PERÍCIAS DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES NA PRÁTICA

INSTITUTO DE ENGENHARIA
1916

DIVISÕES TÉCNICAS
Instituto de Engenharia

PARCERIA
CREA-SP

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
ENG. RICARDO HENRIQUE DE A. IMAMURA

PERÍCIAS DE ENGENHARIA LEGAL E DE AVALIAÇÕES NA PRÁTICA

∴ MÓDULO I ∴

Ricardo Henrique de Araujo Imamura – ENGENHEIRO / PERITO JUDICIAL
2007 –(ATUALIZAÇÃO 2023)

CONTEÚDO DO CURSO

MÓDULO I

Conteúdo da Aula 1 – Perícias de Engenharia Legal

- Princípios da Perícia, Expertise e atuação do Perito Judicial
- Fases de um Processo Judicial e Da Atuação do Perito Judicial

- Petição Inicial

- Contestação

- Réplica, Tréplica, Embargos, Apelação

- Requerimento das Provas Das Partes

- Saneamento dos Autos

- Nomeação do Perito Judicial

- Apresentação de Quesitos e Indicação de Assistentes Técnicos

CONTEÚDO DO CURSO

MÓDULO I

Conteúdo da Aula 1 – Perícias de Engenharia Legal (cont.)

- Apresentação da Proposta de Honorários
- Manifestação das partes
- Deferimento dos Honorários e Início da Perícia
- Elaboração da Perícia e do Laudo
- Da entrega do Laudo no Site do TJSP
- Petição para Expedição do MLE (Mandado De Levantamento Eletrônico)
- Esclarecimentos
- Petição para Expedição do MLE Final
- Comentários sobre Justiça Gratuita e Honorários

➢ Exemplos de Laudos

PRINCÍPIOS DA PERÍCIA, EXPERTISE E ATUAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Iniciei nas Perícias logo após formado, em 1977, através do meu tio e padrinho, Engenheiro e Perito Judicial Ayrson Iabutti que me apresentou ao primeiro Juiz que me nomeou, Dr. Olavo Zampol na 1ª Vara Distrital da Saúde.

Em 26 de novembro de 1971, por ocasião do encerramento da Semana de Avaliações e Perícias disse o Dr. Nereu Cesar de Moraes, em sua interessantíssima palestra, que o perito, como auxiliar da Justiça, tem por função específica esclarecer o juiz sobre questões técnicas: "[...] é noção comezinha, por vezes posta de lado pelos peritos menos experientes; perdem-se, então, em peculiaridades e preciosismos, incompreensíveis para os leigos; introduzem fórmulas quilométricas, com pletora de logaritmos e raízes, tecnicamente perfeitas, mas que nada ou quase nada dizem às partes e ao juiz".

Este pensamento demonstra a importância do Perito Judicial e o quanto as conclusões do seu Laudo irá determinar a solução do litígio.

Como esse 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.

PRINCÍPIOS DA PERÍCIA

I.1 O objetivo do presente Curso é apresentar aos colegas Engenheiros a experiência deste Perito em processos que envolvem as Perícias de Engenharia Legal, buscando ensinar como se tornar um Perito ou um Assistente Técnico.

I.2 Serão apresentados procedimentos, metodologias e conceitos técnicos para o desenvolvimento do trabalho nas Perícias de Engenharia.

Pergunta 1):
O que é Engenharia Legal ?

A Engenharia Legal compreende todas as atividades do Engenheiro ou Arquiteto tendentes a solucionar problemas jurídicos que dependem de conhecimentos técnicos, os quais normalmente não são inerentes aos Advogados e Magistrados, revelando a função do Perito Judicial em matéria de Engenharia.

Pergunta 2):
O que é uma Perícia de Engenharia Legal ?

Como já citado anteriormente, em algumas Ações são imprescindíveis a Perícia de Engenharia com a finalidade de esclarecimento da lide e a solução do litígio.

ENGENHARIA LEGAL

PERÍCIAS

VISTORIA "*AD PERPETUAM REI MEMORIAM*", ENGENHARIA DIAGNÓSTICA, VISTORIA DE VIZINHANÇA, ARBITRAMENTO, REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DE CONTRATOS, MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM, DISPUTE BOARD, OUTRAS

AVALIAÇÕES

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO E DIVERSOS OUTROS TIPOS DE AVALIAÇÃO

QUEM PODE SER PERITO ?

