

PARECER TÉCNICO · ASSISTENTE TÉCNICO

Parecer Técnico nº VIA-EX-003

Processo	nº 00000000-00.0000.8.13.0000 (fictício)
Ação	Indenização por vícios construtivos
Parte assistida	Condomínio Residencial Exemplo (parte autora)
Parte contrária	Construtora Exemplo Ltda.
Objeto	Análise crítica do laudo pericial juntado aos autos
Conclusão	Divergência quanto à causa das infiltrações
Assistente técnico	Eng. Civil Anísio Vieira de Souza Neto – CREA-MG 142374375-0

Documento de exemplo. Todos os nomes, endereços, valores e dados deste documento são fictícios e servem apenas para ilustrar a estrutura e o padrão técnico dos trabalhos da VIAPER. Versão resumida.

1. Objeto

Este parecer analisa o laudo pericial apresentado nos autos, conforme o art. 477, § 1º, do Código de Processo Civil, e expõe os pontos de concordância e de divergência deste assistente técnico quanto à **origem das infiltrações na cobertura** do Bloco A do Condomínio Residencial Exemplo.

2. Documentos analisados

- Laudo pericial e respostas aos quesitos.
- Projeto de impermeabilização e memorial descritivo da obra.
- Manual de uso, operação e manutenção entregue aos condôminos.
- Registros de manutenção do condomínio e fotos da vistoria pericial, acompanhada por este assistente.

3. Síntese do laudo pericial

O perito concluiu que as infiltrações decorrem de **falta de manutenção** do sistema de impermeabilização pelo condomínio, afastando a responsabilidade da construtora.

4. Pontos de concordância

- Existem infiltrações ativas na laje de cobertura, com manchas, eflorescências e deslocamento de pintura nos apartamentos do último pavimento.
- O plano de manutenção do condomínio não registrou inspeções anuais da cobertura.

5. Pontos de divergência

5.1 Detalhes construtivos fora do projeto

Na vistoria, foi constatado que a impermeabilização não sobe nos rodapés e platibandas na altura indicada no projeto, e que não há reforço nos ralos. Esses detalhes são de **execução**, previstos na ABNT NBR 9575 e na ABNT NBR 9574, e não dependem de manutenção.

5.2 Caimento insuficiente

Medições em seis pontos indicaram caimento médio de 0,4% em direção aos ralos, inferior ao previsto em projeto, o que provoca empoçamento e sobrecarga na impermeabilização.

5.3 Prazo de manifestação

As infiltrações surgiram no segundo ano de uso. Considerando a ABNT NBR 15575 e a NBR 5674, a ausência de inspeção anual não explica, por si só, falhas que se originam de detalhes executivos.

6. Quesitos complementares sugeridos

1. Queira o Sr. Perito informar se a impermeabilização executada atende à altura de rodapé indicada no projeto.
2. Queira informar o caimento medido na cobertura e compará-lo com o projeto.
3. Queira esclarecer se a manutenção periódica corrigiria as falhas descritas nos itens 5.1 e 5.2.

7. Conclusão

Este assistente técnico **diverge** da conclusão do laudo pericial. As evidências indicam que a causa principal das infiltrações são **falhas de execução** da impermeabilização (detalhes de rodapé e ralos e caimento insuficiente), e não a falta de manutenção, que atua no máximo como fator agravante.

Recomenda-se a apresentação dos quesitos complementares do item 6 e, se necessário, ensaio de estanqueidade (lâmina d'água) na cobertura.

Uberlândia - MG, [data]

Anísio Vieira de Souza Neto

Engenheiro Civil - CREA-MG 142374375-0

Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Imóveis