EXCENTRIVANTAGEM – ME
CNPJ – 22.933.375/0001-47
www.imovel.eng.br

www.abapnacional.org.br

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA

DEZ/2018

OBRA: Edifício Sede do Novo Fórum/TJMG da Comarca de Juiz de Fora/MG

MAQUETE ELETRÔNICA DO NOVO FORUM TJMG – JUIZ DE FORA /MG

- **Edificação vizinha considerada dentro do raio de influência da obra e vistoriada integralmente:**
  Justiça Federal - Subseção Judiciária de Juiz de Fora/MG
  Rua Leopoldo Schmidt, 145 - Centro, Juiz de Fora - MG, 36060-050.

LAUDO DE VISTORIA CAUTELAR DE VIZINHANÇA

Interessado

Consórcio Juiz de Fora I
CNPJ: 31.509.933/0001-32
Rua Anair Bonato Tosin, 517 – Mauá – Colombo/PR.
Representante legal: Nalmir Fontana Féder
CPF: 438.182.269-20

Objetos e Objetivos

A Vistoria Cautelar de Vizinhança e seu Relatório são peças fundamentais com objetivo principal de salvaguardar os interesses dos ocupantes (proprietários) do imóvel vizinho, vistoriado com autorização, Sede Justiça Federal - Subseção Judiciária de Juiz de Fora/MG, quanto à obra nova de construção da Sede do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em Juiz de Fora/MG, assim como da construtora contratada e responsável pelo empreendimento (o interessado acima).

- Local obra (Fórum TJMG – foto da maquete da capa):
  Sede do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, em Juiz de Fora/MG
  Avenida Brasil, 2512 – Baixada - Juiz de Fora/MG.

- Edificação vizinha considerada dentro do raio de influência da obra e vistoriada integralmente:
  Justiça Federal - Subseção Judiciária de Juiz de Fora/MG
  Rua Leopoldo Schmidt, 145 - Centro, Juiz de Fora - MG, 36060-050.

- Edificações vizinhas consideradas fora do raio de influência da obra, fotografadas somente externamente:
  Edificação 01 – Complexo administrativo
  Prefeitura Municipal de Juiz de Fora/MG
  Av. Brasil, 2001 | 6º andar - Centro - Juiz de Fora/MG - CEP: 36060-010.

  Edificação 02 – Várias edificações geminadas e irregulares
  Av. Brasil, snº - Centro - Juiz de Fora/MG - CEP: 36060-010.

- Benfeitorias públicas, calçamento e arruamento fotografados somente externamente:
  Avenida Brasil e Rua Leopoldo Schmidt.
  - Calçadas de contorno do empreendimento – aspectos visíveis.
  - Pavimentação, guias e sarjetas das ruas limites da obra – aspectos visíveis.

Considerações preliminares, observações, Informações e pressupostos.

A real função da vistoria de vizinhança é de medida cautelar, preventiva, para avaliação da solidez e do estado de conservação das edificações lindeiras a uma determinada obra. Portanto, serve para registro fotográfico da situação do imóvel naquela data (antes do início da obra). Resguarda, assim, o construtor de eventuais danos que possam ocorrer após o início da construção, garantindo que são posteriores a ela. Também garante ciência ao proprietário do estado do imóvel vistoriado, para que não reclame de algo indevido.
Assim, destaca-se a necessidade de entregar uma via do relatório ao responsável pelo imóvel vizinho à obra objeto da vistoria com a assinatura do recibo e concordância na cópia do responsável pela construção. Esta observação vale para qualquer tipo e porte de Vistoria Cautelar de Vizinhança.

O Laudo de Vizinhança na norma e na prática

Inicialmente a vistoria preliminar, atualmente, é mais conhecida como vistoria de vizinhança ou vistoria cautelar.
De acordo com a norma, a vistoria deve ocorrer antes da fase de projetos e somente no caso de obras mais complexas, como o presente caso.
Normalmente, este serviço é executado antes do início da construção, pois o longo prazo entre os estudos preliminares e a construção propriamente dita permite alterações no estado das edificações vizinhas, o que tornaria o laudo desatualizado.

