



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO  
– SP.**

**AUTOS Nº: 1017952-51.2023.8.26.0007**

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **ANTONIO VITORINO DOS SANTOS E OUTRO**, em face de **JOSE VIEIRA DE COUTO NETO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

## **LAUDO PERICIAL**

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 14 de agosto de 2.025.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Engenheira

Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos  
CREA-SP nº 5.062.603.284



## I - RESUMO DO PROCESSO

O presente Laudo refere-se aos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM**, requerida por **ANTONIO VITORINO DOS SANTOS E OUTRO**, em face de **JOSE VIEIRA DE COUTO NETO**, em curso na **1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 1017952-51.2023.8.26.0007**.

Os Autores iniciaram a presente Ação pelos motivos expostos, resumidamente, a seguir:

Afirmam que possuidores do imóvel situado na Rua Pedro Anastácio, nº 10, Bairro Etelvina, confrontando em sua lateral esquerda, de quem da via olha, com o imóvel do Requerido.

Informam que o Requerido edificou uma varanda voltada para seu imóvel, invadindo a intimidade e privacidade dos Autores, bem como prejudicando o sossego e tranquilidade.

Alegam que o Requerido e sua família arremessam objetos no interior do seu imóvel, como a tampa da churrasqueira.

Por fim, apresentam seus pedidos, requerendo a procedência da ação, provando o alegado por todos os meios e provas admitidas em direito e condenando o Requerido ao pagamento das despesas processuais, custas e honorários advocatícios, atribuindo-se à causa o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).



Às fls. 37/43, os Autores aditaram a inicial, alegando que o esgoto do Requerido percorre para dentro do seu imóvel, resultando em infiltrações na parede da garagem.

Às fls. 71/80, o Requerido apresentou contestação, alegando, em resumo que, os Autores já adentraram com ação de obrigação de fazer, através do processo 1006336-79.2023.8.26.0007, com sentença proferida em 24/05/2023 e certidão do trânsito em julgado em 05/07/2023.

Aduz que a altura do seu muro é de 2,50 metros, mais 0,70 metros de tela e sem abertura de janelas, impossibilitando a visão do imóvel dos Autores, bem como informa que o objeto arremessado alegado pelos Autores é o chapéu de proteção da churrasqueira, que se soltou em um dia de forte vento.

Relata que seu imóvel está regular junto à municipalidade de São Paulo, ao contrário do imóvel dos Autores, que está irregular.

Às fls. 122/128, os Autores apresentaram réplica à contestação, reiterando os termos da inicial.

Foi deferida a perícia sendo nomeada, para exercer as funções de Perita Oficial do MM. Juiz, a signatária do presente Laudo, às fls. 172/174 dos Autos.

As partes não apresentaram quesitos, tampouco indicaram assistentes técnicos para assisti-los.



## II - ÂMBITO DA PERÍCIA

Deferida a prova pericial através do honroso despacho de fls. 172/174 dos autos, o objetivo da presente perícia será a apuração da existência e causa do vazamento de esgoto do imóvel do réu na parede da garagem do imóvel dos Autores, valendo-se de documentos presentes aos Autos, registros fotográficos e vistoria técnica “in loco”.

## III - VISTORIA

### III.1 - Localização

O imóvel dos Autores, objeto da presente Ação, está situado na Rua Pedro Anastácio, nº 10, Bairro Etelvina, no município de São Paulo/SP, conforme ilustra a reprodução a seguir:



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DOS AUTORES E DO REQUERIDO, DE ACORDO COM O MAPA VIÁRIO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês Global Positioning System), em frente ao imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas, como segue, **APENAS PARA FINS ILUSTRATIVOS:-**

- Latitude :- 23°35'3.89"S
- Longitude :- 46°24'44.03"O



FOTOGRAFIA AÉREA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL DOS AUTORES E DO REQUERIDO.



### III.2 - Melhoramentos Públicos

A Rua Pedro Anastácio, para qual os imóveis das partes fazem frente, é dotada de melhoramentos públicos, tais como:

- Via Pavimentada;
- Guias e Sarjetas;
- Iluminação pública;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de telefonia;
- Coleta de lixo;
- Correios.



**FOTO N.º 01**



VISTA DA RUA PEDRO ANASTÁCIO, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL DOS AUTORES E DO REQUERIDO.



**FOTO N.º 02**



VISTA DA RUA PEDRO ANASTÁCIO, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO.



### III.3 - Características Gerais da Região

O local apresenta características de uso misto, comercial e residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas e assobradadas, predominando o padrão construtivo "Simples", de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA".

A ocupação comercial é diversificada, contendo comércios em geral, padarias, mercados, bares, prestadores de serviços, dentre outros, de modo a atender a demanda da região.

