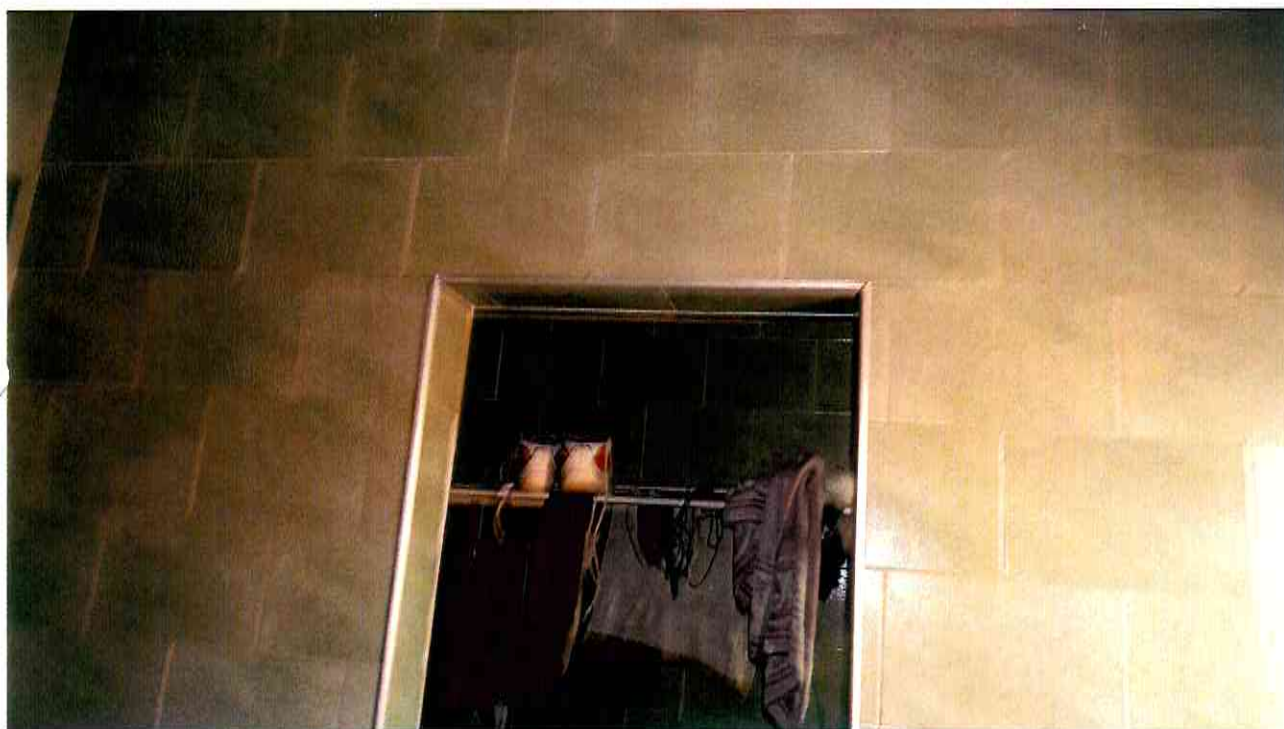


PAREDE E TETO DOS QUARTOS COM TRINCAS.





SISTEMA ELÉTRICO DA SALA DANIFICADO.

