

Palavra do Professor!

Por Eng^o. Civil Nelson Roberto Pereira Alonso,
ex-presidente IBAPE/SP, “PHD, MNAT”.

E agora, passados muitos e muitos anos, novamente me convidam para preencher algum espaço ainda vago neste prestigioso Boletim. Seria possível e altamente recomendável desenvolver algum dos assuntos técnicos latentes que ora permeiam minha mente, do tipo “de que maneira a identidade de Euler e $i\pi + 1 = 0$ pode influir no valor dos lançamentos imobiliários em época de pandemia”. Mas deixo a matéria técnica para os mais credenciados; prefiro expor algo mais ameno e que nos remeta ao passado.

Então, digo-lhes que, no início, não existiam normas que pudessem causar constrangimento a nós, os chamados peritos. Prevalcia uma única norma, aquela referente à ética profissional, a qual restringia bastante a possibilidade de nos canibalizarmos. Procurávamos agir com absoluta imparcialidade e com isenção de ânimo, deixando de levar em conta interesse pessoal ou das partes envolvidas.

Naquela época, eram três tipos de peritos: o do autor, o do réu e o desempatador. O que era muito saudável, visto que os peritos do autor e do réu apresentavam inicialmente seus respectivos laudos nos quais argumentavam, expressando os pontos de vista de um e do outro, baseados em conhecimentos adequados e convicção honesta. Para dirimir eventuais divergências entre os dois laudos era, então, nomeado o perito desempatador, cuja função consistia em analisar os trabalhos apresentados, ponderar sobre as argumentações neles constantes, emitindo, após, um julgamento técnico baseado nos fatos e nas condições do feito.

Era uma situação melhor que a atual, quando o laudo elaborado inicialmente pelo perito nomeado pelo juízo do feito, após sofrer as contundentes críticas dos assistentes técnicos indicados pelas partes, ainda é interpretado pelos seus ilustres advogados, exigindo esclarecimentos, que, por sua vez, sofrem mais críticas e novas manifestações das partes.

O juízo do feito determina que o assistente do autor se manifeste sobre o parecer do assistente do réu e, que o assistente do réu se manifeste sobre o parecer do assistente do autor, gerando novas manifestações e interpretações dos advogados, estes também perdidos na enorme con-



Eng^o. Civil Nelson Roberto Pereira Alonso

fusão. O perito desespera-se, os assistentes vociferam, os advogados esbravejam. O processo judicial transforma-se, então, em uma verdadeira bagunça. Ninguém se entende mais. O juízo do feito resolve transformar o julgamento em diligência e nomeia outro perito. Recomeça o ciclo de vicissitudes. Em recente ação revisional de aluguel, na qual fui assistente técnico do requerido proprietário do imóvel, depois de cumpridas à risca todas as estafantes e angustiantes etapas acima elencadas, encontrando-se todos os participantes já esgotados, um dos advogados protocolou sua manifestação assim concluída:

“Veja que ao final da petição de fls. 665/667, o pedido não é outro senão o de REITERAR OS PEIDOS FORMULADOS ÀS FLS. 632/633.”

O digno patrono, debilitado, esqueceu de digitar a letra d, transformando pedidos em peidos.

É melhor abrir a janela para ventilar!

Vamos a outro assunto, talvez mais polêmico. Em regra geral, os assistentes indicados pelas partes entendem mais da matéria em discussão nos autos do que o perito nomeado pelo juízo do feito. Na prática, o parecer de assistência técnica deve, no mínimo, se igualar ou até mesmo superar o laudo do perito, pois parecer é manifestação de um especialista sobre determinada questão na qual pairam dúvidas. Sem desmerecer as veneráveis pessoas nomeadas algumas vezes apenas pela confiança que nelas depositam os magistrados e, não pelo conhecimento e pela vivência profissional, isto é explicável pelo fato

de as partes poderem se valer de profissionais altamente categorizados no assunto em discussão. Todavia, para o juízo do feito parece prevalecer o princípio de Dilbert, de que só os menos competentes são promovidos. Acontece que, na minha experiência, a alta magistratura compreende sim tudo muito bem se as explicações e argumentações dos assistentes técnicos forem adequadamente fundamentadas.

