



IBAPE-SC
INSTITUTO BRASILEIRO
DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

IBAPE SC – 47 anos

O Instituto Catarinense de Avaliações e Perícias de Engenharia – ICAPE teve papel precursor no cenário técnico-científico de Santa Catarina, reunindo profissionais dedicados às avaliações e perícias no campo da engenharia. Fundado em 19 de dezembro de 1978, na cidade de Florianópolis, por iniciativa de um grupo de engenheiros comprometidos com o aprimoramento técnico e a valorização da atividade pericial e de avaliação, o Instituto nasceu como uma sociedade civil, sem fins lucrativos, com personalidade jurídica própria e duração ilimitada. Desde sua origem, o objetivo foi claro: fomentar o desenvolvimento da engenharia legal, promovendo a qualificação técnica de seus associados e contribuindo para a excelência das práticas periciais e avaliativas no estado.

Ao longo dos anos, o ICAPE consolidou sua atuação, tornando-se referência no setor. Esse reconhecimento culminou, em 30 de agosto de 1996, na sua filiação ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, integrando-se ao sistema nacional que congrega as entidades estaduais da área. Com essa filiação, o ICAPE passou a adotar oficialmente a nomenclatura de IBAPE-SC – Instituto Catarinense de Engenharia de Avaliações e Perícias, fortalecendo sua identidade institucional e ampliando seu campo de atuação em consonância com as diretrizes nacionais da entidade-mãe.

A transição de ICAPE para IBAPE-SC não representou apenas uma mudança de nome, mas a reafirmação de seu compromisso com a ética, a ciência e o rigor técnico nas avaliações e perícias de engenharia. Desde então, o IBAPE-SC tem atuado ativamente na formação e atualização profissional, na elaboração de normas técnicas, na realização de eventos, cursos e seminários, e na defesa dos interesses da engenharia de avaliações e perícias junto à sociedade e aos órgãos públicos.

Assim, o IBAPE-SC, herdeiro legítimo do legado do ICAPE, segue firme em sua trajetória, contribuindo para o aperfeiçoamento contínuo da engenharia pericial catarinense e mantendo viva a missão de seus fundadores.

Visite o site do IBAPE – SC <https://ibape-sc.org.br/>

Apresentação Institucional IBAPE-SC

IBAPE Nacional e Estrutura Estadual

- O **IBAPE** – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – é uma entidade de alcance **nacional**, composta por **IBAPes Estaduais** em praticamente todas as unidades da federação.
- O **IBAPE Nacional** coordena diretrizes, metodologias e regulações técnicas, sendo referência para profissionais da engenharia e arquitetura em todo o país.
- O **IBAPE-SC**, promovendo a qualificação profissional, difundindo conhecimento técnico e oferecendo suporte aos profissionais associados.

COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias

- Criado em **1975**, o **COBREAP** é o maior e mais tradicional congresso da área no Brasil.
- Realizado a cada **dois anos**, reúne em média **1.200 a 1800 participantes** por edição.
- Ponto de encontro de engenheiros, arquitetos, agrônomos, advogados, magistrados e estudantes, consolidando-se como o principal fórum nacional de debate técnico-científico da perícia e das avaliações.

IBAPE-SC – História e Estrutura

- **Associados:** Engenheiros, arquitetos e agrônomos, com atuação em perícias judiciais, avaliações imobiliárias e de ativos, inspeções prediais, arbitragem e consultorias técnicas.
- **Perfil:** profissionais altamente qualificados, com vínculo institucional ao **CREA-SC** e ao **CONFEA**, seguindo normas técnicas e legislação profissional.
- **Capacitação:**
 - Cursos de **especialização lato sensu** em parceria com universidades (UFSC, Unoesc).
 - **Seminários, workshops e simpósios técnicos** voltados para atualização profissional.
 - **SUMMIT Expert** e encontros técnicos sobre perícias, avaliações, inspeções e normas de desempenho.
-
- **Atualização Permanente:** compromisso contínuo com a **formação e reciclagem técnica**, alinhando teoria, prática profissional e inovação tecnológica (BIM, inteligência artificial, ensaios não destrutivos, etc.).

ATENDIMENTO ÀS NORMATIVAS E LEGISLAÇÃO PROFISSIONAL

A atuação dos associados do IBAPE-SC está fundamentada em Normas Técnicas:

- **ABNT NBR 13752** – Perícias de engenharia na construção civil: tipos de perícias e metodologias.
- **ABNT NBR 14653 (série)** – Avaliações de bens (urbanos, rurais, industriais e empreendimentos).
- **ABNT NBR 15575** – Norma de Desempenho de edificações habitacionais.
- **Código de Processo Civil (2015)** – artigos referentes à prova pericial.
- **Código Civil Brasileiro** – responsabilidade técnica e civil.
- **Lei Federal nº 5.194/1966** – regulamenta o exercício das profissões de engenheiro e arquiteto.

Tipos de Perícias segundo a NBR 13752

A norma classifica as perícias conforme a sua **finalidade e abrangência**:

1. Perícia Judicial

- Solicitada pelo Poder Judiciário.
- O perito é nomeado pelo juiz e atua como auxiliar da justiça.
- O laudo serve de prova técnica no processo.