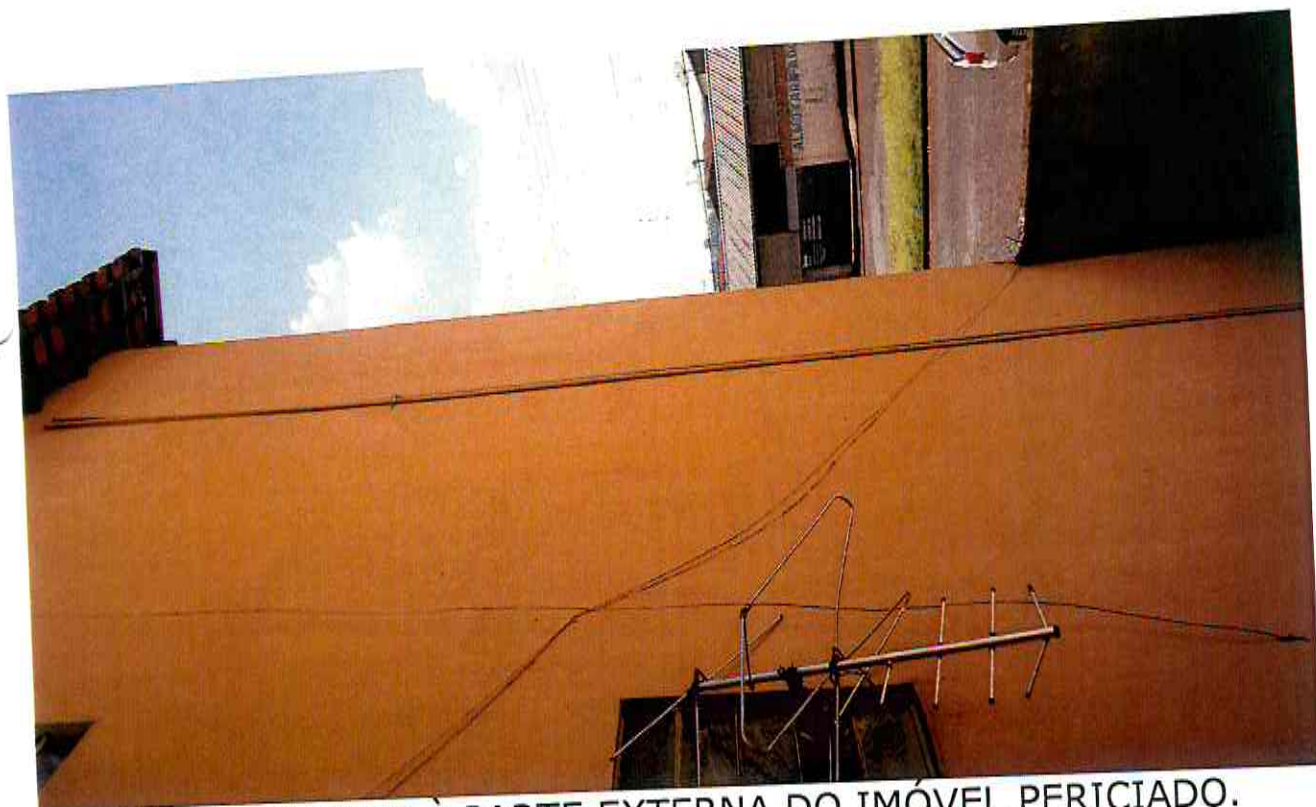


OBS: ESTA PAREDE PERTENCE AO APTO 08, SERVE COMO MODELO DA PAREDE QUE FOI RETIRADA DO IMÓVEL PERICIADO. (DIVISÃO ENTRE ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA).

