

NORMA BÁSICA PARA PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO IBAPE/SP- 2015

COORDENADOR DA REVISÃO: Octavio Galvão Neto. **RELATOR DA REVISÃO:** Nelson Nady Nór

Filho. **COLABORADORES DA REVISÃO:** Alcides Ferrari Neto, Antônio Carlos Dolacio, Antônio

Sérgio

Liporoni, Bruno Moraes Nerici, Caio Luiz Avancine, Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Hélio da
Fonseca Cardoso, Marcelo Rossi de Camargo Lima e Paulo Grandiski.

COORDENADOR DA VERSÃO 2002: Flávio Fernando de Figueiredo

RELATOR DA VERSÃO 2002: Paulo Grandiski

COLABORADORES DA VERSÃO 2002: Flávia Zoéga Andreatta Pujadas, Flávio Fernando de
Figueiredo, Hélio da Fonseca Cardoso, Marcelo Rossi de Camargo Lima, Nelson Nady Nór Filho,
Milton Gomes, Rodrigo Salton Leites, Tito Lívio Ferreira Gomide e associados presentes na
assembleia do dia 04/12/2002.

Aprovado em Assembleia Geral Ordinária de 10/11/2015

PREFÁCIO	2
1. ESCOPO	3
2. NORMAS E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES	4
3. DEFINIÇÕES	4
4 – PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA	5
5 – CLASSIFICAÇÃO DAS PERÍCIAS	6
5.1 – Quanto à natureza do objeto da perícia	6
5.2 – Quanto às espécies de perícias	7
6 – NOTAÇÕES, SIMBOLOGIA E CONVENÇÕES	7
7 – REQUISITOS	7
7.1 – Requisitos essenciais	7
7.2 – Requisitos específicos	8
8 – RECOMENDAÇÕES	9
9 - REDAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE LAUDOS	10

PREFÁCIO O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, fundado

em 15 de janeiro de 1979, tem seu quadro associativo formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, atuantes nas áreas das AVALIAÇÕES e PERÍCIAS DE ENGENHARIA.

O IBAPE/SP é filiado ao IBAPE – Entidade Federativa Nacional, fundado em 1957 nesta Capital.

O IBAPE/SP desenvolveu, ao longo de sua história, um importante trabalho voltado para aprimoramento e capacitação profissional, bem como para a criação e o desenvolvimento da cultura técnica a serviço da Engenharia de Avaliações e das Perícias de Engenharia.

A busca pela promoção destas especialidades a níveis superiores de excelência profissional e a preocupação em servir a sociedade dentro do mais elevado espírito público são motivações para a permanente realização de Congressos, Simpósios, Seminários, Normas Técnicas, Estudos, Cursos e outras formas de difusão de conhecimento.

As normas produzidas pelo IBAPE/SP são elaboradas através de um longo e aberto processo de discussão em que todas as contribuições são sistematizadas e avaliadas pelas Câmaras Técnicas, sendo o texto final aprovado em assembleia geral.

O presente texto normativo é produto da revisão da versão de 2002 da Norma Básica de Perícias de Engenharia e estabelece os principais conceitos e o regramento essencial mínimo que devem ser observados na realização das perícias de engenharia. Sua aprovação foi formalizada pela Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 10 de novembro de 2015 na sede do IBAPE/SP.

1. ESCOPO

Esta norma estabelece diretrizes e requisitos mínimos a serem observados na elaboração das perícias de engenharia, que são assim definidas:

Perícia: Atividade técnica realizada com o propósito de averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

As perícias de que trata esta norma subdividem-se em: **Avaliação:** Análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes.

Exame: Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e conseqüências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto pessoas, semoventes e bens móveis.

Vistoria: Constatação de fatos ou desenvolvimento de processo analítico fundamentado que permita extrair conclusões acerca de causas e conseqüências, ainda que no âmbito da probabilidade, tendo por objeto bens imóveis.

Tais atividades devem ser elaboradas sob a responsabilidade e exclusiva competência de engenheiros e arquitetos legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia – CREA, e de Arquitetura e Urbanismo – CAU, de acordo com a Lei Federal 5194 de 21/12/1966 e resoluções do CONFEA, e Lei Federal 12.378, de 31/12/2010.

Nas perícias multidisciplinares e nos casos em que haja envolvimento de áreas de várias especializações ou modalidades, o perito responsável deverá se valer do concurso de profissionais auxiliares habilitados e capacitados nas matérias envolvidas.

2. NORMAS E DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

Os documentos relacionados a seguir são referências auxiliares e complementares que devem ser consideradas na aplicação desta norma.

Decreto Federal nº 81.621/78 Quadro Geral de Unidades de Medida

ABNT NBR 13752 Perícias de Engenharia na Construção Civil

ABNT NBR 15575 Edificações Habitacionais – Desempenho – Partes 1 a 6

ABNT NBR 5674 Manutenção de Edificações – Requisitos para o Sistema de Gestão de Manutenção

ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7

Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

Norma Para Elaboração de Trabalhos Técnicos Destinados à Retificação de Registro Imobiliário do IBAPE/SP

Glossário de terminologia básica aplicável à engenharia de avaliações e perícias do IBAPE/SP.