Referi que no início, na década de 1960, inexistiam normas a serem seguidas. Além do bom senso, do conhecimento acadêmico e da vivência profissional, tínhamos também à nossa disposição a sensação intuitiva de investigações quantitativas. Mas, algumas vezes, o “chute”, oriundo da quase total ausência de parâmetros e da intuição mal interpretada, era inevitável. Lembro-me bem de um chute dado pelo meu saudoso primo e professor particular, Ernesto Whitaker Carneiro, em certa ação na qual eu era assistente. É sabido ser costume homenagear com um troféu o autor do chute transformado em gol. Comprei então, na Rua 25 de Março, um pequeno troféu com uma chuteira de metal e mandei gravar, logo ali no Largo São Bento, o “Troféu Perito Mac Schootty”. Dada a intimidade que existia entre nós, entreguei a chuteira para o Ernesto. Este, por sua vez, aproveitando-se de um deslize, logo repassou o troféu para o Joaquim da Rocha

Medeiros. Nos divertíamos muito acompanhando a trajetória sucessiva do troféu pelas mãos dos conceituados peritos Enio Azambuja Neves, Hugo Laloni Filho, Nelson Leitão Mathias, Hugo Alves Pequeno, Paulo Roberto Ottoni Rossi, José Candeloro Júnior. Acontece que, passados dois anos do início da brincadeira com meu primo Ernesto, o troféu, merecidamente, retornou às minhas mãos!

A todos os colegas que já se foram e os que continuam labutando, presto, aqui e agora, minha homenagem mostrando a foto do “Troféu Perito Mac Schootty”:



Talvez o amável leitor o receba muito em breve, via Sedex!

Notícias Eventos:

Por Eng^a Civil Andrea Kluppel Soares
e Eng^a Civil Fabiana Albano

O IBAPE/SP não para!

Na busca de manter os associados informados e atualizados, instituto promove imperdíveis encontros técnicos.

Realizamos, em 7 de julho, o webinar sobre a revisão do Plano Diretor da Cidade de São Paulo, no qual (pela segunda vez!) contamos com a ilustre presença do Secretário de Urbanismo e Licenciamento da Prefeitura da Cidade de São Paulo, Dr. César Azevedo, para elucidar o atual processo de revisão e quais suas expectativas. Preliminarmente, fomos presenteados com a brilhante e esclarecedora palestra da Dra. Arq. Juliana Marques sobre a dinâmica urbanística da cidade e sua legislação.

Outro evento que está sendo formatado e que será de extrema importância e interesse dos profissionais da Perícia de Engenharia e Inspeção Predial já tem data! Será em 06 de outubro com o título: Inspeção Predial e Perícia de Engenharia na Construção Civil: Entenda a diferença.

A justificativa da escolha deste assunto é que temos verificado que os trabalhos de Inspeção Predial e os de Perícias na Construção Civil têm sido, constantemente confundidos e não poderíamos deixar de informar e orientar os profissionais sobre as características intrínsecas de cada um deles. Com a presença sempre competente da Eng^a. civil Flavia Zoéga Andreatta Pujadas, acompanhada de personalidades da área e seus representantes, dentre eles da ABNT, Secovi e Sinduscon/SP, o evento irá sanar de vez qualquer dúvida sobre as diferenças das duas atividades profissionais.

Não dá pra ficar de fora!

Destacamos, também, o evento mais importante e aguardado para os arquitetos, engenheiros e agrônomos atuantes em Perícias de Engenharia e Avaliações: O COBREAP - Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, evento consagrado nacional e internacionalmente pelos seus objetivos, entre os quais, destacamos o aprimoramento técnico dos profissionais; apresentação do estado da arte da avaliação de bens, das perícias e inspeção predial e, o mais importante, a promoção do intercâmbio de conhecimentos e coleguismo entre os participantes, estreitados a cada nova edição.

Com a realização do IBAPE/GO e promoção do IBAPE Entidade Federativa Nacional, o XXI COBREAP ocorrerá entre os dias 09 a 12 de novembro de 2021, em sua primeira edição na cidade de Goiânia/GO. Em atendimento e respeito às restrições governamentais em decorrência da COVID-19, as vagas para esta edição foram limitadas a 300 participantes, estando as inscrições, até este momento, esgotadas, situação que poderá ser alterada no decorrer dos próximos meses a depender da situação pandêmica no país.

O tema desta edição será Vistoria e Técnica: Segurança da Sociedade, já que a vistoria técnica, realizada por profissional capacitado e habilitado, garante segurança jurídica, física e patrimonial à sociedade no que concerne à avaliação e perícia de um bem móvel ou imóvel, permitindo, dessa forma, correta caracterização e análise de seus aspectos peculiares. O evento contará com diversos palestrantes entre os mais renomados e atuantes profissionais de várias especialidades técnicas, para debater, ensinar e trocar conhecimentos sobre as atualidades das nossas atividades.