I.3 Já ouvi um colega Perito, professor, dizer que: "*Se vocês são Engenheiros ou Arquitetos, vocês SÃO PERITOS*.". Entretanto, nada mais equivocada do que esta afirmação. Para se tornar um Perito é necessário antes de tudo, adquirir experiência em Engenharia e Arquitetura, não bastando ter feito um Curso de Pós Graduação em Perícias. Somente ter diplomas e Certificados não o torna competente para ser um Perito.

I.4 Hoje diversos profissionais se denominam Peritos ou Especialistas por terem um ou Cursos de Extensão ou Pós Graduação, mas não possuem um mínimo de experiência em Obras, Cálculos, Projetos, etc.

Como mostrei anteriormente, **uma das primeiras lições que aprendi, com o contato com Peritos mais experientes, foi de que o Perito necessita ter experiência e competência. Deve também procurar adquirir conhecimento e aprender a se aprofundar tecnicamente nesta área e função de Perito.**

I.5 Para a Função de Perito:

O Perito precisa ter **Atribuição Profissional** para exercer a sua função. Ou seja, precisa ter Habilitação, Formação, em conformidade com a Lei Nº 5194/66 que atribui competência ao Engenheiro, Arquiteto e Agrônomo e concede ao Confea baixar e fazer publicar as resoluções previstas para regulamentação e execução da referida Lei.

A Resolução Nº 345/1990 atribui competência exclusiva aos Engenheiros para avaliações e perícias de imóveis, móveis e indústrias. No mesmo sentido o CAU apresenta na Resolução Nº 51, art. 2, item d, a atribuição ao Arquiteto.

I.6 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.

I.7 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.

Assim, 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, Engenheiros Agrônomos e os Arquitetos.

Importante salientar a importância dada às Perícias, conforme o CPC.

"Art. 156

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

§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado."

I.8 Função do Perito Judicial

Tem-se a expectativa de que o Perito nomeado deve ter moral ilibada, ser honesto, fiel, leal e tenha realmente conhecimento de todos os aspectos técnicos abordados na Ação.

Por mais culto que seja, o Juiz nem sempre nomeia um Perito com conhecimentos especializados para Perícias específicas, sendo que muitas vezes os Peritos nomeados não tem o conhecimento técnico ou percepção do assunto em julgamento.

No caso em que o Juiz nomeie um Perito sem a qualificação exigida pelo CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, pode-se requerer sua substituição, de acordo com o Art. 468 do Novo CPC.

É recomendável que as partes se informem com outros profissionais que atuam como Peritos Judiciais, se o Perito Judicial nomeado em sua Ação possui os conhecimentos especializados para Perícias em questão, pois muitas vezes o Perito nomeado não tem o conhecimento técnico ou percepção do assunto em julgamento, cabendo impugnação de sua nomeação.

DA LEGISLAÇÃO, DAS NORMAS E DA PERÍCIA LEGAL DE ENGENHARIA

Como já mencionado anteriormente, em algumas Ações são imprescindíveis a Perícia de Engenharia com a finalidade de esclarecimento da lide e a solução do litígio.

I.8 DA LEGISLAÇÃO E DA PERÍCIA

A Prova Pericial é regida pelo CPC, onde verificaremos alguns de seus artigos:

"Art. 420. A Prova Pericial consiste em Exame, Vistoria ou Avaliação."

Existem aspectos em que o Juiz pode indeferir a Perícia.

Assim, para se perceber a complexidade de uma Perícia, tem-se determinado 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 que deseja atuar em Perícias 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 Advogado e, depois, ao Juiz, 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, o Engenheiro deve estudar, procurando adquirir conhecimento e aprendendo como se aprofundar tecnicamente nesta área e função de Perito, pois as áreas de Engenharia para trabalhos do Perito são diversas.

Não deve aceitar trabalhos em que não possui experiência e profundo conhecimento técnico da matéria, sob pena de seu trabalho não ter qualidade e ser taxado de imprestável.

Competência:

Portanto, considero que a qualidade dos serviços prestados, tanto do Assistente Técnico ou Perito, 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.

O Juiz irá nomear Perito, quando este considerar necessário ou quando solicitado pelas partes.

"Art. 421. O Juiz nomeará o Perito, fixando de imediato o prazo para a entrega do Laudo. (Redação dada pela Lei Nº 8.455, de 24/8/1992)
§ 1º Incumbe às partes, dentro em 5 (cinco) dias, contados da intimação do despacho de nomeação do Perito:
I - indicar o assistente técnico;
II - apresentar quesitos.