Norma - Laudo vizinhança

ABNT/NBR – Associação Brasileira de Normas Técnicas
IBAPE/MG – Norma de Vistoria Cautelar
A Norma a seguir discrimina os serviços técnicos necessários à elaboração de planejamento, projetos, fiscalização e condução das construções, destinados especialmente às edificações de propriedade pública ou privada, residenciais, comerciais, industriais ou agrícolas.

ABNT NBR 12722:1992
30/8/1992
VIGOR DESDE 01/01/1993

IBAPE/MG-003
Norma de Vistoria Cautelar
30/5/2014
VIGOR DESDE 11/08/2014

Em janeiro de 1993, entrou em vigor a NBR-12722 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, que discrimina os serviços técnicos necessários para o planejamento, elaboração de projetos, fiscalização e condução das construções. É a norma que trata diretamente do tema de laudo de vizinhança de obra.

Por definição, a NBR 12722 divide a realização de uma obra em quatro fases:

- Estudos preliminares;
- Elaboração de projetos;
- Construção; e
- Recebimento da edificação.

Sendo assim na primeira fase, está prevista a realização de uma vistoria preliminar (item 4.1.10), que deve ser realizada por profissional especializado e habilitado, conforme consta do contrato deste laudo, considerando ainda as seguintes definições:

ANOMALIA.
Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

DANO
Ofensa ou diminuição do patrimônio moral ou material de alguém, resultante de delito extracontratual ou decorrente da instituição de servidão. De acordo com o Código de Defesa do Consumidor, são as consequências dos vícios e defeitos do produto ou serviço.

DEFEITO (01).
Anomalia que pode causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou à segurança do dono ou consumidor, decorrente de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda, de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

FALHA (02).
Anomalia caracterizada pela perda precoce de desempenho de elementos e sistemas construtivos com origem na Manutenção, Operação e Uso.

FISSURAS, TRINCAS E RACHADURAS (03).
Manifestações patológicas observadas nas edificações, e/ou terrenos, que ocorrem normalmente em alvenarias, lajes, vigas, pilares, pisos, muros dentre outros elementos. Geralmente são causadas por acréscimos de tensões no elemento e seus materiais componentes. Tais anomalias são indícios da ocorrência de que o elemento, e seus materiais, foram condicionados a esforços superiores às suas capacidades resistivas. A partir disso, a consequência deste fenômeno é uma abertura no elemento cuja caracterização é conforme a espessura correspondente e prevista em Norma.

PATOLOGIAS
Danos e anomalias encontrados na edificação, e/ou terreno, que deixam o elemento em situação diferente da inicialmente concebida.

Resguardando os interesses da vizinhança
Segundo a NBR 12722, a vistoria preliminar deverá ser realizada sempre que for necessário resguardar os interesses das propriedades ou de logradouros públicos vizinhos à obra em razão dos serviços que serão executados pela construtora (fundações, escavações, rebaixamento de lençol freático etc.). Ou seja, a vistoria preliminar permite resguardar os direitos dos vizinhos e da construtora frente a eventuais danos ocasionados pela obra.

- *Item 4.1.10.1* - Toda vez que for necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d'água,

serviços provisórios ou definitivos a realizar, DEVE ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria, da qual devem resultar os seguintes elementos:

- Planta de localização de todas as edificações e logradouros confinantes, bem como de todos os logradouros não confinantes, mas suscetíveis de sofrerem algum dano por efeito da execução da obra; e
- Relatório descritivo com todos os detalhes que se fizerem necessários a cada caso, das condições de fundação e estabilidade daquelas edificações e logradouros, além da constatação de defeitos ou danos porventura existentes nelas.

- *Item 4.1.10.2* - Todos os documentos referentes à vistoria devem ser visados pelos interessados devendo haver cópia à disposição deles.

Elementos gerados pela vistoria realizada em 28/11/18 das 11h36 às 16h42.

a) Planta de localização de todos os imóveis fronteiriços à obra e os próximos, não fronteiriços, suscetíveis ou não de sofrerem danos em razão da execução da obra. No presente caso a área conhecida como zona de influência da obra, foi delimitada pelo contratante;
b) Relatórios descritivos com todos os detalhes que se fizerem necessários; e
c) Prever também, sempre que cabível, que todos os documentos sejam assinados pelos interessados e cópias disponibilizadas aos mesmos ou, preferentemente, com elaboração de Ata Notarial.