Como em todas as edições do congresso, os trabalhos técnicos concorrerão a medalhas nas áreas de Engenharia de Avaliações, Perícias de Engenharia e Ambiental, além das respectivas Menções Honrosas.

Mais informações poderão ser obtidas por meio do website do evento, <https://www.cobreap.com.br/2021/>.

Estando o IBAPE/SP constantemente atento quanto à capacitação técnica dos nossos associados e de toda comunidade de perícias e avaliações, convidamos para o acompanhamento dos nossos webinars, seminários e palestras, eventos que são sempre demandados pelas necessidades dos profissionais, além das assembleias mensais.

Não deixe de nos acompanhar no site e nas redes sociais e participe do Instituto!



Indenização por instituição de servidão administrativa por linha de transmissão em imóveis rurais

MSc. Eng^o. Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima, ex-presidente IBAPE/SP.

A busca pela indenização em processos envolvendo servidão administrativa (linha de transmissão de energia, dutos enterrados para passagem de líquidos ou gases, minerodutos, etc...) vem incentivando a publicação de inúmeros artigos nas últimas décadas.

De comum, a grande maioria dos trabalhos sugere coeficiente de servidão, que são aplicados no valor da terra nua, em função das restrições impostas. Alguns autores vão além e analisam a implicação da servidão não só na área atingida, mas também no restante da fazenda. Neste caso, cabe ao proprietário do imóvel uma indenização.

Este estudo analisou os trabalhos publicados e concluiu que o cálculo da indenização deve ser dividido em dois casos: um para imóveis no qual o uso da faixa atual sofre descontinuidade e a capitalização da perda de renda representa melhor a indenização, e outro, para imóveis em que o uso da faixa

não sofre descontinuidade, no qual a aplicação de um coeficiente de servidão pode ser utilizada.

Cada tipo de servidão administrativa implica em restrições, danos e riscos ao imóvel atingido, e em função delas, é que se determinam as indenizações devidas. Então, a primeira coisa a fazer é conhecer quais são estas restrições e compará-las com as restrições que existiam antes da instituição da servidão.

As restrições primárias de uso mais comuns são impedimentos de alguns cultivos, como cana-de-açúcar e árvores que atingem mais de quatro metros de altura em linha de transmissão, cultivos que impliquem no uso de subsolador e tráfego de veículos acima de determinada tonelagem em dutos enterrados, e por aí segue. Alguns autores acrescentam a isso o impedimento de construções na faixa, mas poder-se-á considerá-la uma restrição secundária, pois numa fazenda existem várias opções de alocar uma construção, o que não acontece num imóvel urbano. Também, pode-se considerar uma restrição secundária o efeito estético que uma servidão pode causar numa fazenda, cuja destinação é produção agropecuária.

Algumas restrições de uso são quase que totais, como uma linha de transmissão em área de cana-de-açúcar, em região onde só existe cultivo de cana-de-açúcar ou em área de reflorestamento, onde na região só existem reflorestamentos.

Lógico que são possíveis vários cultivos na faixa, além destes dois, mas o produtor rural especializado não tem maquinários para outras atividades e, dependendo do tamanho da faixa de servidão, um arrendamento não é viável.



Em contraposição, uma fazenda de pecuária ou de agricultura intensiva como soja e milho, que não utilizem irrigação nem pulverização aérea, praticamente não sofre alteração na sua renda, pois apenas nas áreas das bases das torres, os cultivos dessas culturas se tornam inviáveis. Segundo Arantes (2006), a passagem da servidão onde um duto é enterrado significa movimento de solo com inversão das camadas A e B, o que implica em perda de capacidade produtiva, condição que implica em perda de renda ao imóvel.

Considerando estas situações, fiz um levantamento comparando os diversos trabalhos já publicados para alguns casos práticos.

Constatei que nos casos da agricultura intensiva, onde a atividade será encerrada na faixa de servidão, o valor da indenização supera o valor da terra nua, ou seja, quando se usam os coeficientes de servidão, os mesmos, SUBESTIMAM o valor da indenização.

No caso em que o valor da terra nua era muito superior aos demais, o valor pela perda de renda praticamente igualou ao valor da terra nua. Quase todos os trabalhos também subestimam o valor da indenização, exceto aqueles que consideram a perda de renda como critério de cálculo.

O caso de pecuária extensiva é o único onde ocorre o inverso, de onde se conclui que, o valor da indenização deve ser baseado na perda de renda quando o uso for agricultura e, apenas nos casos em que o uso na faixa de servidão não sofre alteração, o uso de coeficientes de servidão poderia ser adotado.