[...]
Art. 156. O juiz será assistido por perito quando a prova do fato depender de conhecimento técnico ou científico.
§ 1º Os peritos serão nomeados entre os profissionais legalmente habilitados e os órgãos técnicos ou científicos devidamente inscritos em cadastro mantido pelo tribunal ao qual o juiz está vinculado."

O Juiz pode substituir o Perito que não tiver conhecimento técnico ou científico, sendo que este pode sofrer multa em caso de prejuízo às partes.

"Art. 468. O perito pode ser substituído quando:

faltar-lhe conhecimento técnico ou científico;
sem motivo legítimo, deixar de cumprir o encargo no prazo que lhe foi assinado.

Para o desempenho da função, o Perito pode:

"Art. 429. Para o desempenho de sua função, podem o Perito e os assistentes técnicos utilizar-se de todos os meios necessários, ouvindo testemunhas, obtendo informações, solicitando documentos que estejam em poder de parte ou em repartições públicas, bem como instruir o Laudo com plantas, desenhos, fotografias e outras quaisquer peças.

Art. 431-A. As partes terão ciência da data e local designados pelo Juiz ou indicados pelo Perito para ter início a produção da prova. (Artigo incluído pela Lei Nº 10.358, de 27/12/2001).

Art. 433. O Perito apresentará o Laudo em cartório, no prazo fixado pelo Juiz, pelo menos 20 (vinte) dias antes da audiência de instrução e julgamento. (Redação dada pela Lei Nº 8.455, de 24/8/1992).
Parágrafo único. Os assistentes técnicos oferecerão seus Pareceres no prazo comum de 10 (dez) dias, após intimadas as partes da apresentação do Laudo. (Redação dada pela Lei Nº 10.358, de 27/12/2001)."

DA ÉTICA

Diz o Código de Ética Profissional do IBAPE/SP (Aprovado na Assembleia Geral Ordinária de 12/06/2007):

"**7)** Como Assistente Técnico em processo judicial, assessorar de direito a parte que o indicou, mas de fato e, em primeiro lugar, à justiça e à verdade, contribuindo para que o resultado da perícia resulte na expressão desta.

a) auxiliar o perito, acompanhando-o nos estudos e diligências e fornecer-lhe todas informações disponíveis;

b) apresentar todos os fatos e documentos de seu conhecimento ao perito judicial, abstendo-se de sonegar pormenores que possam servir posteriormente para criticar o laudo oficial desmerecendo sua credibilidade. Sempre que solicitado, manifestar-se sobre eventual estudo ou laudo prévio submetido a exames pelo vistor oficial.

c) recusar-se a aceitar encargo como Assistente Técnico de qualquer uma das partes envolvidas nos processos em que tenha funcionado como Perito Judicial, cujos feitos ainda não tenham sido julgados. "

(grifos do signatário)

Entende o signatário que o Assistente Técnico deveria cumprir às determinações legais de sua função:

"**9.1** -Desempenhar com eficiência e probidade sua função de auxiliar do juiz ou da parte contratante, procurando honrar seu compromisso em busca da verdade, sem jamais se prevalecer do fato; quando substituir colega, procurar ser diligente a fim de não afetar-lhe a imagem. [...]

[...] **9.3** - Obedecer aos preceitos constantes do Código de Ética, declinando de suas indicações quando indicado para trabalho para o qual não esteja habilitado ou nos casos previstos no Código de Processo Civil.. [...]

[...] **9.11** - Desempenhar o encargo de perito ou assistente técnico com independência, sempre buscando a verdade e denunciando impedimentos ou pressões de qualquer natureza no decorrer dos trabalhos."

(grifos do signatário)

DE ALGUNS TIPOS DE AÇÕES QUE ENVOLVEM PERÍCIAS DE ENGENHARIA CIVIL

I.9 Perícias em Medidas Cautelares e Nunciação de Obra Nova. A Medida Cautelar é movida por prevenção ou urgência para garantir a preservação de um direito quando a demora da ação principal pode tornar irreversível o seu prejuízo.

I.10 O Interdito proibitório é a Ordem Judicial obtida pelo possuidor da coisa ou do direito real, que se acha sob ameaça de turbação ou esbulho de sua posse, visando impedir violência iminente, com cominação de pena pecuniária ao transgressor do preceito. Não confundir com ação cominatória.

I.11 A Ação Cominatória é impetrada quando algum proprietário de um imóvel se sente prejudicado pelo uso nocivo do imóvel de seu vizinho, como uma construção ofereça perigo de ruína ou alguma ameaça que possa trazer danos em sua propriedade. A ação é promovida com o objetivo de se obrigar o proprietário do imóvel a demolir ou reparar a obra, sob pena de multa de desobediência ou a prestar caução de dano futuro.