Responsável pela vistoria realizada em 28/11/18 das 11h36 às 16h42.

Embora a referida norma seja bastante sucinta no que diz respeito ao profissional executante da vistoria – o perito -, é possível inferir que ele não deverá ser da construtora, diante da possibilidade do surgimento de um conflito de interesses quando o laudo resultante for utilizado para resolver um litígio com um vizinho que alegue eventual dano à sua propriedade ocasionado pela obra.
No presente caso o profissional contratado, apesar de ser de responsabilidade da construtora, trata-se de Engenheiro Civil, cadastrado nas instituições públicas, como perito com 37 anos de experiência, conforme histórico profissional em apenso.

Resultado da vistoria realizada em 28/11/18 das 11h36 às 16h42.

Em relação aos elementos gerados pela vistoria, a norma não menciona de forma explícita a utilização de fotografias na geração do relatório. No entanto, o registro fotográfico, até mais que o descritivo, é a base atual do trabalho, pois documenta visualmente o estado das edificações vizinhas à obra. Principalmente porque não se tem acesso às informações técnicas dos imóveis, tais como o tipo de fundações utilizadas.
Apesar dos vários Normativos regionais apresentarem recomendações no sentido de que os laudos sejam apresentados de forma única por edificação vistoriada e definidas como incluídas no raio de influência da obra a ser construída, optamos por apresentar laudo único, em razão de que somente uma edificação foi considerada como parte inclusa no raio de influência da obra e definida pelo contratante, porém para as demais edificações fotografadas constantes do croqui de localização, mas fora desse raio de influência, optamos por apresentar anexos distintos, como parte integrante deste laudo.

O laudo da vistoria realizada em 28/11/18 das 11h36 às 16h42, e os vizinhos da obra.

Não é usual a coleta de assinaturas dos vizinhos nos laudos de vistoria. Normalmente, eles apresentam resistência neste sentido e já consideram suficientes terem permitido o acesso às suas propriedades para execução do serviço.

Os laudos devem ser registrados em Cartórios de Títulos e Documentos, com isso as construtoras não costumam entregar a cópia da vistoria aos vizinhos, pois consideram que o documento já se tornou público.

Por outro lado, a prática mostra que a conduta de fornecer a cópia da vistoria, como recomendada pela norma, gera maior segurança à vizinhança, quando for o caso, e pode ser fundamental para o acesso a muitos imóveis, cujos moradores condicionam a execução do serviço ao recebimento do referido documento.

Pode-se inferir que, nos últimos vinte anos, houve uma evolução e consolidação da prática de realização de vistoria de vizinhança de obra, sendo hoje uma conduta praticamente obrigatória, assumindo assim, dimensões maiores do que o previsto na Norma NBR 12.722.

Assim, resumidamente constam do laudo de vistoria de vizinhança, no momento da vistoria:

- Apurar o estado de conservação de imóveis próximos ao canteiro de obras;
- Atuar como garantia a reclamações por danos e prejuízos indevidos;
- Segurança às construtoras em situações extremas de:
- embates judiciais;
- prova testemunhal de constatação inicial; e
- Argumento para barateio do valor do seguro da obra.

EFEITO PSICOLÓGICO		
	Vizinhos	Sentirem seguros
	Empresa	- Responsável - Preocupada • com suas atividades • com as influências

Observações

A vistoria preliminar da vizinhança é OBRIGATÓRIA, conforme DIRETIVA 3 da ISO, pois é precedida do verbo "deve" em norma, além de fazer parte integrante da fase de planejamento do empreendimento (item 4.1 inciso j), que pode ser entendida como a fase de estudos preliminares (item 3.1) da norma.

Eng. Paulo Grandiski, in Seção Cartas da Revista Construção Mercado nº 69.

Considerou-se, como premissa, para efeito deste laudo de vistoria de vizinhança (Cautelar), os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização. A documentação fornecida

para a elaboração deste Laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

As benfeitorias foram descritas somente por aparência visual, bem como seus estados de conservação, uso e padrão de acabamento, principalmente as não vistoriadas e somente fotografadas externamente, em decorrência de não se encontrarem no raio de influência da obra, conforme definido pelo contratante.

