

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

ANDRÉ CERNOMORET, engenheiro civil com registro perante o **CREA** sob o nº 5062808128, vem através deste apresentar o seu:

PARECER TÉCNICO

Sorocaba, 14 de dezembro de 2022.

ANDRÉ CERNOMORET
Eng. Civil CREA 506 280 812 8

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

1 - OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo:

- revelar os fatos geradores dos danos causados na propriedade localizada na Avenida São Paulo, nº 1909, Sorocaba/SP, de propriedade das requerentes, Sras.: Joana D'Arc Dalla Mora e Lourdes Barbo Dalla Mora, e também;
- levantar, através de orçamento detalhado, os custos necessários para que o imóvel volte a ter condições de segurança e habitabilidade.

2- PROCEDIMENTO TÉCNICO ADOTADO

Para a efetivação deste trabalho tomamos o seguinte procedimento:

- ❖ consultas junto à Prefeitura Municipal de Sorocaba;
- ❖ vistoria circunstanciada do imóvel, onde foram examinadas as divisas e a topografia original dos imóveis envolvidos.

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

3- DAS ALEGAÇÕES REQUERENTES COM AS QUAIS CONCORDAMOS

Que são proprietárias de imóvel comercial, possuidor de duas testadas, sendo a principal voltada para a Avenida São Paulo, nº 1909, Sorocaba/SP e a secundária, voltada para a Rua Eptácio Pessoa. Vide fotos.



Foto 01- Testada principal voltada para a Avenida São Paulo, 1909

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128



Foto 02- Testada secundária voltada para Rua Eptácio Pessoa

- ❑ Que o imóvel em questão está alugado desde o ano de 2009, para a empresa KRE Comércio de Peças Ltda e sob administração da Imobiliária Júlio Casas Imóveis;
- ❑ que o imóvel se encontra:
 - em nível com Avenida São Paulo;
 - abaixo do nível do imóvel de número 1875 da Avenida São Paulo, onde funciona a empresa Hábil Serviços, Industria e Comércio Ltda (lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel das requerentes);
 - em nível com os imóveis confrontantes pela rua Eptácio Pessoa.

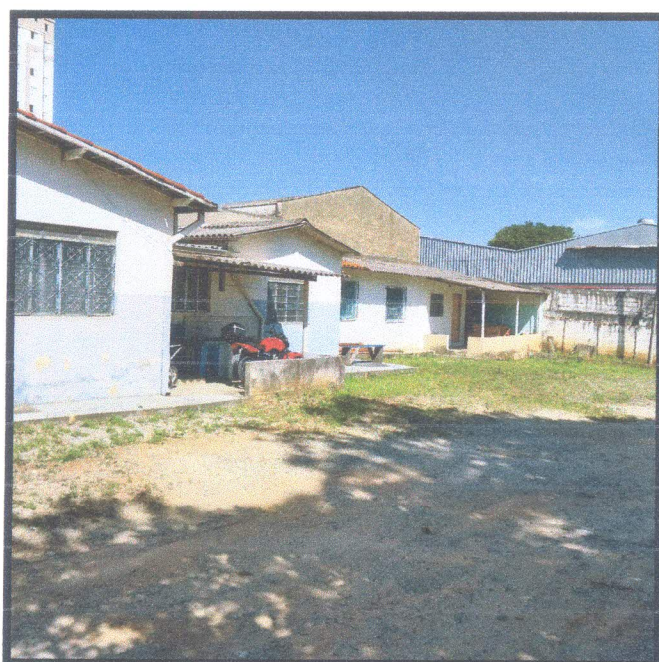
ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- que no imóvel existe duas edificações, sendo a principal um barracão na frente para Avenida São Paulo e uma edificação secundária (salas e banheiros) nos fundos;



Foto 03- Edificação Principal



ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

Foto 04- Edificação Secundária

- que a edificação secundária apresenta sérias anomalias, tais sejam: recalques, trincas, rachaduras e afundamentos de pisos, surgidas recentemente numa época de fortes chuvas na cidade de Sorocaba;



