

**XV COBREAP - CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
E PERÍCIAS - IBAPE/SP - 2009**

NATUREZA DO TRABALHO

Trabalho de Perícia em Imóveis Urbanos

RESUMO:

Formação de consciência participativa dos engenheiros de avaliação e perícias, no sentido de prover a seus pares o conhecimento de que dispõem de determinado assunto da engenharia.

Palavras-chave:

Estudo de caso, Matéria técnica, Dicionário, Pesquisa, Fundamentação.

RESUMO:

O presente trabalho técnico tem por finalidade a formação de consciência participativa dos engenheiros de avaliação e perícias, no sentido de prover a seus pares o conhecimento de que dispõem de determinado assunto da engenharia, de forma a poder subsidiar trabalhos com qualidade e fundamentação técnica. Tais conhecimentos podem estar contidos em publicações técnicas ou estudos de casos, cuja acessibilidade ao conhecimento será possível com a implementação da seguinte proposta:

PROPOSTA: Criação de um banco de conhecimento técnico, em website específico e que disponibilize de forma fácil, rápida e segura, conceitos, informações técnicas e estudos de casos da área de avaliações e de perícias de engenharia. Tal banco de conhecimento técnico seria disponibilizado aos avaliadores e engenheiros peritos para consulta, contribuições, compra e venda de artigos, trabalhos e matéria técnica.

JUSTIFICATIVA:

A elaboração de laudos de perícias exige do engenheiro a busca rápida e precisa de conceitos, definições e elementos que venham justificar e fundamentar o seu trabalho, os quais usualmente são encontrados na literatura técnica, em publicações na internet, em estudos de casos e nas normas técnicas da ABNT.

As oportunidades para conhecimento de estudos de casos são raras, pois ficam limitadas à participação em cursos, congressos e outros eventos afins, nos quais nem sempre se obtém aquilo que se procura para fundamentação a tempo e a hora de um trabalho em fase de elaboração.

A literatura técnica, em sua maior parte está disponível em meio impresso e de custo elevado, cuja disponibilidade está aliada a horários comerciais, estoques e tempo de remessa.

A inexistência de um processo rápido de troca de informações entre os engenheiros de avaliação e perícia, dificultado ainda pelo desconhecimento e credibilidade da informação dada, a qual usualmente não é formalizada.

CONTEÚDO DO BANCO DO CONHECIMENTO TÉCNICO

PARTE 1: Contendo um dicionário técnico, com palavras usualmente utilizadas na avaliação e perícias de engenharia, cujos conceitos serão buscados exclusivamente nas normas técnicas da ABNT ou na legislação (leis, códigos, etc). Para cada palavra será apresentado o seu conceito e qual a fonte que o define. O dicionário será de livre consulta sem qualquer custo para o visitante do website.

Objetivo da Parte 1: disponibilizar aos engenheiros avaliadores e peritos uma ferramenta de busca de conceitos técnicos precisos e que estejam definidos em

normas técnicas e na legislação vigente, de modo a subsidiar a elaboração de seus trabalhos.

A tela na seguir mostra os campos necessários ao cadastramento de uma palavra:

The screenshot shows a web browser window with the title 'Dicionário de Leis e Decretos - Windows Internet Explorer'. The page content is titled 'CADASTRO DADOS DICIONÁRIO'. On the left, there is a vertical menu with options like 'Área de pesquisa', 'Efeito', 'Grupo', 'Palavra Chave', 'Município', 'Pesquisador', 'Dicionário', 'Pesquisa e Fundamentação', 'Estudo de Caso ou matéria técnica', 'CONSULTAS', and 'RELATÓRIOS'. The main form area contains the following fields:

- Área da pesquisa:** A dropdown menu with the text '-- Selezione --'.
- Grupo:** A dropdown menu with the text '-- Selezione --'.
- Palavra chave:** A dropdown menu with the text '-- Selezione --'.
- Argumento de pesquisa:** A text input field.
- Definição: (Argumento de pesquisa):** A large text area for entering the definition.
- Fonte 1:** A text input field.
- Cadastrar:** A button to submit the form.

At the bottom of the page, there is a footer that reads 'IBAPE - DF'.

Da tela se destacam os seguintes campos:

Área de pesquisa: relacionando as áreas da arquitetura ou da engenharia a que se refere o dado a ser cadastrado. Exemplo: arquitetura, engenharia civil, engenharia mecânica, etc.

Grupo: corresponde uma subdivisão da área de pesquisa. Por exemplo, a área de pesquisa de engenharia civil engloba os grupos de fundações, estrutura, alvenaria, revestimentos, pintura, etc.

Palavra-chave: uma palavra para a qual serão referenciados vários argumentos de pesquisa. Por exemplo: Extintor.

Argumento de pesquisa: argumentos para os quais serão dados os significados do dicionário. Por exemplo: extintor de carreta; área protegida, reserva de incêndio, etc.

Definição (argumento de pesquisa): relativa ao argumento de pesquisa pesquisado.

