

Laudo Extrajudicial



O crescimento imobiliário nas cidades tem ocasionado a substituição de antigos imóveis por novas edificações (prédios), ensejando construções com fundações profundas e escavações para construções de subsolos.

Na hipótese da ocorrência de danos, compete ao construtor/incorporador ou proprietário da obra a reparação das patologias ou anomalias causadas aos imóveis vizinhos (lindeiros) à obra, conforme é previsto na legislação vigente. Outro ponto a destacar é quando a obra está próxima ao seu final, ou mesmo já acabada, surgem reclamações de vizinhos sobre danos de origem "duvidosa", em construções abaladas ou desgastadas pelo tempo, causando um impasse entre o construtor e o vizinho, tendo como epílogo o judiciário.

Modos de prevenção

A prevenção e precaução deve ser realizada, recomenda-se a vistoria cautelar (laudo de vizinhança), cujo esteio é a **NBR 12.722/92**, em período que antecede a realização da obra nova de qualquer porte, ou seja, antes mesmo das etapas de demolições, movimentação de terra e de fundações.

O que objetiva o Laudo de Vistoria de Constatação?

Objetiva a constatação dos danos pré-existentes aos imóveis vizinhos (lindeiros), com relação à obra nova predial, ou até mesmo de reforma a ser erigida, independentemente de seu porte, cuja ação acautelada e prévia, propicia segurança ao construtor e/ou incorporador, mas principalmente para os proprietários das edificações vizinhas à obra, no que tange a possíveis controvérsias, quanto às verdadeiras e reais origens das anomalias ou patologias.

Um dos focos desta vistoria é evitar ações judiciais dispendiosas, uma vez que a vistoria em eventual desencontro de opiniões quanto ao estado do bem, pode garantir ao proprietário do imóvel e ao construtor/incorporador, uma reparação imparcial e justa dos danos causados pela execução da obra ou reforma.

As vistorias podem ser realizadas de duas formas:

a) Judicial: a mais comum resulta da ação proposta, sendo determinada de ofício ou a requerimento de uma ou de ambas as partes, com perito nomeado pelo juiz. Ou pode-se dizer que é o ato pelo qual o juiz, por intermédio do perito, se certifica ocularmente dos fatos controvertidos. Esse processo cautelar servirá como prova em caso de futura ação indenizatória.

b) Extrajudicial: as partes se louvam extrajudicialmente de técnicos para ilustrar sobre fatos da causa (patologias e/ou anomalias existentes nos imóveis), quer para o fim de melhor certificar, esclarecer ou interpretá-los, através de parecer escrito, em duas vias e rubricados pelas partes envolvidas (construtora e lindeiros), comprovando a aceitação dos fatos relatados no parecer técnico.

Existe também, outra maneira extrajudicial de realizar tais vistorias, mas com valor legal: a vistoria cautelar arbitral, em que as partes, em comum acordo, procuram por uma câmara de arbitragem reconhecida e, em consenso, indicam um perito membro de uma lista de árbitros da área de engenharia, para realizar a vistoria cautelar.

Nesses casos, o técnico funciona como assistente ou consultor da parte e o seu parecer equivale ao de uma perícia e assemelha-se ao parecer emitido pelo jurisconsulto sobre questões jurídicas que poderão a vir serem discutidas no processo. É a prova que se faz fora do juízo.

Em relação às vantagens entre a vistoria cautelar judicial e extrajudicial, tem-se:

- No laudo extrajudicial, o interessado no laudo de vistoria gasta apenas com a contratação do expert. Já no judicial, o interessado gasta com perito, assistente técnico, custas judiciais e advogado, despesas que em muitas vezes não estava preparado e que, portanto, acha injustas.
- Nos laudos judiciais, pode-se causar mal-estar no vizinho à obra quando este é intimado a enfrentar processo judicial. Embora este processo seja meramente constataatório, pessoas mais leigas não veem com bons olhos ações judiciais, em que possam estar expostas.
- Eventual demora na apreciação pelo Judiciário do embate pode ocasionar atraso no cronograma da obra devido à demora da vistoria judicial, fazendo com que, em muitas vezes, a vistoria seja realizada depois da movimentação de terra e da conclusão das fundações, comprometendo, desta forma, a prova pretendida.
- O laudo extrajudicial traz um avanço das relações interpessoal, uma vez que mostra o respeito e desvelo que o construtor/incorporador da obra, tem com os prédios vizinhos e/ou lindeiros.

Nesta vistoria, caberá ao contratante dos serviços determinar os imóveis que serão objetos de vistoria, fazendo prévio contatos com seus ocupantes. A vistoria terá como objeto principal examinar as características físicas para enquadramento do padrão construtivo, da tipologia, do estado de conservação, da idade do imóvel, além de identificar a existência de falhas e de danos existentes na edificação em análise. O imóvel deve ser vistoriado como um todo: fachadas (frontal, fundos e laterais), ambientes internos e externos, telhado, muro, etc.

A identificação das falhas e danos aparentes se dará através de:

- Constatação técnica das falhas e danos existentes na edificação vistoriada, através de inspeção visual, com o registro fotográfico dos danos;
- Apontamento e localização dos registros técnicos fotográficos das falhas e danos identificados na edificação, através de croqui da edificação;

- Informe de advertência na casualidade da constatação visual de avaria estrutural concernente à solidez e segurança da edificação;
- Descrição do estado de conservação dos elementos vistoriados, tais como existência de fissuras, trincas, rachaduras, fendas, recalque diferencial de fundação, pontos de umidade, afundamento do piso, armadura exposta, tipo de telhado, forros, revestimentos, pintura, pisos, caixilharia, descrição das instalações hidráulicas e elétricas e outros

Um dos pontos importantes da vistoria, para reduzir as chances de erros, desvios e inconformidades, auxiliando e atestando a qualidade dos serviços antes que algum problema aconteça depois da finalização das obras, aliado ao relatório descrito, é o relatório fotográfico. Este tem sido cada vez mais empregado nos laudos de vistoria de constatação de vizinhança; no entanto, é preciso saber como elaborá-los e como combinar imagens e informações técnicas de forma equilibrada e coerente.

No caso de impedimento da vistoria, o contratante dos serviços, deverá:

Proceder o envio de correspondência e/ou notificação sob protocolo, registrando a tentativa de realização de vistoria;

Interpor ação judicial ou extrajudicial de vistoria cautelar de antecipação de prova.

O registro do laudo em cartório não é obrigatório, mas é uma prática seguida por construtoras, oficializando a data de sua execução.

É importante que os responsáveis pela obra façam o acompanhamento periódico das condições de estabilidade e patologias nos imóveis vizinhos, no transcorrer da obra nova, possibilitando a adoção de medidas corretivas e preventivas.