O tipo de fundação do projeto de implantação do novo empreendimento a ser considerado é de estacas raiz, porém não haverá definição precisa (padronizada) quanto ao raio de influência, definido pelo contratante, sendo, portanto realizada a vistoria de único confrontante do terreno onde será realizada a obra, e somente fotografias externas das edificações mais afastadas e consideradas pelo contratante fora do raio de influência.

Requisitos

Na vistoria realizada pelo signatário em 28/11/18 das 11h36 às 16h42, foram obtidas informações repassadas pelo Sr. Sidnei Rigon Butenas, Engenheiro Civil CREA PR 24937 / D, responsável técnico do Consórcio contratante, sobre o projeto do novo empreendimento a ser construído, Fórum Juiz de Fora, que possui as seguintes caraterísticas básicas em linhas gerais, conforme documentos técnicos apresentados:

Características Principais – PRÉDIO PRINCIPAL – Bloco único com 7 pavimentos do subsolo ao 6º pavimento, totalizando um empreendimento de 21.093,82m^2 de área total construída, ocupando projeção no terreno, com 11.810,23m^2, equivalente a 27,51% de taxa de ocupação e 1,8 de índice de aproveitamento.

Fundações: Estaca tipo raiz
Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Blocos de concreto, alvenaria em tijolos cerâmicos e esquadrias de alumínio e vidros.

Fachada: Revestimento em granito aerado, pintura texturizada, painel de alumínio composto e esquadrias de alumínio, glazing e vidros.

Idade: construção a iniciar.
Estado de Conservação: construção a iniciar.

Acabamentos:
Piso: Revestimento monolítico vinílico, granito, emborrachado e pedra ardósia.
Paredes: Argamassa com pintura acrílica, revestimento cerâmico, painel de alumínio composto e divisórias de granito, drywall e laminados.
Forro: Laje, placas de forro mineral e gesso.
Esquadrias: Alumínio, aço galvanizado, madeira com vidros.

Atendendo os itens previstos nos Normativos citados neste laudo, como também é reforçado pela NBR 15575-1 (ABNT, 2013), item 6.2.2 Entorno., toda vez que se fizer necessário resguardar interesses às propriedades vizinhas à obra (ou ao logradouro público) a ser executada, seja em virtude do tipo das fundações a executar, das escavações, aterros, sistemas de escoramento e estabilização, rebaixamento de lençol d'água, serviços provisórios ou definitivos a realizar, deve ser feita por profissional especializado habilitado uma vistoria nas edificações vizinhas definidas pelo contratante para o presente caso.

Os projetos devem ainda prever as interações entre construções próximas (neste caso, inexistentes no momento da vistoria), onde devem ser consideradas convenientemente as eventuais sobreposições de bulbos de pressão, efeitos de grupo de estacas, rebaixamento do lençol freático e desconfinamento do solo em função do corte do terreno. Tais fenômenos também não podem prejudicar a segurança e a funcionalidade da obra, bem como de edificações vizinhas. O desempenho da edificação está intimamente associado a todos os projetos de implantação e ao desempenho das fundações, devendo ser atendidas as disposições das normas aplicáveis, particularmente das ABNT NBR 12722, o que esta atendida no presente caso, após as verificações e levantamento fotográfico realizado nas edificações vizinhas, bem como no projeto e nas informações recebidas do Responsável Técnico pela obra.

Também foram verificados na vistoria, no levantamento fotográfico, realizados pelo signatário em 28/11/18 das 11h36 às 16h42, acompanhado pelo Sr. Sidnei Rigon Butenas, Engenheiro Civil CREA PR 24937 / D, responsável técnico do Consórcio contratante, as anomalias, danos ou patologias construtivas encontradas e devidamente descritas no relatório fotográfico, onde estão definidos pelos códigos de 01 a 03 (acima), por partes construtivas e ambientes vistoriados:

01. Edificação vizinha considerada *dentro* do raio de influência da obra, a qual foi vistoriada integralmente interna e externamente, em companhia do preposto da Empresa de segurança predial (identificação completa no ofício de encaminhamento do laudo), inclusive edificações anexas ao corpo principal do prédio:

Edificações e seus ambientes que compõe o Complexo da Justiça Federal em Juiz de Fora/MG
Justiça Federal - Subseção Judiciária de Juiz de Fora/MG
Rua Leopoldo Schmidt, 145 - Centro, Juiz de Fora - MG, 36060-050.