Fonte 1: fonte da qual foi extraído o significado do argumento de pesquisa. Por exemplo: NBR 9077 da ABNT

Cadastrar: comando para inclusão do dado.

PARTE 2: Contendo fontes de pesquisa e de fundamentação relacionados a uma palavra do dicionário técnico, cujo conteúdo estará rigorosamente embasado na legislação vigente, nas normas técnicas da ABNT e nas normas edíficias. Cada fonte de pesquisa e de fundamentação está obrigatoriamente relacionada a uma palavra do dicionário.

Objetivo da Parte 2: Dar ao avaliador e ao perito a fundamentação técnica e legal necessária em seus trabalhos. Mediante um cadastro e pagamento de anuidade simbólica, os profissionais de avaliação e de perícia terão acesso a essas informações.

A tela a seguir mostra o cadastramento de uma fonte de fundamentação:

The screenshot shows a web browser window with the title "Dicionário de Leis e Decretos - Windows Internet Explorer". The page content is divided into two main sections. The upper section, "DADOS DO DICIONÁRIO", displays search results for the word "Ação". It shows the search area as "Avaliação e Perícia", the group as "Perícia", and the search word as "Ação". The search result for "Cominação" is shown with its definition: "3.17 Cominação. Exigência de pena ou castigo por falta de cumprimento de contrato, preceito, ordem ou mandato judicial." The source is cited as "Fonte 1: NBR 13752/96 - Perícias de engenharia na construção civil". The lower section, "CADASTRAR PESQUISA E FUNDAMENTAÇÃO", contains a form for registering research and justification. It includes a dropdown menu for "Condição de pesquisa", fields for "Estado", "Município", and "Bairro", a large text area for "Assunto de pesquisa", and fields for "Fonte 2" and "Hiperlink1".

Da tela se observa que o a palavra do dicionário aparece com a sua definição de acordo com a norma específica da ABNT. Na parte inferior da tela aparecem os campos para cadastramento da fundamentação, como segue:

Condição de pesquisa: a pesquisa e/ou fundamentação se reporta as seguintes condições de pesquisa: legislação (municipal, estadual ou federal), norma edíficia ou norma técnica da ABNT.

Estado, município, bairro: definem o local de referência da legislação ou da norma edíficia.

Assunto de pesquisa: detalhamento da fundamentação que se quer em relação ao argumento de pesquisa

Fonte 2: fonte da qual se extraiu a fundamentação. Por exemplo: Lei 2415 (Federal), norma NBR 14653-2, Norma complementar 288 etc.

Hiperlink 1 e 2: links para acesso à fonte de informação (Fonte 2).

PARTE 3: Coletânea de estudos de casos reais ou de capítulos da literatura técnica, os quais deverão estar relacionados a alguma palavra do dicionário. O autor do trabalho técnico a ser disponibilizado definirá as condições de apresentação de seus trabalhos (estudos de caso) ou de seus livros, em forma de capítulos ou global, segundo a sua conveniência. A apresentação não poderá conter referências a nomes de proprietários e de interessados, bem como de outras restrições de conhecimento do autor.

Objetivo da Parte 3: A informação técnica em geral fica escondida e trancada, cujo acesso é exclusivo do seu autor, mesmo que ele jamais venha a se utilizar ou reproduzir um trabalho de maneira semelhante. Isso acontece na avaliação de imóveis onde modelos matemáticos são perdidos com o tempo e também nas perícias onde um estudo aprofundado para uma determinada questão nunca mais será utilizado pelo mesmo autor. Com a disponibilização por venda desses estudos de casos e da literatura técnica por capítulos, os engenheiros avaliadores e peritos ampliarão os seus conhecimentos e poderão elevar o grau de confiança, aprofundar a fundamentação técnica e ainda melhorar a qualidade de seus trabalhos.

Esta parte será inserida pelo autor, o qual ainda definirá o valor de comercialização de seu produto, dentro de padrões e valores previamente estabelecidos (por exemplo: a custo zero, ou variando de R\$ 1,00 a R\$ 1.000,00).

A tela a seguir mostra como será efetuado o cadastramento de uma matéria técnica ou de um estudo de caso:

Da mesma forma que na pesquisa e fundamentação, para o cadastramento de um estudo de caso ou de uma matéria técnica será pedida uma palavra do dicionário. Os campos para cadastro são:

Estudo de caso ou matéria técnica: botão de escolha para o que se pretende cadastrar.

Efeito: condição referenciada ao estudo de caso ou à matéria técnica. Por exemplo: corrosão, fissuração, colapso, desaprumo, etc.

Estado, município, bairro: locais referenciados ao estudo de caso ou matéria técnica.

Assunto do caso ou matéria técnica: frase que define o que se pretende cadastrar.

Resumo: resumo do caso ou matéria técnica.