Foto 05- Vista de recalque diferencial e solapamento do piso

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- que o imóvel lindeiro, nº 1875 da Avenida São Paulo, Vila Domingos, CEP:18013-004, onde funciona a empresa Hábil Serviços, Industria e Comércio Ltda, desemboca suas águas de chuvas, de forma irregular e em desacordo com o código de obras do município, diretamente em pontos do terreno dos requerentes, e também em outra propriedade, onde funciona a empresa Cia. Das Etiquetas, na Rua Epitácio Pessoa, nº 137, CEP: 18013-190;



Foto 06- Vista da saída irregular de águas pluviais no terreno dos requerentes

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- que o imóvel onde funciona a empresa Cia. Das Etiquetas, que faz divisa com a propriedade das requerentes pela rua Epitácio Pessoa, fechou todos os pontos de águas de chuvas provenientes do imóvel 1875 da Avenida São Paulo (Hábil Serviços) que eram despejados em sua propriedade. Esse fato acarretou um acúmulo de águas nas paredes de divisa do imóvel das requerentes, e provocou o surgimento de anomalias em sua edificação secundária;



Foto 07- Vista da caixa de captação dentro do imóvel da empresa Cia. Das Etiquetas e as saídas das tubulações de águas pluviais bloqueadas, provenientes do imóvel onde funciona a empresa Hábil Serviços.

[Handwritten signature]

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128



Foto 08- Outro ângulo da caixa de captação com enfoque para o bloqueio da saída de águas pluviais que causou acúmulo de águas nas paredes de divisa do prédio dos requerentes, provocando danos estruturais e materiais.

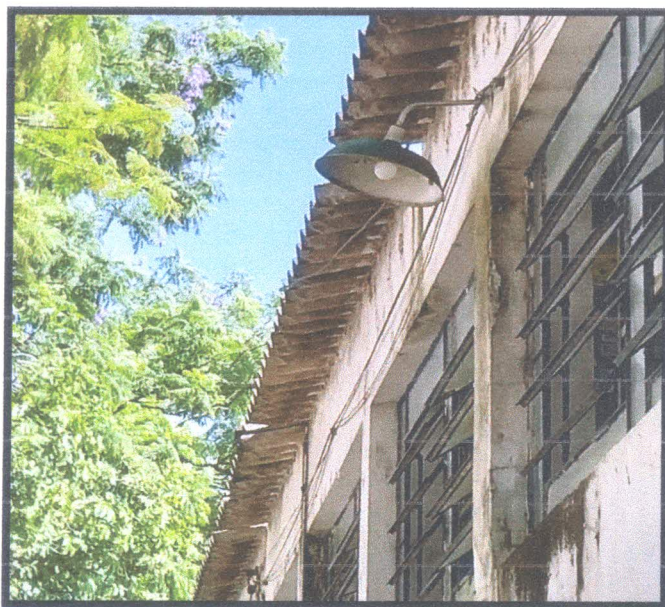
ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- que as árvores existentes na propriedade lindeira, onde encontra-se a empresa Hábil Serviços, por falta de manutenção e poda vem causando danos no telhado das edificações das requerentes. A empresa apesar de notificada, até a presente data, não realizou serviços de poda das árvores e nem sanou os danos causados;



Foto 09 e 10 – Vistas das árvores avançando e danificando o telhado da edificação principal das requerentes.



ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- Diante do todo, estão pretendendo através deste trabalho técnico:
 - ◆ Uma produção de provas, para ser constatado o todo alegado, e assim, pode cobrar, amigável ou judicialmente, o valor necessário para que o imóvel volte a ter condições às condições anteriores de segurança e habitabilidade.

4 – DOCUMENTAÇÃO DE INTERESSE PERICIAL

Para melhor entendermos o que neste feito é tratado, buscando auxílio nas seguintes peças documentais:

- ✓ fotos dos danos na construção secundária e no telhado da construção principal;
- ✓ planta arquitetônica e planta com esquema da situação;

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

5 - VISTORIA

5.1- DATA DA PRIMEIRA VISTORIA:

Em 14/11/2022, este engenheiro esteve vistoriando pela primeira vez o local da ocorrência.

