

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

.: METODOLOGIAS E NORMAS TÉCNICAS.:



DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia



MODERADOR

Eng. Ricardo Henrique de Araujo Imamura – Coordenador da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias, Conselheiro e Vice-Coordenador da Divisão Técnica de Compliance do Instituto de Engenharia

PAINELISTAS

1º Painel:

- **Eng. Ricardo Henrique de A. Imamura**
- **Eng. Osório Gatto – Membro do Conselho do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias**


2º Painel:

- **Dr. José Fiker – Assessor Especial da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias**
- **Eng^a. Miriana Marques – Vice-Presidente de Assuntos Internos e Vice-Coordenadora da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias**
- **Eng. Sérgio Liporoni – Membro do Conselho do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias**

1º Painel:

- **Do Perito Avaliador: Atribuições Profissionais, Habilitação (Legislação), Experiência e Competência**
- **As Normas de avaliações, os aspectos metodológicos e exemplos de suas aplicações**

2º Painel:

- **Metodologias avaliatórias e Case**
 - **Práticas de Vistoria e análises técnicas necessárias para a Avaliação do Imóvel**
 - **Apresentação de casos polêmicos em avaliações**
- 

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

DO PERITO AVALIADOR:

**ATRIBUIÇÕES PROFISSIONAIS, HABILITAÇÃO,
FORMAÇÃO, EXPERIÊNCIA, COMPETÊNCIA**

ENGENHEIRO RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA
MAIO/2.020



AVALIAÇÕES

JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

REVISIONAIS E
RENOVATÓRIAS

**IMÓVEIS
URBANOS**

LOJAS
RESIDÊNCIAS E
APARTAMENTOS,
INDÚSTRIAS,
ESCRITÓRIOS E
OUTROS

**IMÓVEIS
RURAIS**

FAZENDAS,
SÍTIOS,
CHÁCARAS

**MÁQUINAS E
EQUIPAMENTOS,
AERONAVES E
EMBARCAÇÕES**

**LOJAS,
RESIDÊNCIAS E
APARTAMENTOS,
ESCRITÓRIOS E
OUTROS**

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ENG. RICARDO HENRIQUE DE A. IMAMURA

Atribuições Profissionais: O Perito Avaliador precisa ter atribuição profissional para exercer a sua função.

Habilitação: É a autorização legal para o exercício de uma profissão.

Formação: A formação profissional significa um profissional formado e competente ética, política, metodológica, operacional, teoricamente comprometido e responsável.

O conhecimento técnico dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos deve estar em conformidade com a Lei Nº 5194/66 que atribui competência ao Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo para:

“art. 7º - As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...) c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica;”

A Lei Nº 5194/66, no seu art. 27, alínea f, concede ao **Confea** baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da referida Lei. Dessa legislação resulta a Resolução Nº 345/1990, que atribui competência exclusiva aos engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias.

Enquanto o Art. 13 da mesma Lei prevê que não possuem valor jurídico os laudos, e demais trabalhos quer públicos e/ou privados, quando não realizados por profissionais registrados no CREA.

No mesmo sentido o CAU apresenta na Resolução Nº 51, art. 2, item d, a atribuição ao Arquiteto para:

“inventário, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo e parecer técnico, auditoria e arbitragem em obra ou serviço técnico referente à preservação do patrimônio histórico cultural e artístico.”

Assim, tem-se que o Código de Processo Civil (CPC) estabelece que, para ser Perito são necessárias, além da formação de grau superior, a inscrição no Conselho de classe do qual a Perícia faz parte. Assim, para realizar uma Avaliação de Bens, é necessária a inscrição no CREA ou no CAU.

O Código de Defesa do Consumidor reconheceu a necessidade dos serviços de avaliação e perícias atenderem as Normas da ABNT, reconhecendo como uma proteção do consumidor, proporcionando qualidade e orientação aos serviços.

Quem pode ser Perito? Como se percebe da legislação acima citada, embasado na Constituição Brasileira que estabelece o ordenamento jurídico do País, a responsabilidade da Prova Pericial de Engenharia e de Avaliações compete, única e exclusivamente, aos profissionais legalmente habilitados como Engenheiros, Arquitetos, Engs. Agrônomos e os Arquitetos.

E a Avaliação de Imóveis é uma Perícia de Engenharia.