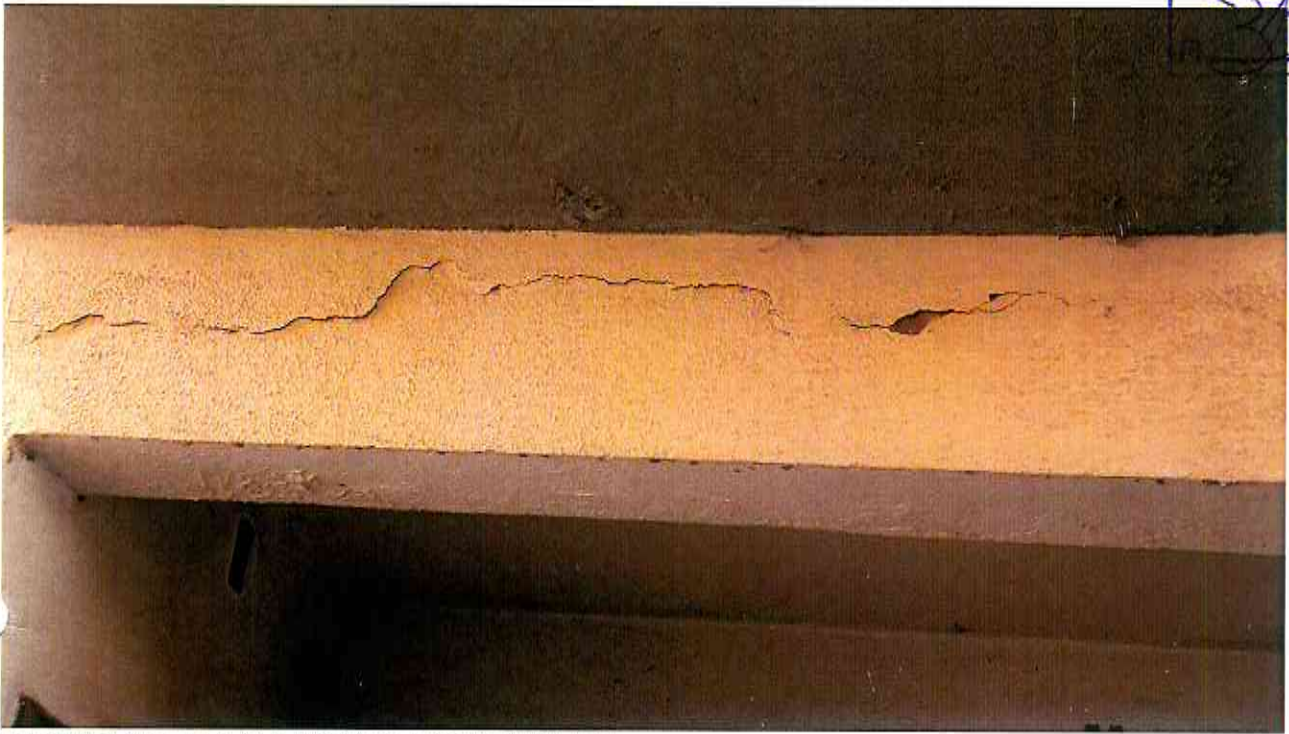




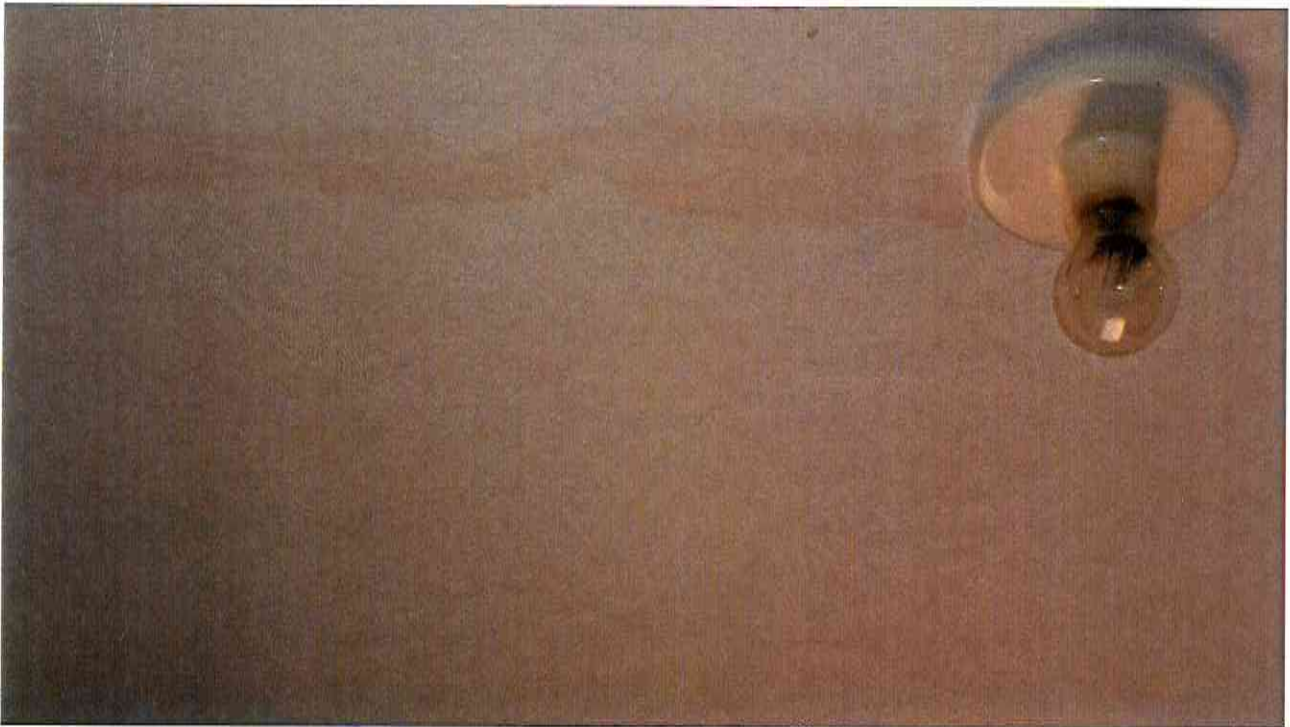
PARTE EXTERNA DO PRÉDIO VISTORIADO.