5.2- SITUAÇÃO

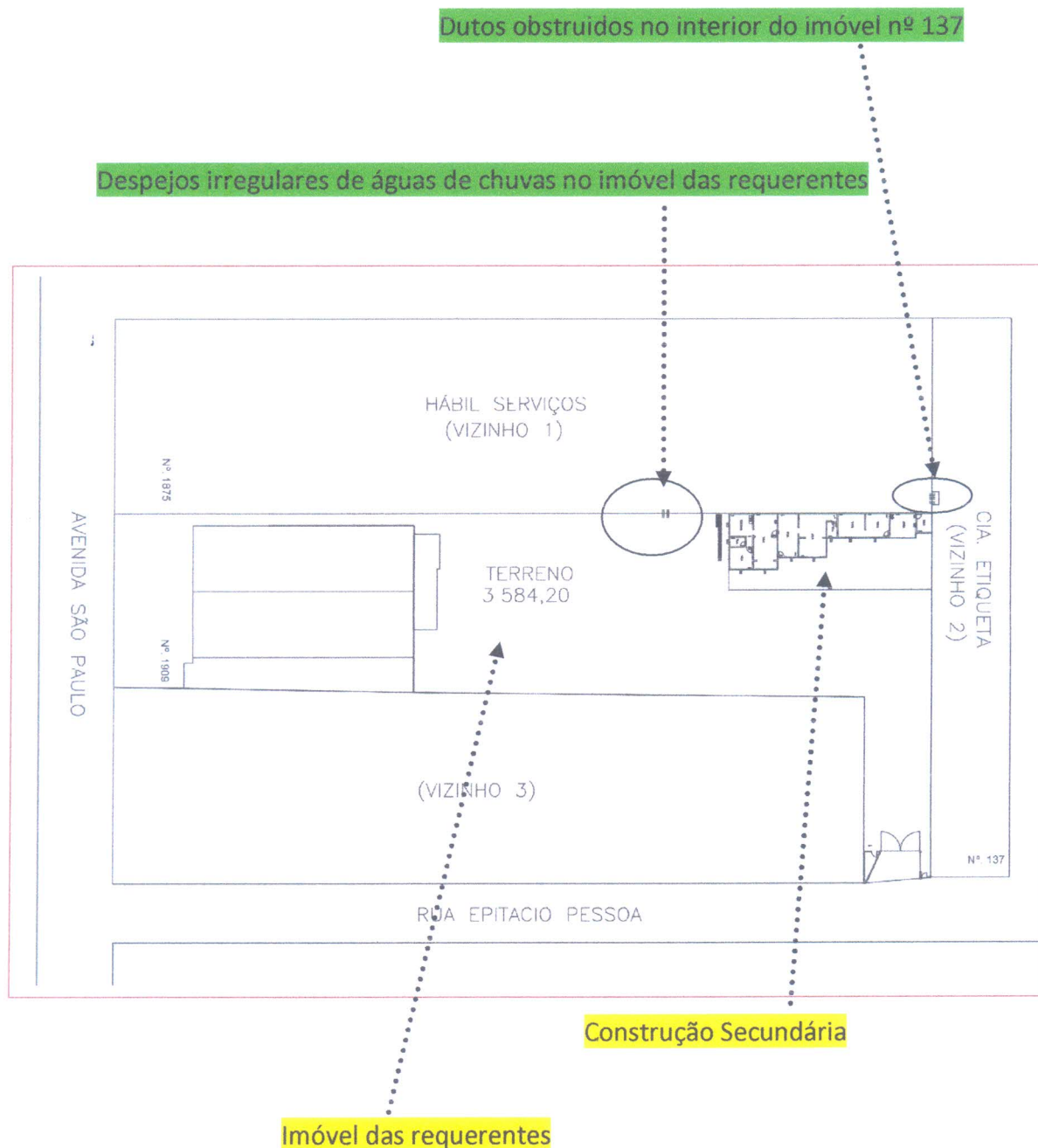
O local objeto da lide compreende um terreno de 3.584,20 m², onde existem duas construções:

- ✓ a principal: um galpão com área construída de 1.061,00 m², localizado na frente da propriedade;
- ✓ a secundária: prédio administrativo composto de salas, banheiros e cozinha, que encerra uma área construída de 228,49m², localizado nos fundos da propriedade. Vide plantas.