Portanto, quanto aos trabalhos periciais, o Artigo 14 da Lei Nº 5194/1966, já referida anteriormente, determina que seja especificado nos trabalhos de Engenharia E Avaliações a habilitação do profissional responsável, juntamente com o número de seu registro no Órgão de Classe competente:

“Art. 14

Nos trabalhos gráficos, especificações, orçamentos, pareceres, laudos e atos judiciais e administrativos, é obrigatória, além da assinatura, precedida do nome da empresa, sociedade, instituição ou firma que interessarem, a menção explícita do título do profissional que o subscrever e do número da carteira referida no artigo 56º.”

ALGUNS COMENTÁRIOS SOBRE O NOVO CPC E A PERÍCIA

A Prova Pericial é regida pelo Novo CPC, vigente desde 16 março de 2015, onde verifica-se alguns de seus artigos relativos à Perícia:

“Art. 156

O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico..”

§ 1º - Os peritos serão escolhidos entre profissionais de nível universitário, devidamente inscritos no órgão de classe competente, respeitado o disposto no Capítulo VI, seção VII, deste Código 52.

§ 2º Para formação do cadastro, os tribunais devem realizar consulta pública, por meio de divulgação na rede mundial de computadores ou em jornais de grande circulação, além de consulta direta a universidades, a conselhos de classe, ao Ministério Público, à Defensoria Pública e à Ordem dos Advogados do Brasil, para a indicação de profissionais ou de órgãos técnicos interessados.”

"Art. 475

Tratando-se de perícia complexa que abranja mais de uma área de conhecimento especializado, o juiz poderá nomear mais de um perito, e a parte, indicar mais de um assistente técnico.."

Assim, para se perceber a complexidade de uma Perícia, tem-se no Art. 473 do CPC:

"Art. 473

O laudo pericial deverá conter:

I - a exposição do objeto da perícia;

II - a análise técnica ou científica realizada pelo perito;

III - a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou;

IV - resposta conclusiva a todos os quesitos apresentados pelo juiz, pelas partes e pelo órgão do Ministério Público.

§ 1º No laudo, o perito deve apresentar sua fundamentação em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como alcançou suas conclusões.

§ 2º É vedado ao perito ultrapassar os limites de sua designação, bem como emitir opiniões pessoais que excedam o exame técnico ou científico do objeto da perícia.”

Experiência do Perito:

Portanto, percebe-se que o Perito Avaliador precisa ter atribuição, habilitação, experiência e competência para exercer sua função.

Não basta ser formado Engenheiro ou Arquiteto, ter pós-graduação ou qualquer outro curso de especialização para se considerar um Perito Avaliador, no nosso caso.

Todos estes aspectos demonstram que é preciso que o profissional tenha alguns anos de experiência, trabalhando, no presente caso, em Avaliação de Imóveis, para adquirir conhecimento, aprender a discernir as inúmeras características, tipos e diferenças de uso e ocupação do solo, construtivas dos diversos tipos de bens imóveis colocados no mercado imobiliário.

Como apresentado, é necessário adquirir conhecimento de Legislações diversas e das diversas áreas da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Para o ingresso e desenvolvimento de uma Ação Judicial é imprescindível o auxílio do Perito ao Juiz ou ao Advogado, o que se recomenda principalmente para as Ações mais complexas, requerendo-se que o Perito tenha profundo conhecimento técnico da matéria questionada, auxiliando o Advogado na obtenção e análise de documentos que possam conduzi-lo a uma visão global e detalhada dos fatos e dos aspectos físicos abrangidos em seu Parecer ou pela Consultoria prestada ou para que o Juiz tenha embasamento para a prolação da Sentença.

Como exemplo de tudo o que foi explanado até o momento, iniciei minha vida profissional nas Perícias Judiciais de Engenharia Legal em 1978 na Capital de São Paulo, logo após formado Engenheiro e **uma das primeiras lições que aprendi, com o contato com Peritos mais experientes, foi de que o Perito necessita ter experiência e competência.** Nesta época, iniciei prestando serviços para elaboração de trabalhos para dois Peritos de renome desta Capital, **procurando adquirir conhecimento e aprendendo como me aprofundar tecnicamente nesta área e função de Perito.**

Competência:

Destarte, considero que a qualidade dos serviços prestados, tanto do Assistente Técnico ou Perito (Avaliador no presente caso), é medida pela habilitação, experiência e integridade destes profissionais.

Estes devem estar sempre atualizados quanto às Metodologias, Normas e Legislação, participando de Palestras, Cursos, Workshops, Webinars, Lives, etc.