### III.4 -Do Imóvel

Tendo em vista as questões levantadas nos Autos, a Signatária diligenciou a todas as dependências de interesse, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local.



**FOTO N.º 03**



VISTA DOS IMÓVEIS DOS AUTORES (SETA VERMELHA) E DO REQUERIDO (SETA AMARELA).



**FOTO N.º 04**



DETALHE DAS PAREDES DAS GARAGENS DAS PARTES.



**FOTO N.º 05**



DETALHE DA TUBULAÇÃO DE COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS DO REQUERIDO.



**FOTO N.º 06**



**MANCHAS DE UMIDADE EM PAREDE E LAJE DA GARAGEM DOS AUTORES.**



**FOTO N.º 07**



VISTA PARCIAL DA LAJE DA GARAGEM DOS AUTORES, COM AUSÊNCIA DE IMPERMEABILIZAÇÃO E PRESENÇA DE PROLIFERAÇÃO DE LIMO (BIOFILME).



**FOTO N.º 08/09**



DETALHES DA LAJE DA GARAGEM SEM IMPERMEABILIZAÇÃO.



**FOTO N.º 10**



DETALHE DO PADRÃO DE ENERGIA FIXADO NA PRÓPRIA LAJE, BEM COMO PONTOS DE INFILTRAÇÕES NAS ESPERAS DE ARMADURAS (SETAS VERMELHAS).



**FOTO N.º 11**



VÃO EXISTENTE ENTRE AS PAREDES DAS GARAGENS DAS PARTES, BEM COMO PONTOS DE INFILTRAÇÕES NA ESPERA DE ARMADURA (SETA VERMELHA).



**FOTO N.º 12**



DETALHE DA TUBULAÇÃO DE COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS DO REQUERIDO, VISTA DO IMÓVEL DOS AUTORES.



**FOTO N.º 13/14**



VISTAS PARCIAIS DO IMÓVEL DO REQUERIDO, TOMADAS DO IMÓVEL DOS AUTORES.



**FOTO N.º 15**



**INEXISTÊNCIA DE RUFOS ENTRE OS MUROS.**



**FOTO N.º 16**



VISTA PARCIAL DA LAJE DA GARAGEM DO REQUERIDO.



**FOTO N.º 17**



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL DO REQUERIDO.



**FOTO N.º 18**



DETALHE DA TUBULAÇÃO DE COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS DO  
REQUERIDO.



## IV - ANÁLISE TÉCNICA

Com base na vistoria técnica realizada no imóvel dos Autores, situado na Rua Pedro Anastácio, nº 10, bem como no imóvel do Requerido, localizado na Rua Pedro Anastácio, nº 08, ambos no Bairro Etelvina, no município de São Paulo/SP, a Signatária efetuou detalhado estudo acerca dos fatos, apresentando assim as seguintes constatações.

### IV.1 - Do constatado no local

Em vistoria técnica realizada “in loco”, pôde-se observar que o imóvel dos Autores, localizado no endereço supracitado, confronta em sua lateral esquerda, de quem da via olha, com o imóvel do Requerido, como demonstrado abaixo:



Durante a diligência, constatou-se que a laje da garagem dos Autores não possui impermeabilização, bem como o padrão de energia se encontra fixado diretamente na referida laje.

Constatou-se a existência de pontos de infiltração e acúmulo de água, com ocorrência de proliferação de limo (biofilme), indicativa de umidade permanente na superfície.

Na linha divisória dos imóveis existem dois muros ou paredes independentes, cada um pertencente ao respectivo imóvel, não havendo instalação de rufo entre eles.

Em se tratando do sistema de coleta e condução de águas pluviais, fora possível constatar que estão sendo despejados diretamente no imóvel do Requerido, não existindo, atualmente, qualquer tubulação direcionada para o imóvel dos Autores.

Ainda, os esgotos primários e secundários do pavimento superior da residência do Requerido estão dispostos do lado oposto a divisa do imóvel dos Autores, estando as tubulações devidamente embutidas e não havendo riscos de vazamentos superficiais e, conseqüentemente, despejo no imóvel dos Autores.

Ademais, existem tubulações de água pressurizada e águas pluviais embutidas em canaletas no muro do Réu, o qual faz divisa com o imóvel dos Autores, mas no dia da diligência, referido muro não apresentava sinais de infiltração ou manchas de umidade.

#### IV.1.1 Dos danos observados no imóvel dos Autores

Em vistoria, fora possível constatar as seguintes manifestações patológicas no imóvel dos Autores:

- Manchas de Infiltrações na parede e na laje da garagem.