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

Croqui da Situação do Imóvel



engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

Localizado no perímetro urbano desta cidade de Sorocaba, em região de antiga ocupação (de natureza mista-residencial/comercial), sendo dotado da devida infraestrutura urbanística que é própria dos setores com tais caracteres, como pavimentação da malha viária, arborização junto aos passeios públicos, praças, jardins, entre outros

5.3- TOPOGRAFIA

Plano e nos fundos com uma leve queda para a rua Eptácio Pessoa.

5.4- PRINCIPAIS CONSTATAÇÕES

Após minucioso estudo das peças constantes e vistoria circunstanciada do local e de seu envoltório, chegamos aos seguintes fatos:

- 1- Constatamos que algumas telhas do prédio principal danificadas pelas árvores do imóvel vizinho já foram substituídas pelo inquilino das requerentes, mas ainda existem várias outras que devem ser substituídas e serão objetos de orçamento anexo;

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- 2- Na construção secundária (fundos) do imóvel das requerentes, constatamos que devido ao acúmulo e infiltrações de águas de chuvas provindas da parede de divisa do imóvel onde funciona a Hábil Serviços, sofreu recalque diferencial, com surgimento de fendas, trincas generalizadas e solapamento numa faixa de 60 cm do piso que percorre toda a extensão da parede da edificação. Observamos ainda a presença de água na base dessa parede e muita umidade no piso. Vide fotos.



Foto 11 – Vista de piso solapado e trincas de recalque diferencial

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

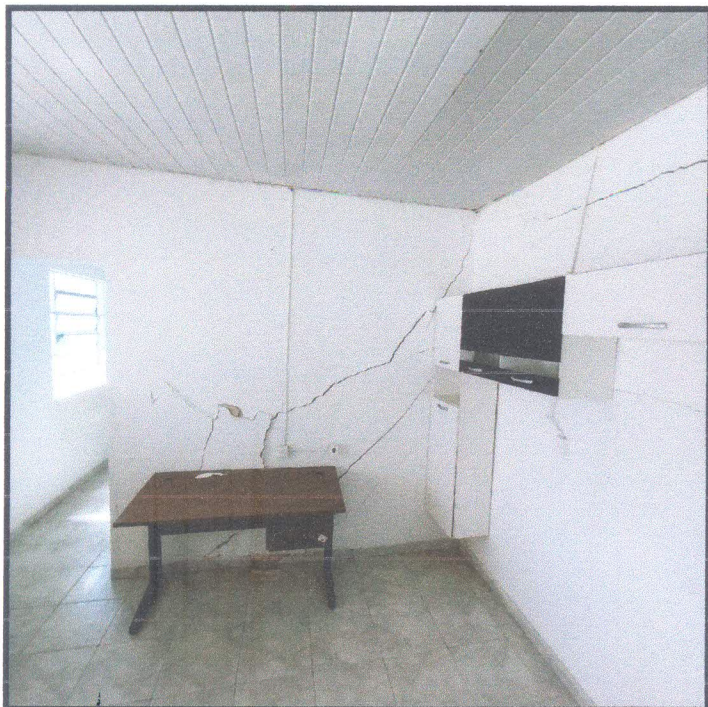


Foto 12 – Outra visão das trincas de recalque



Foto 13 – Umidade na parede de divisa e ao longo do piso

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128



Foto 14 – Vista da faixa longitudinal de solapamento do piso.