3. DEFINIÇÕES

As definições a serem observadas nos trabalhos periciais devem estar em conformidade com as Normas Técnicas específicas aplicáveis em função da natureza do objeto periciado. Para os termos abaixo especificados, adota-se na presente norma:

Anomalia – Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

Assistente técnico – Profissional legalmente habilitado, indicado e contratado pela parte para orientá-la, assistir os trabalhos periciais em todas as fases da perícia e, quando necessário, emitir seu parecer técnico.

Arbitramento: Determinação de um valor em situações em que não haja um critério intrínseco pré-estabelecido. O arbitramento pode decorrer de uma avaliação ou de outras formas que, dependendo de condições específicas, podem ser adotadas para a identificação do valor procurado. No âmbito das atividades periciais o arbitramento, usualmente, está associado a uma Liquidação de Sentença.

Avaria – Estrago físico e material decorrente de vícios, defeitos ou ações de origem externa.

Conformidade – Atendimento a requisitos e padrões estabelecidos em projetos, memoriais descritivos, normas técnicas, legislações específicas, manuais técnicos e outros documentos desenvolvidos por fabricantes e prestadores de serviço, boletins técnicos de produtos e procedimentos, dados de fabricantes de produtos / sistemas / equipamentos / máquinas, contratos e material promocional.

Dano – Prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Defeitos – Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou segurança do dono ou consumidor, decorrentes de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

Degradação – Redução de desempenho devido à atuação de um ou vários agentes de degradação.

Deterioração – Depreciação de um bem devido ao desgaste de seus componentes ou falhas de funcionamento de sistemas, em razão de uso ou manutenção inadequado.

Engenharia Legal – Área que envolve atuação dos profissionais da engenharia e arquitetura que atuam na interface técnico-legal envolvendo avaliações e toda espécie de perícias visando solução ou prevenção de litígios.

Laudo – Documento técnico elaborado por profissional habilitado no qual são relatadas constatações, análises e conclusões de perícias, exames, vistorias e avaliações.

Mutilação – Depreciação de um bem devida à retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

Obsoletismo – Superação tecnológica ou funcional.

Parecer Técnico – Relatório circunstanciado, ou esclarecimento técnico emitido pelo assistente técnico ou por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

Perito - Profissional legalmente habilitado, idôneo e capacitado para realizar uma perícia.

Vícios – Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto, ou da execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

4-PROCEDIMENTOS DE EXCELÊNCIA No âmbito desta norma devem ser observados

os procedimentos descritos de 4.1 a 4.7.

4.1–Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

4.2 – Quanto à confidencialidade Quando cabível, considerar como confidencial o resultado do trabalho realizado e toda informação técnica, financeira ou de outra natureza, recebida do cliente.

4.3 – Quanto à propriedade intelectual

Jamais reproduzir trabalhos alheios publicados sem a necessária citação. No caso de trabalhos não publicados, obter autorização para reproduzi-lo. Ao reproduzir, fazê-lo sem truncamentos, de modo a expressar corretamente o sentido das teses desenvolvidas.

4.4 – Quanto ao conflito de interesses

Declinar da sua contratação e informar as razões ao cliente, se houver motivo de impedimento ou suspeição em decorrência de conflito de interesse.

4.5 – Quanto à independência na atuação profissional

Assessorar com independência a parte que o contratou, com o objetivo de expressar a realidade.

4.6 – Quanto à competição por preços

Evitar a participação em competições que aviltem honorários profissionais.

4.7 – Quanto à difusão do conhecimento técnico

Envidar esforços na difusão de conhecimentos para a melhor e mais correta compreensão dos aspectos técnicos e assuntos relativos ao exercício profissional. Expressar-se publicamente sobre assuntos técnicos somente quando devidamente capacitado para tal.

4.8 – Ética

Observar todos os preceitos contidos no Código de Ética do IBAPE/SP, bem como os Códigos dos respectivos Conselhos Profissionais.

5- CLASSIFICAÇÃO DAS PERÍCIAS

5.1 – Quanto à natureza do objeto da perícia

Imóveis e Benfeitorias

Máquinas e Equipamentos

Veículos Automotores

Instalações

Frutos

Direitos

Projetos e Documentos Técnicos

5.2 – Quanto às espécies de perícias

Avaliações

Exames

Vistorias

6– NOTAÇÕES, SIMBOLOGIA E CONVENÇÕES

6.1 – Para os efeitos desta Norma são recomendadas as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais já normalizados em Normas Brasileiras ou nas Normas do IBAPE específicas da matéria tratada

6.2 – As notações citadas em 5.1 e as que vierem a ser adotadas pelo perito devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, em acordo com o Decreto Federal 81.621 de 03/05/1978.