## IV.2 Origem das anomalias

As anomalias construtivas são causadoras de danos pessoais e materiais significativos aos usuários e proprietários das edificações, e são originárias de fatores Endógenos, Exógenos, Naturais e/ou Funcionais.

Os fatores Endógenos ou internos são intrínsecos ao próprio sistema edificante periciado e podem ser provenientes de erro de projeto, desacerto na execução ou execução descuidada, assim como emprego de material diverso ao especificado pelo projetista ou de pouca qualidade, ou ainda, da combinação dessas etapas. Assim, infiltrações, trincas, portas e janelas empenadas e outros problemas aparentes ou ocultos, devem ser reparados na fase inicial para se evitar agravamentos posteriores.

Os fatores Exógenos ou externos são decorrentes da ação de terceiros na edificação, tais como os danos causados por obra vizinha, choques de veículos em partes da edificação, vandalismo etc., e podem ameaçar seriamente o prédio, sugerindo-se a imediata correção desses.

Os fatores Naturais são decorrentes principalmente das condições climáticas, previsíveis ou não, onde o calor e sol intensos, o frio excessivo, as chuvas torrenciais, o granizo, as ventanias e demais ações imprevisíveis da natureza, tais como as excessivas descargas atmosféricas, as enchentes, os tremores de terra e outras, que podem causar avarias ou alterar as condições de funcionamento dos sistemas projetados, colocando em risco as edificações.

Já os fatores Funcionais, que também podem colocar em risco as edificações e poderiam ser evitados, provocam danos decorrentes do desgaste



do material ou da sua degradação, após significativo tempo de vida em uso repetitivo e contínuo ou de uso inadequado e de falta de manutenção, tais como as sujidades e desgastes dos revestimentos e fachadas, as incrustações e corrosões das tubulações hidráulicas, os ataques de pragas urbanas (cupins), as infiltrações das jardineiras e outras.

As Anomalias construtivas são aquelas que prejudicam o desempenho e a vida útil prevista, e estão relacionadas às deficiências de ordem construtiva ou funcional.

É recomendável analisar os fatores de origem das falhas para se apurar as responsabilidades, pois as estatísticas sobre a origem dos problemas na construção civil demonstram que, em geral, a manifestação destes ocorre nas etapas de uso e operação das edificações, mesmo sendo relacionados às etapas de projeto e execução.

Outra distinção importante quanto à origem dos problemas é a diferenciação, dentro da categoria das anomalias endógenas, entre anomalias construtivas originais e anomalias apenas endógenas. É certo que ambas estão relacionadas a problemas com origem em algumas etapas construtivas, mas a diferença está na data que a anomalia foi constatada.

Se a anomalia endógena for constatada durante o prazo de garantia, os peritos a classificam como anomalia construtiva (original) sinalizando que os reparos, em princípio, seriam de responsabilidade da construtora ou equiparados; já se a anomalia endógena for constatada fora do período de garantia imobiliária, os peritos a classificam apenas como endógena.



Assim, em um breve resumo poderíamos classificar as Anomalias em função das causas e origens das deficiências, conforme a tabela 01 seguinte:

Tabela 01 – Anomalias

ANOMALIAS	
ENDÓGENA	Originária da própria edificação (projeto, materiais e execução).
EXÓGENA	Originária de fatores externos à edificação, provocados por terceiros.
NATURAL	Originária de fenômenos da natureza (previsíveis e imprevisíveis).
FUNCIONAL	Originária do uso e término de vida útil de elementos e sistemas.

As Anomalias devem também ser classificadas quanto ao Grau de Risco.

A análise do risco consiste na classificação das Anomalias identificadas nos diversos componentes de uma edificação, quanto ao seu grau de urgência, relacionado com fatores de conservação, depreciação, saúde, segurança, funcionalidade, comprometimento de vida útil e perda de desempenho, conforme a tabela 02, a seguir.



Tabela 02 – Anomalias

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE RISCO – GRAU DE URGÊNCIA	
CRÍTICO	Impacto irrecuperável, relativo ao risco contra a saúde, segurança do usuário e do meio ambiente, bem como perda excessiva de desempenho, recomendando intervenção imediata.
REGULAR	Impacto parcialmente recuperável relativo ao risco quanto à perda parcial de funcionalidade e desempenho, recomendando programação e intervenção em curto prazo.
MÍNIMO	Impacto recuperável relativo a pequenos prejuízos, sem incidência ou a probabilidade de ocorrência dos riscos acima expostos, recomendando programação e intervenção em médio prazo.

Assim, podemos classificar as manifestações patológicas do imóvel dos Autores (manchas de umidade na parede e na laje da garagem), como **endógenas**, originárias da própria edificação, ou seja, de responsabilidade dos Autores, como será demonstrado a seguir.

