

PARECER TÉCNICO - PROCESSO Nº 1018572-63.2019.8.0602

EXCELENTÍSSIMO SR (A). DR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL DA COMARCA DE SOROCABA/SP.

DADOS DO PROCESSO:

Processo nº 1018572-63.2019.8.0602;
Classe - Assunto - Procedimento Comum Civil - Direito de Vizinhança;
Requerente - Teresa de Jesus Paes de Almeida, e
Requerido - Roberto dos Anjos Queiroz e Outros.

APRESENTAÇÃO:

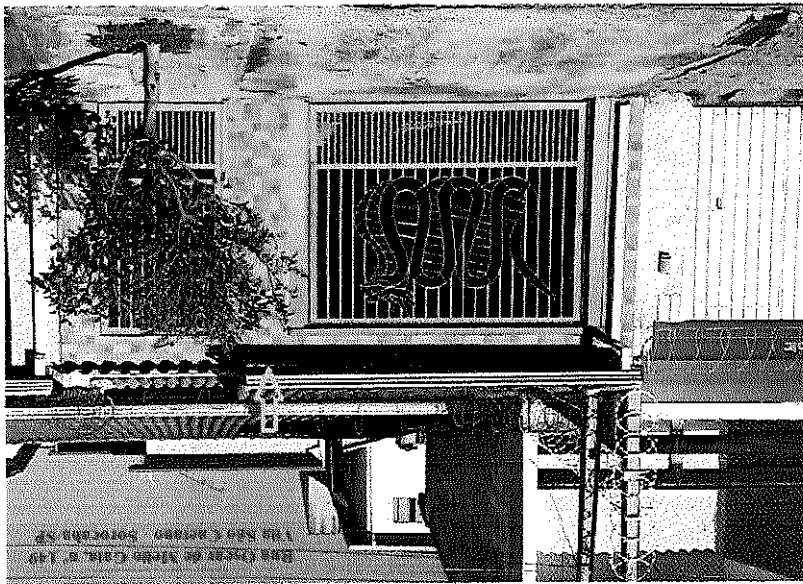
Ex. Excelentíssimo(a) Senhor(a) Juiz(a) da 2ª Vara Civil da Comarca de Sorocaba/SP, eu Thiago Matsuyara de Oliveira, Engenheiro Civil, CREA 5063316554-SP, indicado como Assistente Técnico pelo Requerido, respeitosamente apresento o Parecer Técnico referente ao Laudo Pericial do processo citado.

OBJETIVO:

Auxiliar no esclarecimento dos fatos pertinentes ao Processo de nº 1018572-63.2019.8.0602.

IMÓVEL VISTORIADO:

Rua Cel Oscar de Mello Gaia, nº 149, Vila São Caetano, Sorocaba/SP.
Lote 09-A - Quadra J.



Matsubara & Moscatelli - Assessoria Em Construção Ltda

ACOMPANHARAM A VISTORIA REALIZADA EM 14/03/2023:

Sra Teresa de Jesus Paes de Almeida (Requerente);
Sr Agnello Bottone (Adv. da Requerente);
Sra Marina Pereira da Silva Serra (Adv. da Requerente), e
Sr Francisco Félix (Adv. Do Requerido).

DOS FATOS ANALIZADOS PELA ASSISTÊNCIA TÉCNICA:

1) O imóvel possui indícios de infiltração na parede do lado esquerdo, próximo a escada (nos fundos do corredor) para quem de frente olha para o terreno (foto nº 01), porém é importante destacar que a área em questão, está em contato direto com o solo do imóvel de nº 145 (lado esquerdo do imóvel da Requerente), como é possível observar nas fotos de nº 02 e nº 03, registradas pelo requerido em 09FEB2012, durante a construção da casa da Requerente. Nesta área da parede de divisa da casa nº 145, o solo que está em contato com direito e acima de 2,0 m (dois metros) do nível do piso do corredor da Requerente, e pelos danos causados pela infiltração, no processo construtivo, não foram adotados os procedimentos de impermeabilização apropriados para a situação, hoje a parede está sujeita a infiltração (água que algum fluido obtém ao permear por espaços vazios presentes em um objeto sólido) e percolação (transporte de um fluido através de um meio poroso). Esta infiltração apresenta características de "infiltração por pressão negativa", um tipo de umidade comum nas residências. Ocorre por conta da falta de impermeabilização e sistema de drenagem no solo a umidade do solo penetra nas paredes. Para evitar isso, é necessário adicionar materiais impermeabilizantes na argamassa, reboco e dependendo da situação, acrescentar mantas.