PARTE 4: Cadastramento de visitantes e de autores de trabalhos a serem disponibilizados no website, cujos dados são mostrados na tela a seguir:

The screenshot shows a web browser window titled 'Dicionário de Leis e Decretos - Windows Internet Explorer'. The address bar shows 'Dicionário de Leis e Decretos'. The page content includes a left sidebar with a menu and a main form titled 'CADASTRO DE PESQUISADOR'. The sidebar menu has sections: 'CADASTROS' (with sub-items: Área de pesquisa, Efeito, Grupo, Palavra Chave, Município, Pesquisador, Dicionário, Pesquisa e Fundamentação, Estudo de Caso ou matéria técnica), 'CONSULTAS' (with sub-items: Dicionário, Pesquisa e Fundamentação, Estudo de Caso ou matéria técnica), and 'RELATÓRIOS'. The main form contains the following fields: 'Nome completo:' (text input), 'Empresa:' (text input), 'Nome de Fantasia:' (text input), 'Nome para contato:' (text input), 'Endereço:' (text input), 'Estado:' (dropdown menu), 'Cidade:' (text input), 'Cep:' (text input), 'Fone com DDD:' (text input), 'Email:' (text input), 'CNPJ:' (text input), 'CPF:' (text input), 'Tipo:' (dropdown menu set to 'PESQUISADOR'), 'login:' (text input), 'Senha:' (text input), and 'Salvar também como autor:' (radio buttons for 'Não' and 'Sim'). A 'Cadastrar' button is at the bottom of the form.

PARTE 5: Consultas ao dicionário, à pesquisa e fundamentação e aos estudos de casos e matéria técnica, com base nos campos previamente cadastrados. As telas a seguir mostram como acontecerão as consultas:

Consulta ao dicionário, efetuada de forma gratuita a todos os pesquisadores cadastrados.

The screenshot shows a web browser window titled 'Dicionário de Leis e Decretos - Windows Internet Explorer'. The address bar shows 'Dicionário de Leis e Decretos'. The page content includes a left sidebar with a menu and a main form titled 'CONSULTA DICIONÁRIO'. The sidebar menu is identical to the previous screenshot. The main form contains the following fields: 'Área da pesquisa:' (dropdown menu), 'Grupo:' (dropdown menu), 'Palavra chave:' (dropdown menu), and 'Palavra ou expressão para consulta:' (text input). A 'Consultar' button is at the bottom of the form. The footer of the page reads 'IBAPE - DF'.

Consulta à pesquisa e fundamentação, efetuada para todos os pesquisadores cadastrados e que optaram pelo acesso à área restrita, mediante uma assinatura simbólica semestral ou anual.

The screenshot shows a web browser window with the URL http://www.ibape-df.com.br/dicionario/cons_fundamentacao.asp. The page title is "CONSULTA PESQUISA E FUNDAMENTAÇÃO". Below the title, there is a text prompt: "Insira os dados desejados para busca de fundamentação legal. Escolha pelo menos uma opção." The form includes a dropdown menu for "Condição de pesquisa:" with "-- Selecioné --" selected. Below it is a text input field for "Itens relacionados à pesquisa:". Further down, there are dropdown menus for "Estado:" (selected "-- Selec"), "Município:" (selected "-- Selecioné --"), and a text input field for "Bairro:". An "Avancar >>" button is located at the bottom of the form. A sidebar on the left contains a menu with options like "Área de pesquisa", "Efeito", "Grupo", "Palavra Chave", "Município", "Pesquisador", "Dicionário", "Pesquisa e Fundamentação", "Estudo de Caso ou matéria técnica", and "RELATÓRIOS". The footer of the page reads "IBAPE - DF".

Consulta aos estudos de casos e matéria técnica, cujo acesso será permitido aos pesquisadores cadastrados na área restrita e mediante o pagamento do valor estipulado pelo autor do estudo de caso ou da matéria técnica.

The screenshot shows a web browser window with the URL http://www.ibape-df.com.br/dicionario/cons_estudocaso.asp. The page title is "CONSULTAR ESTUDO DE CASO OU MATÉRIA TÉCNICA". At the top, there are two radio buttons: "Estudo de Caso" (selected) and "Matéria Técnica". Below this, there are dropdown menus for "Estado:" (selected "-- Selec") and "Município:" (selected "-- Selecioné --"), along with a text input field for "Bairro:". There is also a dropdown menu for "Efeito:" (selected "-- Selecioné --") and a text input field for "Assunto do caso ou matéria técnica:". A "Consultar" button is located at the bottom of the form. The sidebar on the left is identical to the previous screenshot, with "Estudo de Caso ou matéria técnica" highlighted in the menu. The footer of the page reads "IBAPE - DF".

CONCLUSÃO:

A distribuição de conhecimento na forma implementada pelo “Website do Conhecimento Técnico” contribuirá para a formação e especialização dos avaliadores e peritos e melhorará o nível de fundamentação dos trabalhos de avaliações e perícias.

BIBLIOGRAFIA:

Normas técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
Resoluções do CONFEA nºs 280, 345 e outras
Vade Mecum Saraiva – 2009