2. Perícia Extrajudicial

- Requerida por pessoas físicas, empresas, condomínios, seguradoras, órgãos públicos ou privados.
- Usada para **esclarecimentos técnicos, negociações, seguros, contratos, avaliações patrimoniais, auditorias, inspeções prediais** etc.

3. Perícia Arbitral

- Realizada em procedimentos de **arbitragem**, quando as partes escolhem um árbitro ou tribunal arbitral em vez de recorrer ao Judiciário.
- O laudo tem força de decisão, semelhante à sentença judicial.

4. Perícia Pública/Administrativa

- Solicitada por órgãos da administração pública direta ou indireta.
- Envolve fiscalização de obras, licitações, apuração de responsabilidades ou irregularidades em contratos públicos.

Em resumo

A NBR 13752 garante um padrão técnico para a prática pericial, evitando laudos subjetivos, sem fundamentação ou inconsistentes. Ela orienta como fazer a perícia e assegura que os resultados tenham credibilidade técnica, legal e científica.

PRÁTICA PERICIAL

A Prova Pericial no CPC

- **Perito:** auxiliar da justiça, imparcial e de confiança do juiz.
- **Assistente Técnico:** profissional indicado pelas partes, com papel técnico de defesa de interesses.

Fluxo de uma Perícia Judicial

1. Decisão Saneadora: pontos controvertidos e nomeação do perito.
 2. Formulação de quesitos pelas partes e indicação dos Assistentes Técnicos.
 3. Proposta de honorários / arbitramento judicial.
 4. Desenvolvimento da prova pericial.
 5. Entrega do laudo pericial.
 6. Manifestações das partes com quesitos complementares.
 7. Laudo de esclarecimentos.
 8. Oitiva do perito em audiência. *(Duração média: até 5 anos)*
- **Principais Dificuldades**
 - Ausência de documentação ou descaracterização do objeto.
 - Saneador sem pontos controvertidos claros.
 - Nomeação de peritos sem proficiência.
 - Quesitos mal formulados ou inexistentes.
 - Excesso de quesitos protelatórios.
 - Participação de assistente técnico não nomeado nos Autos – procedimento
 - Quando abordam matéria de direito ou alheia à formação do Perito nomeado;
 - Quando exigem análises complexas que dificultam/ encarecem desnecessariamente a prova pericial, trazendo pouca ou nenhuma contribuição relevante;
 - Quando repisam questão já esclarecida, apenas com finalidade protelatória;
 - Tentativas genéricas de desqualificação do Laudo, sem objetividade.

Quando matéria de engenharia é abordada por profissional sem habilitação legal = advogado questionando pericia

HONORÁRIOS PERICIAIS

- Baseados em **escopo de trabalho x hora técnica**.
- Problemas recorrentes:
 - Honorários arbitrados em valores incompatíveis.
 - Demora na liberação dos pagamentos.
 - AJG com remuneração insuficiente frente ao trabalho demandado.

CASES TÍPICOS

- **Servidões e desapropriações** – avaliação de áreas e indenizações.
- **Locação imobiliária** – ações revisionais e renovatórias de aluguel.
- **Avaliação de ativos diversos** – imóveis, empresas, empreendimentos e bens móveis.
- **Auditorias de contratos e Due Diligence (DEF)**.
- **Ações demarcatórias** – definição de limites de terrenos e propriedades.
- **Vícios construtivos e desconformidades** – análises de manifestações patológicas e falhas construtivas.

PROGRAMA DE MENTORIA PARA NOVOS ASSOCIADOS DO IBAPE-SC

O Programa de Mentoria aos novos associados do IBAPE-SC, com o intuito de promover a difusão de conhecimentos técnicos em Avaliação e Perícia, fortalecendo a atuação profissional na área e garantindo a aplicação das normas e leis pertinentes.

AValiação de Imóveis

A avaliação de imóveis, conforme os princípios estabelecidos nas Normas ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), constitui uma atividade técnica e científica voltada para a identificação de valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, sempre em função de um objetivo e finalidade previamente definidos.

A avaliação se ancora em **princípios fundamentais**:

- **Lei da oferta e da procura** – a dinâmica entre abundância e escassez regula preços;
- **Princípio da semelhança** – bens semelhantes em condições semelhantes tendem a ter valores próximos;
- **Princípio da proporcionalidade** – diferenças de valor são proporcionais às diferenças relevantes nas características dos bens;
- **Princípio da substituição** – o valor de um bem é limitado pelo custo ou valor de outro de utilidade equivalente;
- **Princípio da rentabilidade** – imóveis exploráveis economicamente têm seu valor ligado à renda que podem gerar;
- **Princípio do maior e melhor uso** – o valor é maximizado quando o imóvel é considerado sob sua utilização mais eficiente e legalmente possível.

