

CONCLUSÃO

Os Engenheiros, Agrônomos, Geólogos, Geógrafos, Meteorologistas e os Tecnólogos registrados no Sistema Confea/Crea, em seus limites de competência e habilitação, são os profissionais indicados para a produção de laudo de avaliação e perícia contendo todas as informações previstas pela legislação vigente, permitindo ao contratante uma segurança nos dados contidos no laudo, tanto na atribuição do valor do bem como na precisão das perícias de Engenharia.



Imagens: Freepik

COMPOSIÇÃO DO GT AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Eng. Civ. e Eng. Seg. Trab. Rita de Cássia Espósito Poço dos Santos
Eng. Civ. Fabiana Albano
Eng. Civ. Edilson Pirani Passos
Eng. Civ. José Roberto do Prado Júnior
Eng. Civ. Mauro Montenegro
Eng. Oper. Mec. Maq. Ferram. Walter Checon Filho



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

Presidente: Eng. Vinicius Marchese Marinelli

Elaborado por: GT Avaliações e Perícias de Engenharia

Produzido por: Depto. de Comunicação do Crea-SP

www.creasp.org.br  /creasaopaulo



BOAS PRÁTICAS PARA AVALIAÇÕES E

PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Produzido pelo Grupo de Trabalho “Avaliações
e Perícias de Engenharia” do Crea-SP



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
do Estado de São Paulo

APRESENTAÇÃO

Será que um simples exame visual pode definir o valor de um imóvel? Será que o conhecimento específico das particularidades de sua construção é fundamental para a identificação de eventuais anomalias desse bem? Será que um leigo tem condições para fundamentar tecnicamente uma avaliação? Será que o conflito de interesses do avaliador pode influenciar na definição de um valor? Qual a garantia para a sociedade de que está recebendo um trabalho elaborado por um profissional habilitado?

O Crea-SP, preocupado em dar uma satisfação à sociedade por meio das respostas que o assunto exige, criou este Grupo de Trabalho, constituído por profissionais especializados, que se prepararam para esclarecer por que é necessário contratar um engenheiro para serviços de avaliações de bens e perícias.

Em primeiro lugar, cabe informar que o produto final da Avaliação de Bens ou Perícia é um relatório, denominado Laudo Pericial, seja de Engenharia ou de Avaliação. O laudo demonstra a fundamentação técnica da conclusão de análises ou valores.

Um laudo idôneo depende da capacidade técnica do profissional para qualificar as necessárias características do bem. O profissional, enquanto Engenheiro, possui o conhecimento técnico de todas as características que devem compor as necessárias condições do imóvel, tanto em relação à sua solidez e segurança quanto ao seu funcionamento, além de fatores de mercado indispensáveis.

Além de, em sua formação acadêmica, o Engenheiro ser capacitado para a qualificação técnica dos elementos que constituem o bem e o seu funcionamento, o profissional é isento e alheio quanto à finalidade do resultado do serviço, proporcionando segurança e confiabilidade.

No caso de Avaliação, a formação de preço no laudo só pode ser definida após inspeção técnica do Engenheiro para análise do bem (casa, apartamento, equipamentos, áreas rurais, etc.). Por exemplo: a avaliação de um imóvel deve ser realizada por um Engenheiro(a) Civil, enquanto a avaliação de uma máquina ou equipamento deve ser realizada por um Engenheiro(a) Mecânico(a).

Da mesma forma, na realização de trabalhos de Perícias de Engenharia um leigo não tem condições de verificar eventuais falhas ou danos do bem, que possam comprometer sua solidez e segurança. Como essas falhas e danos devem ser identificados por meio de análise técnica de todos os sistemas (ambiental, estrutural, elétrico, mecânico, hidráulico, etc.), fica claro que também nas Perícias de Engenharia é indispensável a atuação de um profissional habilitado, visando a facilitar, posteriormente, uma correta apuração do valor do bem.

OS PRINCIPAIS CONSUMIDORES

O público consumidor do trabalho de Avaliações e Perícias de Engenharia é vasto – e necessário em muitos casos de naturezas distintas, tais como:

- Magistrados e operadores do Direito: para resolução de conflitos judiciais ou extrajudiciais;
- Instituições financeiras: para procedimentos de contratos de garantia e contratação de seguros;
- Prefeituras, Câmaras Municipais e outros órgãos públicos, além de empresas e público em geral: para levantamento patrimonial de bens, verificação de falhas construtivas, manutenção, projeto, mau uso ou sinistros.

O contratante deve atentar para a escolha do profissional, principalmente no tocante à experiência e qualificação profissional, pois, por ser uma atividade em expansão, desperta interesse no mercado de trabalho.

Quanto à legalidade do profissional contratado, existe legislação específica vigente, destacando:

- Constituição Federal. Conforme o artigo 5º da Constituição Federal, em seu inciso XIII: “É livre o exercício de qualquer trabalho, ofício ou profissão, atendidas as qualificações profissionais que a Lei estabelecer”.
- Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Essa lei regulamenta a profissão de Engenheiro, atribuindo inclusive a execução de serviços de Avaliações e Perícias com seu devido valor jurídico.

- Resolução nº 345/90 do Confea. Essa Resolução revalida a legislação federal referenciada, exigindo, para sua plena validade, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), também exigida pela Lei Federal nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977. Por meio da ART, o Sistema Confea/Crea garante à sociedade que os serviços serão prestados por profissionais habilitados e também define os responsáveis pelos serviços contratados.
- A Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) é responsável pela publicação das normas técnicas de todas as especialidades. Os profissionais registrados no Sistema Confea/Crea têm conhecimento dessas normas e executam seus trabalhos em conformidade com as normas pertinentes. A obediência às normas técnicas da ABNT está prevista no Código de Defesa do Consumidor e o desacordo é caracterizado como prática abusiva.
- Resolução nº 4.271, de 30 de setembro de 2013, do Banco Central, para Instituições Financeiras, que resolve, no artigo 1º, inciso I-b:

“A avaliação de imóvel deve ser efetuada por profissional que não possua qualquer vínculo com a área de crédito da instituição concedente ou com outras áreas que possam implicar conflito de interesses ou representar deficiência na segregação de funções”.