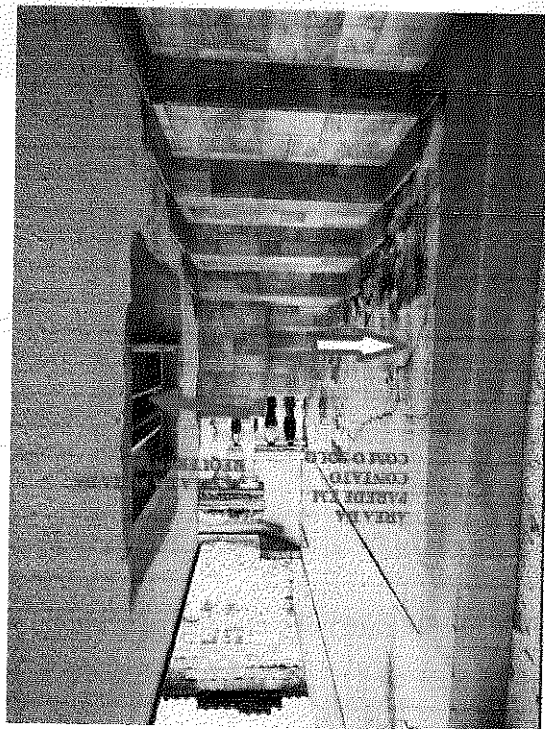


Foto nº 1.

Matsubara & Moscatelli - Assessoria Em Construção Ltda

PARECER TÉCNICO - PROCESSO Nº 1018572-63.2019.8.0602

2) Na foto nº 2 é possível constatar que a parede do lado esquerdo do corredor, para quem de frente olha para o imóvel, e que hoje apresenta infiltrações (conforme foto nº1), pertence a casa de nº 145; os construtores do imóvel da Requerente, executou um submuramento abaixo do alicerce do muro de divisa da casa nº145 (casa lado esquerdo da requerente para quem de frente olha); parte da forma dos degraus da escada, foram fixados diretamente no solo da casa de nº 145, com o intuito de economizar e aumentar a área útil do corredor da Requerente.