No plano metodológico, a norma orienta a escolha do método conforme a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados. Entre os principais métodos estão:

COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, preferencial quando há informações suficientes;

INVOLUTIVO, que projeta um empreendimento hipotético para estimar valor;

EVOLUTIVO, que conjuga o valor do terreno e o custo das benfeitorias;

CAPITALIZAÇÃO DA RENDA, que calcula o valor a partir da renda líquida prevista

Com base nas Normas Técnicas da ABNT (NBR 14653 e correlatas) e no que está na Minuta de Decreto, é fundamental deixar explícito que a interpretação, análise das amostras de mercado (ofertas, transações, aluguéis etc.) e a inferência estatística só podem ser feitas por profissionais legalmente habilitados, ou seja, engenheiros, arquitetos e agrônomos, conforme previsto em lei (Lei nº 5.194/1966 e Resoluções do CONFEA/CREA).

ALGUMAS NORMAS DE AValiação

NBR 14653-1: Procedimentos gerais.

NBR 14653-2: Avaliação de imóveis urbanos.

NBR 14653-3: Avaliação de imóveis rurais.

NBR 14653-4: Empreendimentos.

NBR 14653-5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais.

NBR 14653-6: Recursos naturais e ambientais.

NBR 14653-7: Patrimônios históricos.

Lembrando que:

A diferença entre Laudo de Avaliação e PTAM é a seguinte:

Laudo de Avaliação: É um documento com validade jurídica, utilizado para avaliar imóveis e pode incluir critérios científicos e análises detalhadas.

PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica): É um relatório mais simples e objetivo, focado em indicar o valor de mercado do imóvel com base em uma análise rápida e comparativa.

O **PTAM** é adequado para precificação simples de mercado, enquanto o **Laudo de Avaliação** é mais complexo e abrange uma análise mais profunda.

Essas diferenças são importantes para entender qual documento utilizar em diferentes situações.

PALAVRA DO PRESIDENTE

Encerro minha Gestão 2024/2025, dirijo-me a todos os associados com uma despedida breve, porém sincera.

Foi um período de grande satisfação, marcado por inúmeros eventos, capacitações e encontros, que fortaleceram nossa entidade e reafirmaram o compromisso com a excelência técnica e ética.



Agradeço a cada um pela confiança e pela colaboração, fundamentais para que esta gestão se consolidasse como um verdadeiro trabalho coletivo.

Permaneço à disposição como associado, desejando que o IBAPE-SC continue crescendo, unido, forte e inspirador.

Aproveito para desejar **Boas Festas e Feliz 2026**

Sérgio Becke – IBAPE SC

DIRETORIA – GESTÃO 2024/2025**CONSELHO DIRETOR**

PRESIDENTE Eng. Civil Sergio Augusto Becke
VICE- PRESIDENTE Eng. Civil Léo Saraiva Caldas
1º Secretário Eng. Civil Silvania Miranda Do Amaral
2º Secretário Eng. Agrônomo Simone Galvão
1º Tesoureiro Eng. Agrônomo José Octavio De A. Aragon
2º Tesoureiro Eng. Civil Sandra Francisco Machado

CONSELHO FISCAL

1º Titular Eng. Civil Norberto Hochheim
2º Titular Eng. Civil João Carlos Godoy Ilha
3º Titular Eng. Civil Gabriel Guimarães Aragon
1º Suplente Eng. Florestal Rafael Grani
2º Suplente Eng. Civil João Mesquita Di Napoli
3º Suplente Eng. Ambiental Marcelo Mauri Da Cunha
4º Suplente Eng. Civil Marcondes Mendes Da Silva Júnior
Eng. Civil Andreia Rosa Da Rosa (considerada da diretoria)

PALAVRA DA FUTURA PRESIDENTE

Buscaremos atender de forma equilibrada todo o quadro associativo, conduzindo uma gestão técnica, participativa e orientada a resultados. Como diretriz estratégica, priorizamos a integração efetiva dos associados do interior, que representam aproximadamente dois terços da entidade, garantindo representatividade, proximidade institucional e isonomia nas ações do IBAPE-SC. Paralelamente, manteremos como eixo central o aprimoramento técnico contínuo e a valorização qualificada da atividade pericial e de avaliação.

Sandra Machado – IBAPE SC

DIRETORIA GESTÃO 2026/2027**CONSELHO DIRETOR**

- 1 Presidente Eng. Civil SANDRA FRANCISCO MACHADO
- 2 Vice Presidente Eng. Civil LÉO SARAIVA CALDAS
- 3 Eng. Civil Marcondes Mendes Da Silva Junior
- 4 Eng. Civil Gilberto Luiz
- 5 Eng. Civil João Carlos Godoy Ilha
- 6 Eng. Civil Carolina Gonçalves Genezini

CONSELHO FISCAL

- 7 Eng. Civil NORBERTO HOCHHEIM
- 8 Eng. Civil Elizândra Francisco Machado
- 9 Eng. Civil João Mesquita di Napoli
- 10 Eng. Civil Ronaldo Coutinho de Azevedo
- 11 Eng. Civil Fabio Luís Finder
- 12 Eng. Ambiental MARCELO MAURI DA CUNHA