- **Prédio Principal**
  Torre única com 9 pavimentos, assim distribuídos: Subsolo (garagens), térreo/pilotis (recepção/portaria), 1º(adm.), 2º(1ª.Vara), 4 pavimentos tipos (3º ao 6º - 2ª a 5ª varas) e pavimento técnico (ático/cobertura).
  Edificação com 10 anos de construída.

- **Prédio Anexo – Cantina/Restaurante**
  Torre única térrea com ambientes apropriados ao fim que se destina, compostos de: salão/refeitório, copa/cozinha e banheiros masculinos e femininos.

  Edificação com 3 anos de construída.

  Não fornecidos Manual de Proprietário, Plano de conservação e manutenção predial preventiva e corretiva.

  Informação de manutenção e conservação contratadas pontualmente, exceto máquinas e equipamentos.

  - ✓ Máquinas e equipamentos componentes da edificação principal:
    - 2 Elevadores de passageiros e cargas
    - 1 Grupo-gerador de emergência
    - Sistema CFTV
    - Sistema de Alarme
    - Sistema PPCI (hidrantes, extintores, alarme, detecção)
    - Sistema de comunicação interna
    - Sistema de segurança (porta-giratória e catracas de controle digital)

  - ✓ Documentação fornecida:
    - Projetos de arquitetura do prédio principal
    - Plantas de arquitetura do prédio a ser construído com planta de situação.

02. Edificações vizinhas consideradas *fora* do raio de influência da obra, as quais não foram vistoriadas integralmente interna e externamente, somente fotografadas anomalias aparentes e visíveis no campo de visão do vistoriador:

Edificações e benfeitorias do entorno (inclusive as partes básicas de logradouros públicos)

- Prefeitura Municipal de Juiz de Fora/MG – somente externamente.
- Edificações diversas geminadas e irregulares – somente externamente.
- Benfeitorias públicas – somente as básicas e visíveis.

✓ Documentação fornecida:
- Não foram apresentados quaisquer documentos

A seguir teceremos considerações relevantes, quanto aos aspectos do estado geral de conservação e manutenção das partes construtivas visíveis e aparentes das edificações vistoriadas dentro do raio de influência da obra nova, definido pelo contratante.
Quanto às edificações e benfeitorias não vistoriadas, foram apenas fotografadas externamente, por estarem fora do raio de influência da obra conforme definida pelo contratante.
Diante dessas considerações preliminares e importantes, passamos a relatar os fatos apontados e identificados no relatório fotográfico das edificações dentro e fora do raio de influência identificadas no corpo deste laudo. Ratificando que se trata de edificações definidas pelo contratante.

Relato e data da vistoria

01. Isto posto, passamos a descrever discriminadamente as características básicas das edificações circunvizinhas ao empreendimento a ser construído, as quais, por definição do contratante, situam-se **DENTRO** de um possível raio de influência das obras a serem ainda iniciadas, após o momento da vistoria, que da "start" a este laudo.

- **Edificação vizinha considerada dentro do raio de influência da obra e vistoriada integralmente:**

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
Aspectos de Localização
Endereço: Avenida Brasil e Rua Leopoldo Schmidt - Centro.
Município – Estado: Juiz de Fora – MG
Densidade de Ocupação: Alta
Padrão Econômico: Alto a Normal

Categoria de Uso Predominante: Institucional/Comercial – Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária da Região: Variação Positiva
Vocação: Institucional/Comercial
Acessibilidade : Boa
Intensidade do Tráfego: Alta

Equipamentos Urbanos e Comunitários
Rede de Água: Existente
Coleta de Lixo: Existente
Energia Elétrica: Existente
Esgoto Pluvial: Existente

Esgoto Sanitário:	Existente
Arborização :	Existente
Iluminação Pública:	Existente
Pavimentação:	Existente
Telefone :	Existente