Como exemplo de tudo o que foi explanado até o momento, iniciei minha vida profissional nas Perícias Judiciais de Engenharia Legal em 1978 na Capital de São Paulo, logo após formado Engenheiro e **uma das primeiras lições que aprendi, com o contato com Peritos mais experientes, foi de que o Perito necessita ter experiência e competência.** Nesta época, iniciei prestando serviços para elaboração de trabalhos para dois Peritos de renome desta Capital, **procurando adquirir conhecimento e aprendendo como me aprofundar tecnicamente nesta área e função de Perito.**

Portanto, considerando-se a complexidade das Avaliações e das Perícias, estas requerem profissionais com atribuição, habilitação, formação, experiência e conhecimento especializado para cada tipo de Ação ou trabalho particular, além do conhecimento de **Legislações, Normas, Diretrizes Técnicas e Metodologias avaliatórias** para um Laudo ou Parecer bem elaborado, que se faz imprescindível para que sejam atendidas as expectativas do M.M. Juiz com fundamentos técnicos sólidos para a prolação de sua Sentença ou para que a parte tenha um trabalho de qualidade atendendo ao objetivo por ela proposto.



Um agradecimento especial ao Instituto de Engenharia e IBAPE pela oportunidade concedida através de seus membros abaixo elencados e a todos colegas que contribuíram para a estruturação deste Webinar.

INSTITUTO DE ENGENHARIA

Dr. Eduardo Lafraia – Presidente do Instituto de Engenharia

Dr. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – Vice-Presidente de Atividades Técnicas

Eng. Ricardo Henrique de A. Imamura – Coordenador da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias e Vice-Coordenador da Divisão Técnica de Compliance

Dr. José Fiker – Assessor Especial da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Eng^a. Miriana Marques – Vice-Presidente de Assuntos Internos e Vice-Coordenadora da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Eng^a. Débora Sanches de A. Marinello – Diretora do Departamento de Engenharia de Produção

Eng. Alfredo Vieira da Cunha – Secretário da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Thiago Branco - Secretário das Divisões Técnicas

INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE

Eng. Luiz Henrique Cappellano – Presidente do IBAPE

Eng. Osório Gatto – Membro do Conselho do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias

Eng. Sérgio Liporoni – Membro do Conselho do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias



Agradecimento a todos os Colegas que contribuíram para a estruturação deste Webinar:

INSTITUTO DE ENGENHARIA E INSTITUTO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – IBAPE

Paulo Palmieri Magri – Diretor Cultural do IBAPE

Marcos Mansur – Membro do IBAPE

Jonas Mattos – Membro do Instituto de Engenharia

Evandro Henrique – Membro do Instituto de Engenharia

Carlos Gonzalez Hernandez – Membro do Instituto de Engenharia

Wilson Abramovick Costa – Membro do Instituto de Engenharia

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares – Membro do IBAPE

Fabiana Albano Soares – Membro do IBAPE

Eny Uono Sanchez – Membro do Instituto de Engenharia

Andrea Soares – Membro do Instituto de Engenharia



DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

Email: rhimamura@uol.com.br

Cel.: (11) 99112-6261

**Sites: www.rhimamura.com.br
www.advisorscomm.com.br**



RICARDO HENRIQUE DE ARAUJO IMAMURA

Engenheiro Civil pela Escola de Engenharia de Lins, 1977. Perito Judicial de diversas Varas Cíveis e da Fazenda no Estado de São Paulo, desde 1978. Dentre sua experiência como Perito Judicial, encontram-se a Elaboração de mais de 4.300 Laudos de Engenharia Legal de naturezas diversas. Membro Titular, Coordenador da Divisão de Avaliações e Perícias, Conselheiro e Perito Especialista da Câmara de Mediação e Arbitragem do Instituto de Engenharia – São Paulo. Membro Fundador e Ex-Presidente da Associação Paramaçônica de Peritos Judiciais – APPJ. Presidente da AELINS – Associação de Engenheiros de Lins – Lins/SP. Membro da CBAr – Comitê Brasileiro de Arbitragem; Membro da ABCIP – Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança; Membro da CAM-CCBC – Câmara de Comércio Brasil-Canadá; Membro da AMCHAM Brasil; Membro da CAMARB – Camara de Arbitragem Empresarial Brasil; Membro do FIDIC. Membro de diversas Associações em São Paulo. Ministra Cursos e Palestras e tem publicações técnicas diversas. Engenheiro pela Empresa Consultora Hidroservice – Engenharia de Projetos Ltda., de 1978 a 1989. Engenheiro pela S.A. Indústrias Votorantim, de 1989 a 1990; Assessor da Diretoria pela Empresa Consultora Matricial Projetos e Consultoria Ltda., de novembro de 1990 a 1991. Sócio Proprietário da R.H. Imamura Peritos Consultores e dos Advisors Committee.