Sobre os impactos nos “remanescentes” (coloco entre aspas porque numa servidão não existe “quebra” da matrícula, portanto, não existe remanescente), prefiro dizer que não houve impacto na atividade econômica na área fora da faixa. Mas, é comum argumentarem que o imóvel desvaloriza por causa da faixa, o que está absolutamente correto na maioria dos casos. Mas O imóvel desvaloriza porque a faixa de servidão perde valor, e, por consequência, o imóvel como um todo também perdeu valor.

Existem implicações nas áreas fora da faixa de servidão, mas são reflexos diretos da servidão, como a proibição de passagem de tubulação de irrigação que implicam em perdas de talhão inteiro e não somente na servidão.

Disto, concluo que a análise do impacto no remanescente deve ser feita considerando:

- (i) Os impactos nos custos de exploração, como, por exemplo, impossibilidade de pulverização aérea;
- (ii) A extensão da área impactada, como existe na Norma Argentina, mas sem limitar a área e, sim, calculando a área onde o reflexo negativo existe.

Neste sentido, minha recomendação é analisar a extensão do impacto fora da faixa e, em seguida, calcular a perda de renda, aplicando o método da capitalização de forma similar ao sugerido no item anterior. Schlichta (2017), apresenta estudo no qual descreve que o impacto diminui na medida em que nos afastamos da faixa de servidão.

[O artigo completo pode ser encontrado aqui.](#)

Faça cursos do IBAPE/SP!

Arq^a. Cirlene Mendes da Silva

Nesta edição do BTI, destacaremos três cursos da grade do IBAPE/SP, tanto pela atualidade dos temas, como pelos escopos, de modo que o aluno adquira os conhecimentos necessários para atuar nas respectivas atividades, bem como para os mais experientes reverem técnicas, metodologias, normas, enfim, para se reciclarem.

Seja de forma presencial ou por meio da plataforma de EAD IBAPE/SP Conecta, tenha acesso aos programas rápidos e objetivos conduzidos por grandes especialistas!



Uma breve introdução à avaliação de bens singulares (históricos, culturais, artísticos e outros)

Você sabia que uma das nossas normas de avaliações é relativa a bens de patrimônios históricos e artísticos? Essa abordagem consta na parte 7 da ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens.

Além de ser um tema muito interessante e, ainda, intrigante, sua importância é incontestável face ao rico patrimônio cultural e histórico brasileiro e, todas as questões legais e econômicas relacionadas a ele.

Segundo o Professor, Eng^o. Civil Radegaz Nasser Junior, é um tema de suma relevância, pois qualquer ativo, tangível ou não, pode ser analisado e que podemos avaliar tudo, excetuando, por enquanto, o “BEM QUERER”.

Este curso acontecerá entre os dias 15 a 17 de setembro de forma on-line. Obtenha mais informações sobre esse curso no site do IBAPE/SP, [acesse aqui](#), mas corra, pois as vagas se encerram rapidamente!

CURSOS

Arq^a. Cirlene Mendes da Silva



Inspeção predial aplicação da ABNT NBR 16747

O próprio título do curso já demonstra sua atualidade e importância aos que já militam na atividade de Inspeção Predial, diretamente ou indiretamente, ou seja, engenheiros civis, arquitetos e gestores de imóveis em geral, tais como fundos imobiliários e outros profissionais que administram carteiras desses ativos, além, claro, aos que pretendem se iniciar nela: a recente norma da ABNT.

Segundo a Professora e Eng^a. Civil Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, o principal objetivo do curso é “apresentar de forma detalhada a metodologia da Inspeção Predial nos termos da ABNT NBR 16747, que trouxe inovações nas etapas e nos conceitos desta atividade. Inclusive, neste sentido, hoje a norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP passa por revisão, a fim de se ajustar aos novos conceitos e metodologia da ABNT NBR 16747”.

Os principais aspectos da inovação da referida norma a serem abordados no curso serão os conceitos de ordem de prioridade organizada em patamares de importância, substituindo o antigo grau de risco da norma do IBAPE/SP; de desempenho na fase de uso das edificações e de suas partes, atrelado com vida útil e manutenção periódica, itens importantes que ganharam maior ênfase na metodologia e no conceito da Inspeção Predial e a relevância da análise sistêmica sensorial na atividade.

Obtenha mais informações sobre esse curso no site do IBAPE/SP, [acesse aqui](#).

**Não perca tempo e oportunidades profissionais!
Faça já sua inscrição!**

Introdução à perícia e valoração de áreas ambientais

Você sabe quem tem habilitação legal para trabalhar em Perícias Ambientais e Valoração de Áreas Ambientais e quais suas principais áreas de atuação?