Atividades Existentes no Entorno

Comércio:	Ponto de referência (Prefeitura Municipal e Tribunal de Justiça)
Escola :	Nas proximidades até 500m
Serviços Médicos:	Nas proximidades até 500m
Recreação e Lazer:	Nas proximidades até 500m
Correio:	No local
Agências Bancárias:	No local
Transporte:	No local (urbano e com passagem de linha férrea – passagens em nível)

Descrição do Entorno

Ocupação da Região :	Heterogênea
Ocupação Industrial :	Inexpressiva
Ocupação Comercial :	Existente de Padrão Alto a Normal
Ocupação Residencial:	Expressiva de Padrão Alto a Normal
Distância do Centro Comercial:	0,5 km
Principal Via de Acesso:	Avenida Brasil
Pontos de Destaque :	Prefeitura Municipal e Justiça Federal.

CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

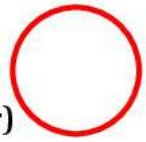
Terreno

O terreno de esquina, cercado em sua totalidade com gradis de ferro, sobre o qual esta erigido o Bloco Principal e a Cantina/Restaurante, composto de 2 torres, apresenta as seguintes características:

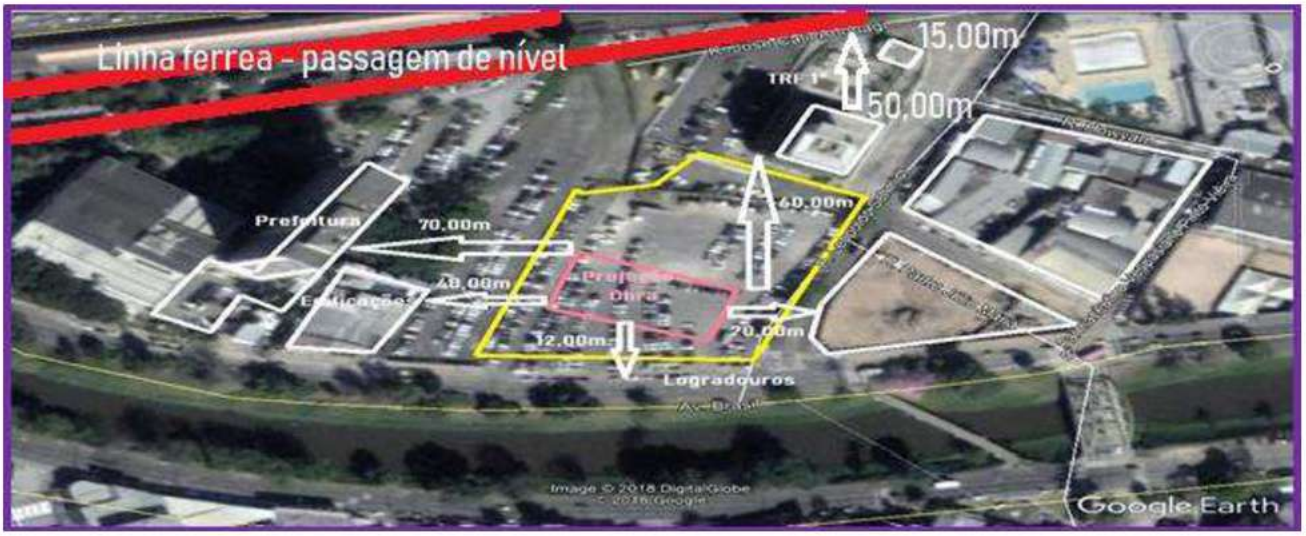
- Área total estimada do terreno do empreendimento: 5.800,00 m², com Fração Ideal de 100%

Superfície: Aparentemente seca
Topografia: Plana
Frente: No nível do logradouro

Zoneamento: ÁREA MISTAS DE SERVIÇOS (Plano Diretor)



Raio de influência



Conforme mapa de desenvolvimento urbano da prefeitura de Juiz de Fora/MG, o imóvel está inserido no interior do perímetro de Área Comunitária / Institucional Urbana do Centro, que possuí passagem de linha férrea (passagem nível) nas proximidades das edificações vistoriadas e que tem como diretriz principal a revitalização da região de sua abrangência, com intervenções que incluem sistema viário, transporte coletivo, habitação social e criação de espaços públicos de lazer e esportes.