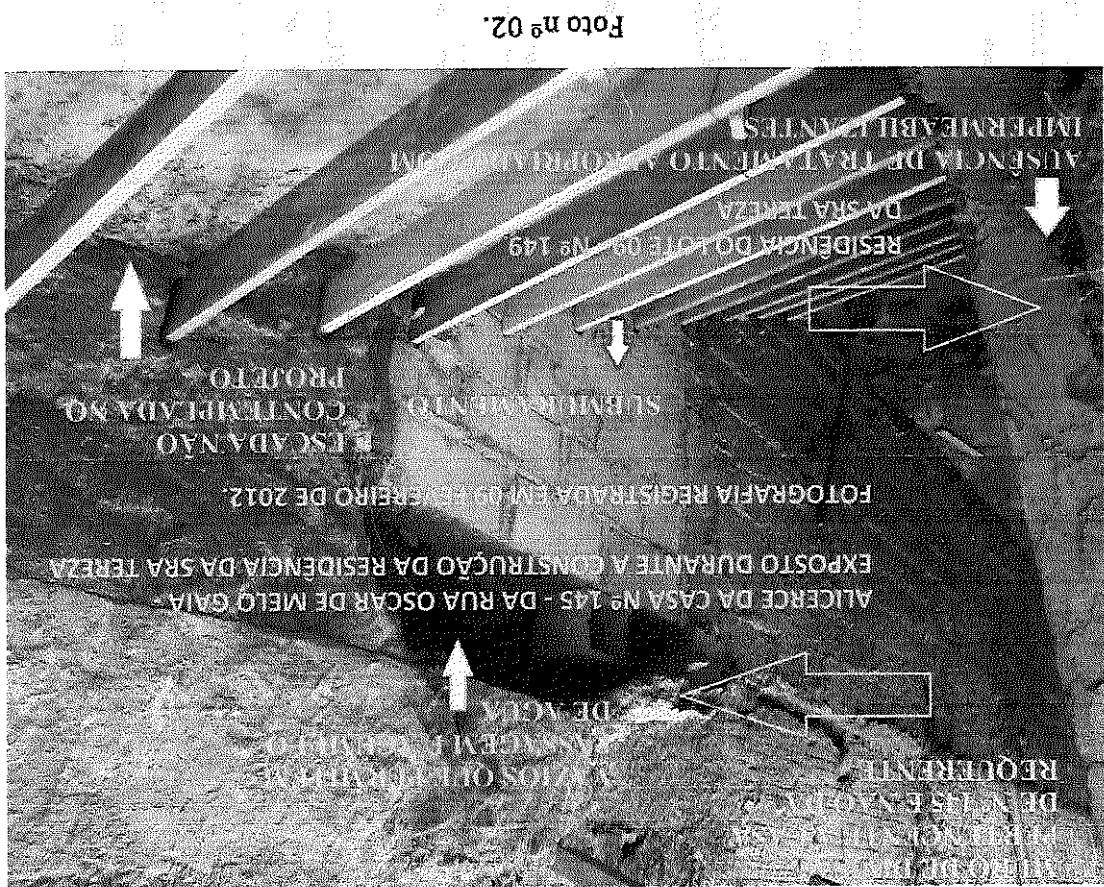


Foto nº 02.

3) Escada que da acesso ao quintal elevado nos fundos da residência da Requerente (foto nº3), não foi contemplada no Projeto constante da fls. 415, no corte A.A. (foto nº 4).

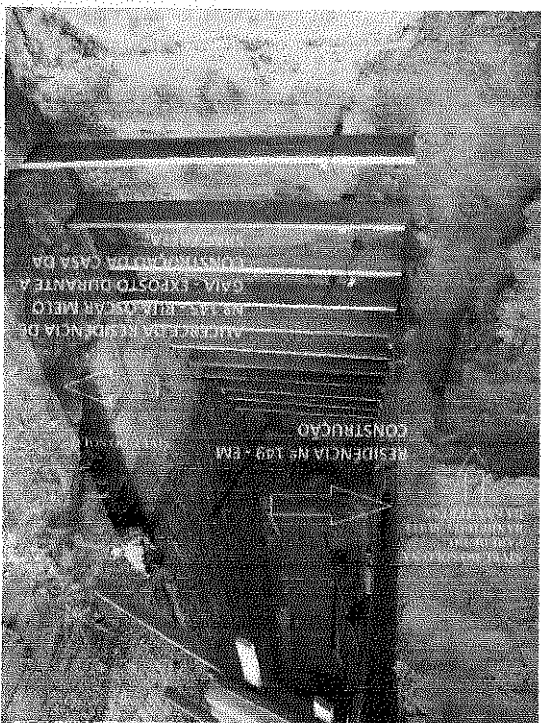
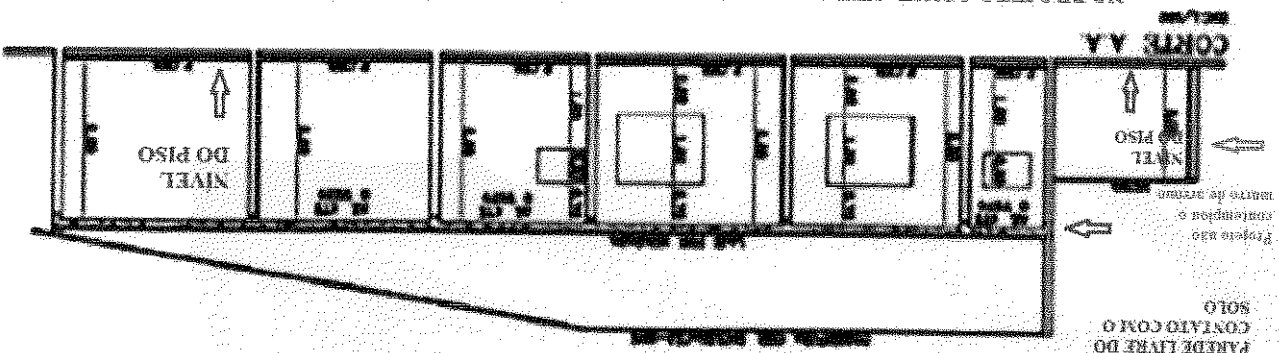


Foto nº 03.