CANOS APARENTES À PARTE EXTERNA DO IMÓVEL PERICIADO.



TRINCAS DAS VIGAS EXTERNAS.



APARTAMENTO VISINHO Nº 08. REPARAÇÃO DAS TRINCAS COM MASSA CORRIDA.(OBS: NÃO RETIROU-SE A PAREDE DIVISÓRIA ENTRE A ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA).





REPARAÇÃO DAS TRINCAS COM MASSA CORRIDA DO APARTAMENTO Nº 08. (NÃO RETIROU-SE A PAREDE DIVISÓRIA ENTRE ÁREA DE SERVIÇO E COZINHA).

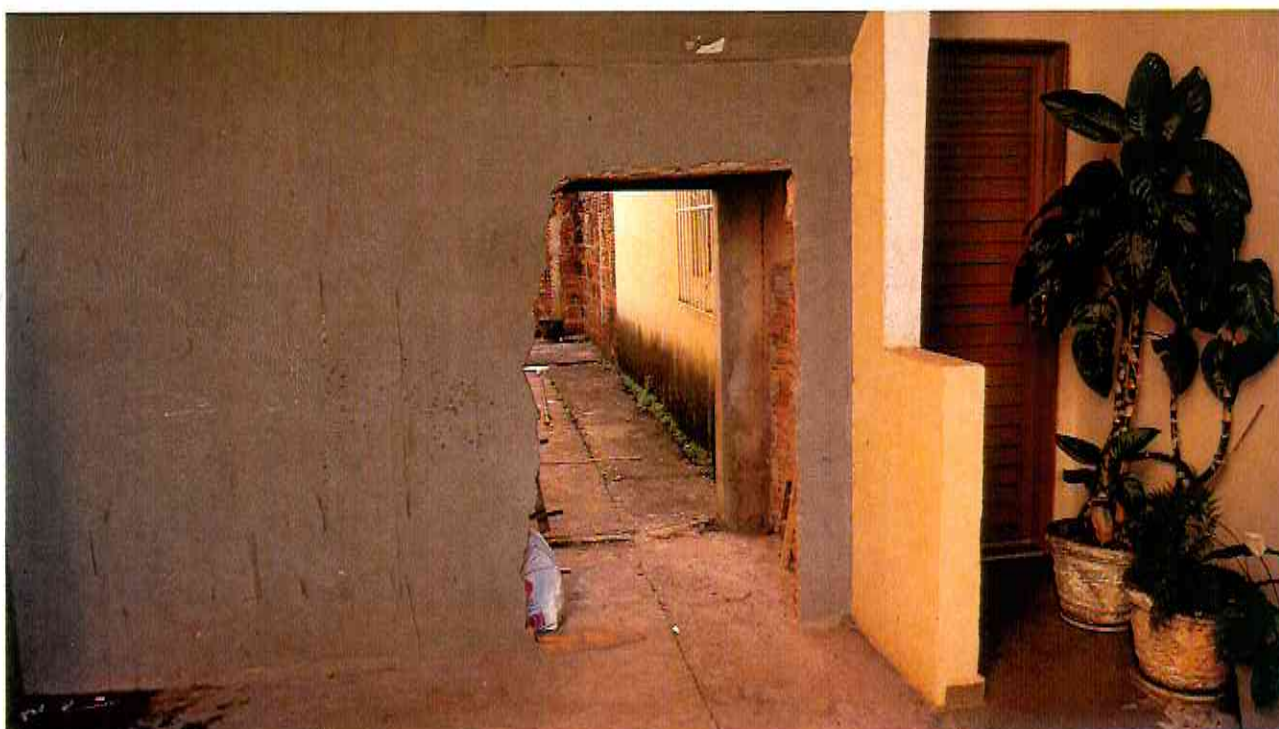


TRINCAS EXISTENTES ENTRE O PARA-PEITO E PAREDE. (PARTE EXTERNA DO APARTAMENTO)





PISO DO CORREDOR ENTRE OS APTO 06 E 08.