O terreno onde esta o edifício Sede do TRF1ªR possui área total estimada de 5.800,00 m^2, com as seguintes confrontações com perímetro aproximado medindo 300,00m, conforme escala Google Earth:

- Frente para a Rua Leopoldo Schmidt;
- Fundos para Área 2 (PMJF);
- Lateral direita com a Área 1 (terreno onde será erigido o Prédio do TJMG), e
- Lateral esquerda com Rua José Kalil Ahouage.

Construções

O empreendimento do Tribunal Regional Federal de Juiz d Fora/MG, abrange 2 torres, sendo uma torre com 9 pavimentos e uma torre térrea para cantina/restaurante, com área total construída estimada em 6.100,00m^2, implantado em terreno com área estimada de 5.800,00m^2, as área foram estimadas por ausência de documentação.

A Torre principal, conforme consta do Projeto Arquitetônico fornecido em "as built" e da vistoria, é composta por embasamento apresenta subsolo com vagas para veículos e utilitários e área técnica, com abrigo para grupo-gerador, equipamentos de automação e controle, copa, área de serviço e depósitos, térreo/pilotis, 1º pavimento e 2º pavimentos com áreas de uso comum, hall de entrada, recepção controlado por porta-giratória e catracas de segurança, banco, apoio, circulação, hall elevadores, antecâmara, escadaria, wc´s masculinos, femininos e PNE, salas e ambientes especiais para audiências públicas e Juizados e área descoberta, 4 pavimentos tipo com circulação, hall elevadores, antecâmara, escadaria e contendo salas especais para Juizados, com banheiros públicos e privados, mais ático/cobertura/pavimento técnico, contendo hall elevadores, circulação antecâmara, escadaria e terraço descoberto.

Assim os 9 pavimentos tipo são distribuídos em salas e ambientes especiais para Juizados e salas de Audiência, com banheiros masculino e femininos por pavimento, segundo as características construtivas de construção convencional em concreto armado. O acesso aos pavimentos é feito por 2 elevadores, com capacidade passageiros e cargas, velocidade de 105m/min, que ligam o subsolo ao último pavimento, exceto a cobertura onde o acesso é feito somente por escada.

Não constam da documentação apresentada o Manual do Proprietário e de manutenção e conservação predial do objeto deste laudo, que faz parte da propriedade.

Os andares em vistoria estão localizados em toda edificação entre o subsolo e 9º pavimento, incluindo ático e cobertura, e possuem as seguintes características construtivas:

Características Principais – PRÉDIO PRINCIPAL e PRÉDIO ANEXO.
Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Blocos de concreto, alvenaria e esquadrias de alumínio e vidro.
Fachada: Revestimento cerâmico e esquadrias de alumínio e vidro
Idade: 10 anos para o prédio principal e 3 anos para o prédio do restaurante/cantina.
Estado de Conservação: Requer reparos simples e importantes.
Acabamentos:
Piso: Cerâmica esmaltada.
Paredes: Argamassa com pintura, massa chapiscadas, sobre tijolo cerâmico, vidro laminado refletivo, revestimento cerâmico, porcelanato e divisórias padrão naval convencional e gesso.
Forro: Laje, suspenso, placas de forro mineral e gesso.
Esquadrias: Alumínio, ferro e madeira.

Subsolo – Pavimento com áreas comuns representadas por acesso de veículos, vagas de garagem, hall, poço de elevadores, escada de acesso ao térreo, e área técnica, com abrigo para grupo-gerador, equipamentos de automação e controle, copa, área de serviço, arquivo e depósitos;

Térreo – Pavimento com áreas de uso comum, hall de entrada com porta-giratória, protocolo, recepção com catracas de controle de acesso, apoio, circulação, hall de 2 elevadores, antecâmara, escadaria e salas;

1º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas com instalações de apoio, banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, sala de videoconferência, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço de 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara;

2º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas, secretarias, audiência, com instalações de apoio banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço dos 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara, destinada a 1ª Vara;