NO PROJETO CONSTANTE DA FL. 415, CORTA A.A. O PISO DO CORREDOR E DO QUINTAL DOS FUNDOS ESTÁ EM UM MESMO NIVEL, E SE ASSIM FOSSE CONSTRUÍDA A CASA DA REQUERENTE, MUITAS DAS INFLUÊNCIAS APOSTADAS NÃO EXISTIRIAM, PELA AUSÊNCIA DO CONTATO DIRETO DAS PAREDES COM O SOLO.

ESCADA EXISTENTE E CONSTATADAS NAS FOTOS NÃO FORAM CONTEMPLADAS NO PROJETO.

Foto nº 4.

- 4) Ao lado esquerdo deste corredor passam as tubulações dos Requeridos (foto nº 5), e na parte de cima do quintal elevado da Requerente, também ao lado esquerdo, para quem de frente olha para o imóvel, esta situada a caixa de inspeção da rede dos Requeridos, porém no dia da vistoria encontrava-se totalmente lacrada e sem condições de exalar odor, uma vez que se encontrava fechada com tampa de concreto (foto nº 6 e 8). É possível constatar a ausência do muro de divisa da propriedade da Requerente, na área do corredor, e os responsáveis pela edificação, utilizaram este artifício para aumentar a área útil do local sem a construção do muro, construiu colunas e vigas para reforçar o muro do vizinho (casa de nº 145); logo é possível concluir que as infiltrações na parede do corredor estão no muro de divisa pertencente a casa de nº 145.

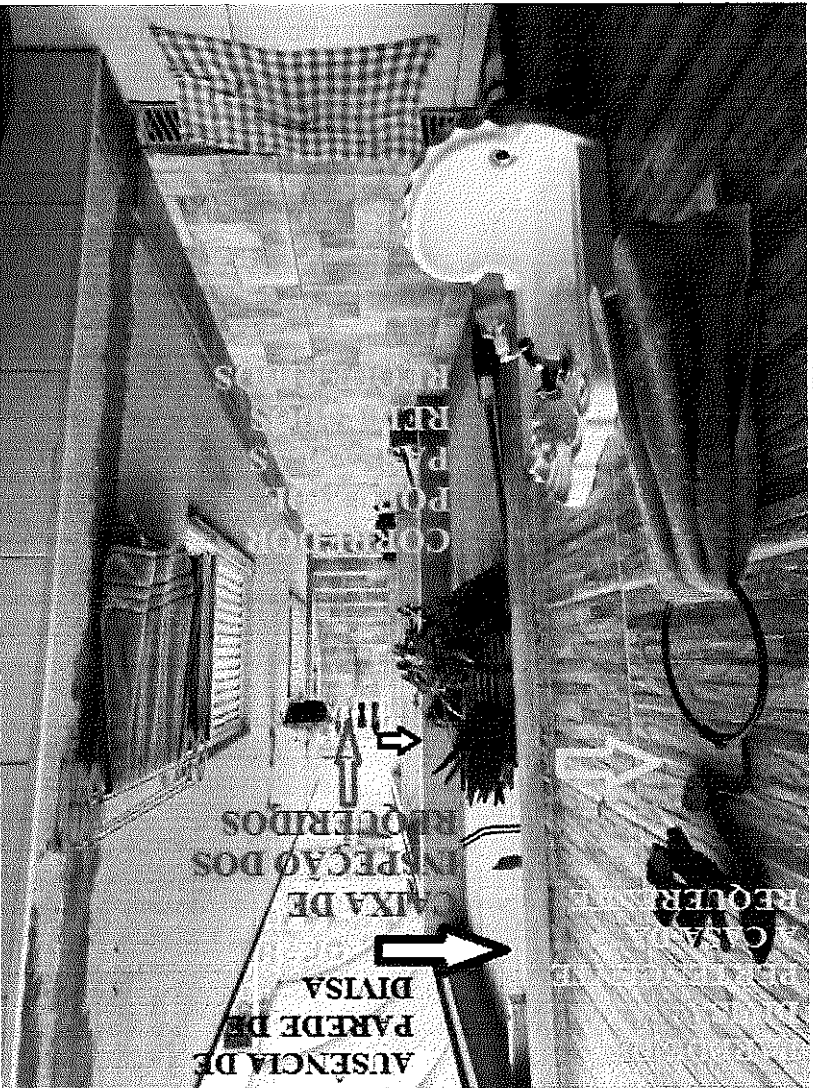


Foto nº 5.