Com este curso, o aluno terá estas respostas, mas já adiantando algumas, trata-se de uma atividade multidisciplinar, cujos trabalhos podem envolver profissionais da engenharia civil, arquitetura, agronomia, biologia, geologia ou os legalmente habilitados com conhecimentos necessários para a realização do trabalho. Além destes, o curso também se destina a gestores de empresas públicas ou privadas.

O principal objetivo do curso é fornecer base para os profissionais atuarem em perícias ambientais e valoração de áreas ambientais e na assistência técnica judicial.

Segundo o competente time de professores, composto por engenheiros, agrônomo e bióloga, ao fazer o curso, o aluno terá conhecimentos básicos da legislação e das boas práticas para atuar como perito e como assistente técnico nas questões ambientais; conhecimento da Norma do IBAPE/SP de Valoração de Áreas Ambientais, entre outras importantes abordagens que poderão ser verificadas no site do IBAPE/SP, [acesse aqui](#).

Descubra o que é preciso para iniciar, se capacitar e, assim, obter os melhores resultados na área, com esse curso exclusivo do IBAPE/SP a ser realizado on-line em outubro próximo.

Para este semestre o IBAPE/SP, seguindo regulamentações estaduais e municipais e protocolos sanitários, está analisando o retorno dos cursos presenciais.

Fique atento ao site e às redes sociais do instituto!

Câmaras Técnicas

Eng^a. Civil e de Segurança Licia Mahtuk Freitas

O IBAPE/SP, sempre à frente das tendências de mercado, acendeu seus holofotes sobre a Engenharia de Segurança do Trabalho, ramo da engenharia desde 1985, que vem ganhando visibilidade nestes tempos de pandemia.

Uma das áreas de atuação do Engenheiro de Segurança do Trabalho é a perícia trabalhista e, pensando nos serviços que presta à sociedade e no aprimoramento do profissional, em breve teremos no IBAPE/SP cursos sobre o tema. Além disso, o IBAPE/SP também está promovendo uma série de webinars e cartilhas para ampliar a capacitação técnica do profissional que desejar atuar como perito judicial. Entre as cartilhas, destacamos a de Introdução à Perícia Trabalhista, na qual o leitor compreenderá o passo a passo de como se tornar um perito na área.



Extremamente promissora, a atuação do perito judicial na esfera trabalhista não é atrelada a concurso público nem a cursos de entidades específicas, bastando que o profissional seja habilitado junto ao órgão de classe como Engenheiro de Segurança do Trabalho e tenha a devida capacitação técnica para tal função, podendo atuar por meio de nomeação de Magistrado em processo judicial, assim como em consultoria empresarial.

Observa-se que a Justiça do Trabalho registrou aumento dos pedidos de insalubridade e periculosidade junto aos Tribunais de todo o país em cerca de 20% desde 2019. O aumento dessa demanda implica, conseqüentemente, na busca crescente de profissionais especialistas.

A Câmara de Segurança do Trabalho do Instituto vem realizando profícuos debates técnicos acerca de diversos temas relevantes para profissionais dessa atividade, entre os quais se destacam os relativos à periculosidade em edifícios decorrente da instalação de geradores de energia; procedimentos técnicos corretos para medição de ruído em perícias trabalhistas; PMOC - Plano de Manutenção, Operação e Controle em aparelhos de ar condicionado e sua relação com a COVID-19; periculosidade por risco elétrico e sistemas de proteção para o agente frio. Destaca-se, também, o relativo à Portaria 1.359/2019, que trata das modificações na avaliação do agente físico calor.

Ao acompanhar as reuniões mensais, cujas datas são divulgadas no website do IBAPE/SP, o profissional saberá como devem ser realizadas as perícias trabalhistas, além dos ricos debates técnicos sobre os temas a elas relacionadas.



Participe das reuniões mensais da Câmara de Segurança do Trabalho!

EXPEDIENTE

Comitê Editorial

Eng^a Andrea Cristina K. M. Soares

Arq^a Cirlene Mendes da Silva

Eng^o. Antonio Guilherme Menezes Braga

Eng^o. Marcos Mansour Chebib Awad

Eng^o. Osório Accioly Gatto

Projeto Gráfico e Editorial

KB!COM Comunicação Corporativa

Diretora de Redação: Kelly Boscaroli

Jornalista responsável: Rogério Porto

Redator: Paulo Scalabrin

Diagramação:

Juliana Harmatiuk

Simone Dias