Em se tratando do grau de risco, referidos danos podem ser classificados com grau de urgência mínimo.

### **IV.3 Análise da origem dos danos no imóvel dos Autores**

As manchas de umidade na parede da garagem e na laje dos Autores são provenientes de vários fatores, como:



- Ausência de impermeabilização da laje da garagem;



A IMAGEM ACIMA DEMONSTRA UMA LAJE SEM IMPERMEABILIZAÇÃO, COM EMPOÇAMENTOS E PRESENÇA DE BIOFILME.



LAJE SEM IMPERMEABILIZAÇÃO, COM PRESENÇA DE BIOFILME.

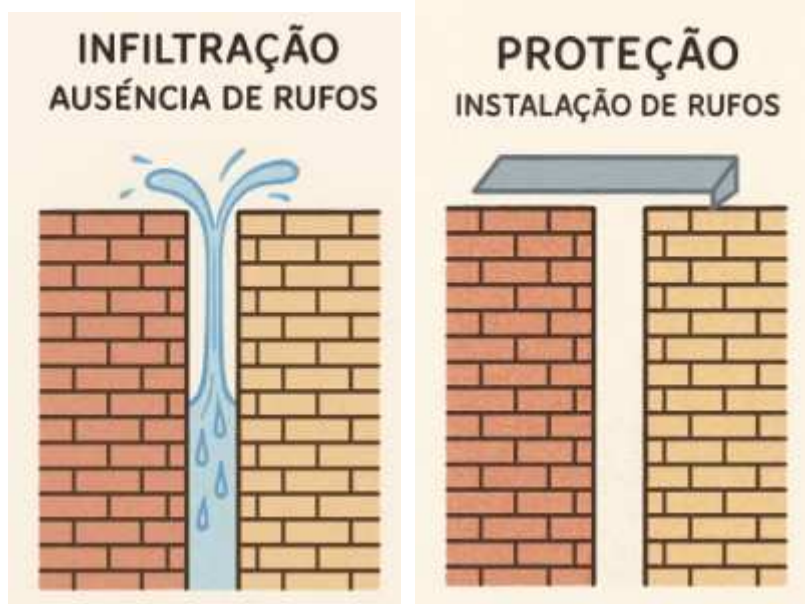


- Pontos de infiltrações existentes através das esperas de armaduras;



PONTOS DE INFILTRAÇÕES PELAS ESPERAS DE ARMADURAS

- Vão existente entre as paredes das garagens dos Autores e do Requerido, sem instalação de rufos.



ACIMA, AS IMAGENS DEMONSTRAM O VÃO ENTRE MUROS PARALELOS, COM PRESENÇA DE INFILTRAÇÕES (SEM RUFO) E PROTEGIDO PELO RUFO.



VÃO ENTRE AS PAREDES DAS GARAGENS, BEM COMO AUSÊNCIA DE RUFO ENTRE ESTAS.

Destaca-se que, conforme observado “in loco”, não há despejo de esgoto advindo do Requerido no imóvel dos Autores, mas havia uma tubulação de coleta de águas pluviais que despejava diretamente no passeio público, como demonstrado abaixo:



IMAGEM EXTRAÍDA DO “STREET VIEW”, DEMONSTRANDO A TUBULAÇÃO DE COLETA DE ÁGUAS PLUVIAIS, COM DESPEJO DIRETO NA VIA E PRÓXIMO AO IMÓVEL DOS AUTORES.

Por fim, como constatado em vistoria, referida tubulação fora removida pelo Requerido:



DESTAQUE PARA TUBULAÇÃO QUE FORA REMOVIDA.



## V - CONCLUSÕES

Pela vistoria realizada no imóvel, pelos dados fornecidos pelas partes e demais elementos que compõem esta Ação, a signatária pôde concluir que:

- (i) As manchas de infiltrações na parede e na laje da garagem do imóvel dos Autores podem ser classificadas como **endógenas**, originárias da própria edificação, ou seja, de responsabilidade dos Autores, provenientes de:

- Ausência de impermeabilização da laje da garagem;
- Pontos de infiltrações existentes através das esperas de armaduras;
- Não existente entre as paredes das garagens dos Autores e do Requerido, sem instalação de rufos.

- (ii) Destaca-se que não há despejo de esgoto advindo do Requerido no imóvel dos Autores, mas existia uma tubulação de coleta de águas pluviais que despejava diretamente no passeio público, muito próxima do imóvel dos Autores.



## VII - ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 37 (trinta e sete) folhas todas de um só lado, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 14 de agosto de 2.025.

**ANDREZA BALDESSIN COSTA**

Engenheira

Pós-Graduada em Avaliações, Perícias de Engenharia e Gestão de Contratos  
CREA-SP nº 5.062.603.284