5) Neste local a água juntamente com a terra dos vasos, percorrem na superfície do piso e escorre pelo vão dos Balaustres, em virtude de não haver ralo para captação de água, causando a marca avermelhada nos primeiros degraus.

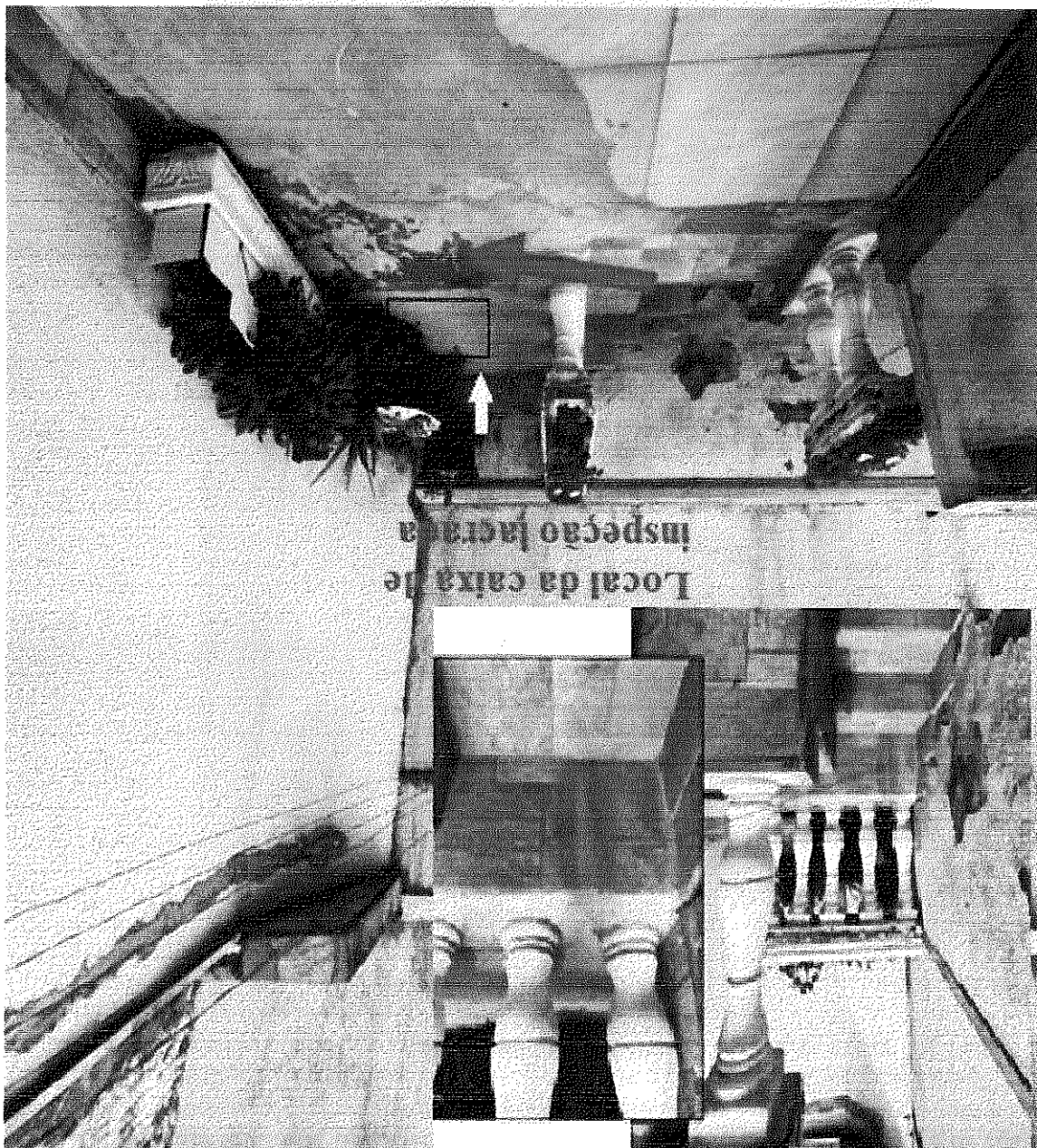


Foto nº 6 - local da Caixa de inspeção (seta branca) - 2023.