I.12 A Ação Declaratória pretende confirmar (ou negar) a existência de uma relação jurídica prevista em documento (ex.: Contrato), ou a sua autenticidade (ou falsidade). Por exemplo, num contrato que preveja reajuste da dívida "pelo maior índice divulgado", o comprador pode pleitear que seja "declarada" a sua ilegalidade, ficando mantidas as demais cláusulas não contestadas.

I.13 Perícias em Desapropriações.
Nestas Ações a função do Perito e dos Assistentes Técnicos é apurar a correta indenização do imóvel e dos bens expropriados.

I.14 Perícias em ações Renovatórias, Revisionais, Execução e similares.
Nestas Ações se utiliza os métodos definidos em Normas para avaliar o imóvel, devendo o Perito examinar todas as características do imóvel e aferir o as condições do mercado imobiliário, determinando-se o Valor de Mercado.

I.15 Perícias em Ações Possessórias, Reivindicatórias, Usucapiões, Divisórias e Demarcatórias Ações reais Imobiliárias).
Nestas Ações é imprescindível o profundo conhecimento técnico do Perito, na obtenção e análise de documentos que possam conduzir o advogado a uma visão global detalhada dos fatos e dos aspectos físicos abrangidos por seu Parecer Técnico.

Outros tipos de Perícias.

FASES DE UM PROCESSO JUDICIAL E DA ATUAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

DA ATUAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

1. CADASTRAMENTO DO PERITO NO PORTAL DOS AUXILIARES DA JUSTIÇA

Cadastramento de Perito no Site do TJ-SP

"§ 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."

DO PROCESSO JUDICIAL

2. PETIÇÃO INICIAL

O que é a petição Inicial de uma Ação?

3. CONTESTAÇÃO

O que é a Contestação em uma Ação?

4. RÉPLICA, TRÉPLICA, EMBARGOS, APELAÇÃO

5. REQUERIMENTO DAS PROVAS DAS PARTES

6. SANEAMENTO DOS AUTOS

Como e quando ocorre o saneamento dos Autos e a Nomeação do Perito.

7. NOMEAÇÃO DO PERITO JUDICIAL

Como é feita a Nomeação do Perito

8. APRESENTAÇÃO DE QUESITOS E INDICAÇÃO DE ASSISTENTES TÉCNICOS

Como é feita a formulação dos Quesitos pelas partes. O MM Juízo pode delimitar o pontos controvertidos e formular Quesitos.

9. PROPOSTA DE HONORÁRIOS

Como se elabora uma Proposta de Honorários

10. MANIFESTAÇÃO

Quando e como o MM Juízo defere os Honorários do Perito?

11. DEFERIMENTO DOS HONORÁRIOS

Quando e como o MM Juízo defere os Honorários do Perito?

12. ELABORAÇÃO DA PERÍCIA E DO LAUDO
Como elaborar a Perícia e o Laudo Judicial.

13. DA ENTREGA DO LAUDO
Como apensar o Laudo Judicial no Site do TJSP.

14. PETIÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DO MLE (MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO)
Como é feita a solicitação para Levantamento de 50% dos Honorários

15. ESCLARECIMENTOS
Após a manifestação dos Assistentes Técnicos das partes e a apresentação de Esclarecimentos pelo Perito Judicial

16. PETIÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DO MLE (MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO)
Como é feita a solicitação para Levantamento Final dos 50% dos Honorários

17. COMENTÁRIOS SOBRE JUSTIÇA GRATUITA E HONORÁRIOS
Cuidados a se tomar com relação às Perícias gratuitas.

EXEMPLO:

LAUDO SIMPLES

PRODUÇÃO ANTECIPADA DE PROVAS

(APRESENTAÇÃO À PARTE)

I.16 LAUDO SIMPLES DE ENGENHARIA LEGAL

PRELIMINARES

Objetivo (exemplo): Vistoria "*Ad Perpetuam Rei Memoriam*" (Vistoria Cautelar para demonstrar o fundado receio de dano irreparável e de difícil reparação para caracterização do "*periculum in mora" – perigo da demora* e "*fumus bonis juris*" - sinal ou indício de que o direito pleiteado de fato existe).

VISTORIA

Localização

Informar o nome do logradouro

Apresentar Mapas (Google Maps, etc.)