6 – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Do que pudemos constatar “in-loco” e através dos dados obtidos das requerentes e seu inquilino, concluímos que:

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

- Na edificação principal que faz frente para Avenida São Paulo, 1909 houve danos no telhado provocados pelo avanço e falta de poda das árvores do imóvel vizinho onde funciona a empresa Hábil Serviços;
- Na edificação secundária (fundos), houve recalque diferencial, com surgimento de várias anomalias (fendas, trincas, solapamento de pisos, etc.), provocado pelo acúmulo e infiltração de águas pluviais provenientes dos prédios da empresa Hábil Serviços (que faz divisa com o prédio em questão);
- Assim, para que os prédios voltem a ter condições de segurança e habitabilidade, faz-se necessário reforços estruturais, reparos nos pisos, paredes e portas, revisão dos telhados das duas edificações e pintura em geral da edificação secundária, onde orçamos os serviços em R\$ 57.142,88. Segue planilha orçamentária e fotos em anexo;
- O presente laudo é constituído por 20 (vinte) folhas, numeradas e esta última datada e assinada. Segue planilha orçamentária na sequência e fotos em anexo.

ANDRÉ CERNOMORET

engenheiro civil e obras - Crea nº 5062808128

ORÇAMENTO: REPAROS NECESSÁRIOS PARA ESTABELECIMENTO DE DANOS - SOROCABA							
Local: Avenida São paulo, 1909							
DATA: 12/12/2022							
PLANILHA ORÇAMENTÁRIA							
código	descrição	unid.	quantidade orientativa	pr. unit. mat.	pr. unit. mdo.	pr. unit.	preço total
01 SERVIÇOS PRELIMINARES / GERAIS							
01.01	Mobilização de equipe equipamentos	vb	1,00	255,00	410,00	665,00	665,00
02.01	Poda de árvores que avançam sobre a propriedade e coberturas das edificações	vb	1,00	500,00	2.251,00	2.751,00	2.751,00
02.02	Remoção de todo entulho proveniente das podas, inclusive carga, transporte e destinação a aterro homologado	m³	18,00	100,00	150,00	250,00	4.500,00
03.01	Reforço de fundações com estaca "MEGA" (cravação de estacas pl reforço de fundações, pré-moldadas, cilíndricas com 0,22m de diâmetro) - executado nas paredes que sofreram recalque diferencial devido a infiltrações de águas.	unid.	9,00	1.050,00	550,00	1.600,00	14.400,00
04.01	Troca de piso e contrapiso nos locais onde houveram solapamento de piso	m²	65,00	65,00	35,00	100,00	6.500,00
04.02	Troca de telhas danificadas no prédio principal devido a queda de galhos das árvores que avançaram sobre a propriedade e inclusive remoção das telhas quebradas, troca por novas, andaimes e mão de obra.	m²	22,00	150,00	250,00	400,00	8.800,00
05.01	Revisão geral de esquadrias de madeira (portas) e de ferro (portas e janelas), danificadas pelos recalques diferencial na edificação secundária;	vb	1,00	3.440,00	1.230,00	4.670,00	4.670,00
06.01	Reparo nas coberturas da edificação secundária, onde sofreu recalques.	vb	1,00	1.390,00	880,00	2.270,00	2.270,00
07	Pintura no prédio onde sofreu recalques						
07.01	Látex Pva economico	m²	458,00	5,25	8,50	13,75	6.297,50
07.02	Látex Pva economico	m²	62,50	5,25	8,50	13,75	859,38
07.03	Esmalte sobre esquadrias de ferro e madeira	m²	25,00	35,00	35,00	70,00	1.750,00
08.01	Rejuntamento em geral	vb	1,00	300,00	450,00	750,00	750,00
08.02	Arrumar os pontos de infiltração, indicados na figura-devem ser seguidos os passos abaixo: -Remover revestimento, até alvenaria; -Deixar secar -Recompôr revestimento; -limpar superfície, aplicar pintura elastomérica -Finalizar pintura (já contemplado item 7.04)	vb	1,00	1.200,00	350,00	1.550,00	1.550,00
09	Limpeza final	m²	230,00	2,50	3,50	6,00	1.380,00
TOTAL GERAL =>							R\$ 57.142,88

Sorocaba, 14 de dezembro de 2022.

ANDRÉ CERNOMORET
Eng. Civil CREA 506 280 812 8