7–REQUISITOS

Os requisitos a serem observados estão condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao grau de subjetividade empregado pelo perito.

O nível de detalhamento e o grau de aprofundamento de uma perícia estão diretamente relacionados com a natureza, o objetivo e a finalidade do trabalho.

7.1 – Requisitos essenciais

7.1.1 – Levantamento e descrição de todos os elementos que permitam ao perito fazer seu estudo e fundamentar sua convicção e conclusão devendo constar, quando for cabível, a anamnese do caso, apresentada cronologicamente, identificando as datas de ocorrência dos eventos, relatório fotográfico e desenhos elucidativos.

7.1.2 – Análise e fundamentação, expostas de forma clara, objetiva, inteligível, devendo contemplar tudo quanto necessário para o perfeito entendimento da matéria, apoiadas em referências técnicas pertinentes, dentre outras: normas técnicas, bibliografia, projetos, especificações, memoriais, regulamentos, manuais, legislação, contratos, cronogramas, orçamentos, pareceres especializados, ensaios, testes e procedimentos técnicos consagrados.

7.1.3 – Quando for cabível, em função do objetivo, natureza e espécie da perícia, deve-se:

7.1.3.1 – Verificar não conformidades com as prescrições das normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT pertinentes, através de inspeção visual, testes e ensaios, quando forem necessários.

7.1.3.2 – Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todas as anomalias e danos observados, com todas as informações necessárias e suficientes para permitir a respectiva estimativa dos custos de reparação, distinguindo-se quando de origens distintas, tais como: vícios construtivos; falhas de manutenção; avarias; mutilações, decrepitude, etc.

7.1.3.3 – Identificar-se a relação de causa e efeito (nexo causal) das ocorrências analisadas.

7.2 – Requisitos específicos Quando for cabível no contexto do objetivo do trabalho, recomenda-se que sejam utilizadas as etapas a seguir enumeradas nas várias especialidades da engenharia e da arquitetura:

7.2.1 – Avaliações Os requisitos a serem observados nas avaliações de bens são aqueles definidos na Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens e na Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

7.2.2 – Ações reais imobiliárias

Os requisitos específicos envolvendo ações reais imobiliárias devem fornecer o maior conjunto possível de informações técnicas devidamente analisadas que constituam subsídios para o esclarecimento da lide.

Variam conforme o tipo de ação, conforme classificação abaixo.

7.2.2.1 – Ações possessórias e dominiais

Classificam-se em:

Ação de Reintegração de Posse

Ação de Manutenção de Posse

Ação de Interdito Proibitório

Ação de Usucapião

Ação Reivindicatória Ação Demarcatória Ação Divisória

Ação de Extinção de Condomínio

Ação de Retificação de Registro

Nas perícias envolvendo ações reais imobiliárias deverão constar, quando for cabível: a) levantamento topográfico b) descrição da área, seu perímetro e sua superfície, indicando ainda os sinais (ou vestígios) que revelem atos possessórios, cuja cronologia deverá ser comprovada, quando possível, através de aerofotogrametrias ou de outros meios probatórios c) análise dos títulos, da posse e do domínio, em confronto com o local vistoriado.

Nas perícias de retificação de registro imobiliário, devem ser observadas as prescrições da “Norma Para Elaboração de Trabalhos Técnicos Destinados à Retificação de Registro Imobiliário” do IBAPE/SP.

8– RECOMENDAÇÕES

Nos casos de perícias judiciais ou arbitrais é recomendado que:

- Quando as análises conduzirem ou comportarem duas ou mais hipóteses, o perito deverá explicitá-las com justificativas técnicas que permitam ao julgador decidir as questões de mérito.
- As análises devem-se ater à matéria técnica de sua especialidade, sem emitir julgamentos e sem adentrar às questões de Direito.

- Não deve o perito incorrer em omissões que possam resultar ou constituir em prejulgamento.
- Sejam respondidos todos os quesitos deferidos, de forma objetiva, não se limitando a remeter o leitor ao corpo de laudo.

9-REDAÇÃO E APRESENTAÇÃO DE LAUDOS Os Laudos deverão estar circunscritos ao objeto da perícia, escritos de forma simples e concisa, evitando linguagem excessivamente sintética, prolixa ou técnica, de forma a não dificultar a sua compreensão e conclusão.

Sempre que possível, quando da utilização de termos técnicos ou fórmulas matemáticas, explicá-los, esclarecendo o seu significado, função, finalidade, etc. Devem ser evitadas reproduções desnecessárias e não sintetizadas de alegações das partes em iniciais e contestações, quando destinados a processos judiciais.

Os Laudos Periciais devem conter a seguinte estrutura:

Solicitante

Objetivo

Objeto

Histórico ou Anamnese (quando o caso)

Constatações ou Verificações

Análises e Fundamentações (quando o caso)

Respostas aos Quesitos (quando o caso)

Conclusões

Encerramento