Características do Imóvel vistoriado

Informar os cômodos vistoriados e suas anomalias

Tirar fotos com detalhes

Anotar locais e as causas visuais

Prospecções e Ensaios realizados

Por exemplo: no caso de vazamentos (Apartamentos), realizar testes

com corantes e retornar ao imóvel para aferir os resultados

Realizar Medições de Umidade

Inspecionar tubulações, calhas e condutores

Inspecionar todas as instalações que possam estar causando as infiltrações

EXEMPLO:

LAUDO SIMPLES

USUCAPIÃO

(APRESENTAÇÃO À PARTE)

ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES
ENG. RICARDO HENRIQUE DE A. IMAMURA

I.17 LAUDO SIMPLES DE USUCAPIÃO

PRELIMINARES

Objetivo: Usucapião de Imóvel (Usucapião é o direito que um indivíduo adquire à posse de um bem ou imóvel).

VISTORIA E CONTEÚDO DO LAUDO

Classificação do objeto da verificação.

Matrícula e IPTU.

Levantamento topográfico georreferenciado do terreno e edificações, Memorial Descritivo, Declaração de anuência dos confrontantes.

LOCALIZAÇÃO

Informar o nome do logradouro

Apresentar Mapas (Google Maps, etc.)

I.18 METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO (APRESENTAÇÃO PROF. FIKER)

MÉTODOS DIRETOS

Comparativo Direto – O Valor do Imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado similares.

Custo – Orçamento sumário ou Composição de Custo de benfeitorias similares.

MÉTODOS INDIRETOS

Método da Renda – O Valor do Imóvel é obtido pela capitalização da Renda Líquida, Real ou Prevista. Residual – O Valor do Terreno é calculado pela subtração do Valor das Benfeitorias e da vantagem da coisa feita. O Valor das Benfeitoria é obtido em conformidade com as Normas, através do Valor do CUB – R8N (Sinduscon) e Orçamentos elaborados com o uso da Tabela Sintética da PINI

PESQUISA DE VALORES

A Pesquisa é elaborada com a coleta e seleção de Elementos Similares e tratamento de dados comparativos de Valor de Mercado.

Resumo e análise – o tratamento dos Elementos é realizado de acordo com os critérios escolhidos e Normas Técnicas da ABNT

AVALIAÇÃO

O cálculo do Valor do Imóvel é feito com base nos critérios estabelecidos e Normas Técnicas da ABNT.

AÇÕES DE DESAPROPRIAÇÃO

O Valor da Indenização deve obedecer às Normas da CAJUFA

EXEMPLO:

LAUDO SIMPLES

AVALIAÇÃO

(APRESENTAÇÃO À PARTE) - (APRESENTAÇÃO PROF. FIKER)

A mensagem que eu gostaria deixar para vocês é que nós, engenheiros, advogados, médicos e demais profissionais que formamos uma elite tecnológica e intelectual neste país, somos agentes transformadores da sociedade, a base propulsora do desenvolvimento e bem estar da sociedade. O que fazemos de bom é o que vai refletir na qualidade de vida que todos nós podemos ter, na diminuição da violência, no fim corrupção e da impunidade, para transformar o Brasil em um país melhor para os nossos filhos.

Eu acredito que somos capazes de criar um mundo fantástico e melhor para todos nós. E acredito no que diz a música que estão ouvindo...

Que o Grande Engenheiro do Universo ilumine a todos nós.

"Você pode dizer que sou um sonhador
Mas eu não sou o único.
Espero que um dia você se una à nós.
E o mundo será como um só."
(John Lennon)

R. H. IMAMURA
Peritos Consultores

JUSTITIA, PERFECTIO ET VERITAS

Eng. Ricardo Henrique de Araujo Imamura

Av. Brig. Luís Antônio Nº 290 – Conjunto 44
CEP 01318-000 – Bela Vista
São Paulo – SP
Tel.: (11) 5017-6696 / 3106-2210 / 99112-6261
www.rhimamura.com.br
rhimamura@uol.com.br

DIVISÕES TÉCNICAS

Instituto de Engenharia

PARCERIA

CREA-SP

INSTITUTO DE ENGENHARIA

Eng. José Eduardo Frascá Poyares Jardim – Presidente do Instituto de Engenharia

Engª. Miriana Marques – Vice-Presidente de Administração e Finanças e Vice-Coordenadora da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias

Eng. Ivan Metran Whately – Vice-Presidente de Atividades Técnicas

Eng. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – Primeiro Diretor-Secretário

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

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

Engª. Débora Sanches de A. Marinello – Diretora do Departamento de Engenharia de Produção

Eng. Evandro Henrique – Secretário da Divisão Técnica de Avaliações e Perícias