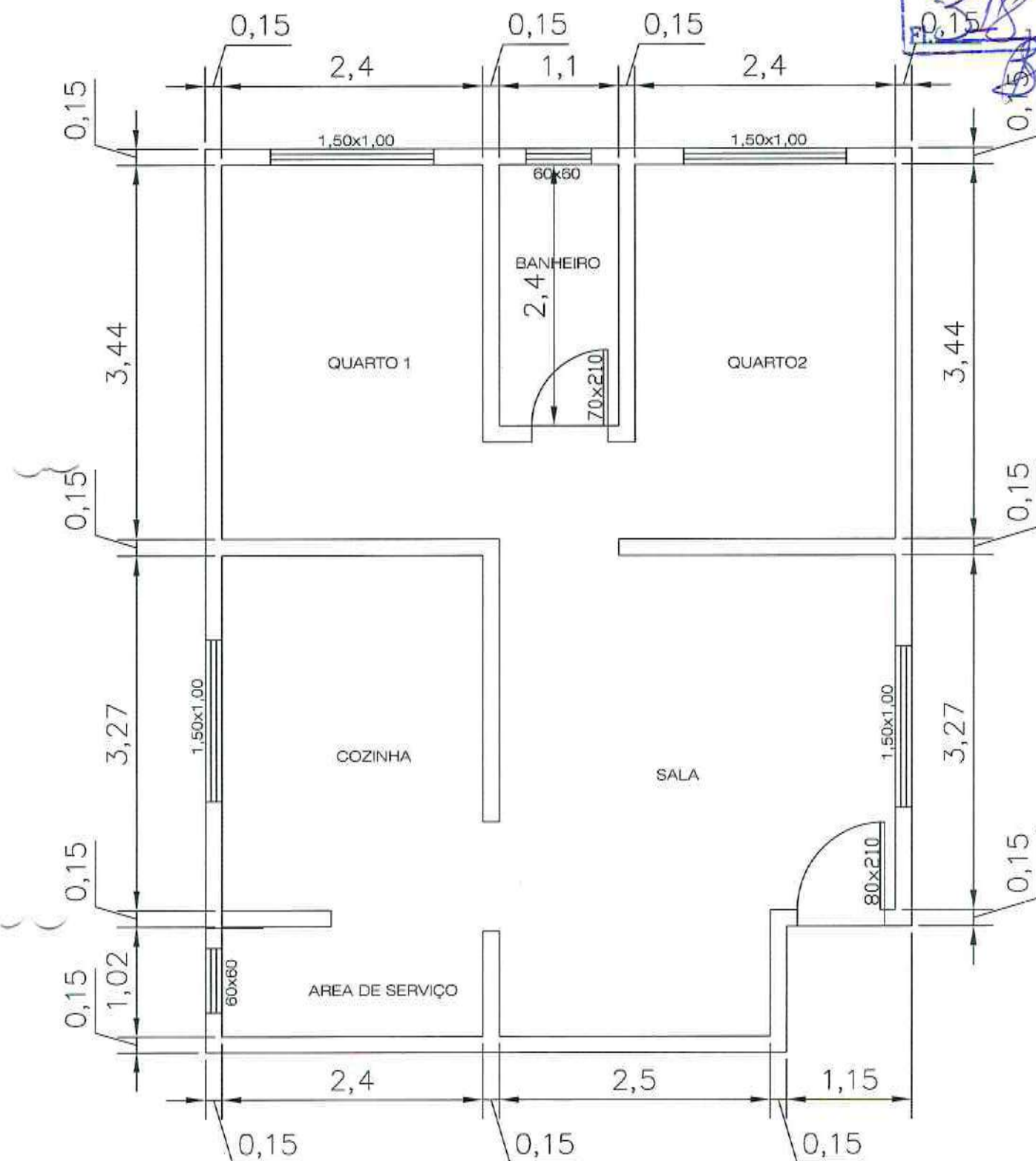
ABERTURA DE VÃO ABAIXO DAS ESCADAS, FEITA PELOS MORADORES .





VISTA DO APARTAMENTO (PARTE EXTERNA).





AREA CONSTUIDA=45,65 m2