3º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas, secretarias, audiência, com instalações de apoio banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço dos 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara e área descoberta em laje impermeabilizada (solarium), destinada a 2ª Vara;

4º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas, secretarias, audiência, com instalações de apoio banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço dos 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara, destinada a 3ª Vara;

5º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas, secretarias, audiência, com instalações de apoio banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço dos 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara, destinada a 4ª Vara;

6º Andar – Pavimento em que estão localizadas salas, secretarias, audiência, com instalações de apoio banheiros masc. e fem. convencionais e PNE, áreas comuns representadas por circulação, hall e poço dos 2 elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara, destinada a 5ª Vara

Ático – Pavimento em que estão localizados: telhado, calhas, terraço laje impermeabilizada, com instalações de apoio, casa de máquinas, equipamentos da torre de ar condicionado, CMAE, áreas comuns representadas por circulação, hall e CM dos elevadores, escadaria enclausurada, antecâmara.
Barrilete – Pavimento em que está localizada a casa de máquinas, circulação, escadaria enclausurada, antecâmara.
Todos os pavimentos possuem PPCI - extintores, alarme, placas de indicação de saídas iluminadas, hidrantes e mangueiras para combate de incêndio.

A edificação possui ainda, as seguintes instalações, conforme vistoria, aparentemente em plenas condições de funcionamento:

Instalações gerais de alarme e combate a incêndio:

- Sistema de para-raios;
- Sistema de Antena TV / Internet Cabo;

- Sinalização aérea e de garagem;
- Rede e instalações gerais de águas;
- Rede e instalações gerais de águas pluviais e esgotos sanitários;
- Rede e instalações gerais elétricas;
- Rede com pré-instalações gerais e infraestrutura do sistema de ar condicionado Split;
- Rede e instalações gerais de elevadores, e
- Rede e instalações gerais telefônicas e de lógica.

A segunda edificação objeto deste laudo esta localizada no terreno do empreendimento com frente para o interior da edificação principal, e possui as seguintes características construtivas:

Características Principais – PRÉDIO ANEXO.
Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Blocos de concreto, alvenaria e esquadrias de alumínio e vidro.
Fachada: Revestimento cerâmico e esquadrias de alumínio e vidro
Idade: 10 anos para o prédio principal e 3 anos para o prédio do restaurante/cantina.
Estado de Conservação: Requer reparos simples e importantes.

Acabamentos:
Piso: Cerâmica esmaltada.
Paredes: Argamassa com pintura, massa chapiscadas, sobre tijolo cerâmico, vidro comuns, revestimento cerâmico.
Forro: Laje sem reboco e pintura e sem forro.
Esquadrias: Alumínio, ferro e madeira.

Pavimento com áreas de uso comum, hall de entrada, salão para restaurante, copa/cozinha com bancadas de granito, apoio e depósito.

02. Descrevemos a seguir as características básicas externas, visíveis e fotografadas das edificações circunvizinhas ao empreendimento a ser construído, que se situam **FORA** de um possível raio de influência das obras a serem ainda iniciadas, após o momento da vistoria que da "start" a este laudo.

- **Edificações vizinhas consideradas fora do raio de influência da obra, fotografadas somente externamente:**

Edificação 01 – Complexo administrativo
Prefeitura Municipal de Juiz de Fora/MG
Av. Brasil, 2001 | 6° andar - Centro - Juiz de Fora/MG - CEP: 36060-010.

A Torre principal, conforme consta do relatório fotográfico (fotos externas), aparentemente é composta por embasamento térreo/pilotis e mais 11 pavimentos com áreas de uso comum, circulação e salas, hall elevadores, escadaria, com banheiros públicos e privados, mais ático/cobertura/pavimento técnico. Sendo a torre do prédio Anexo de 2 pavimentos.

Características Principais – PRÉDIO PRINCIPAL E ANEXO.
Estrutura: Concreto armado convencional
Fechamento: Blocos de concreto, alvenaria e esquadrias de alumínio e vidro.
Fachada: Revestimento cerâmico e esquadrias de alumínio e vidro
Idade: 20 anos idade aparente.
Estado de Conservação: Requer reparos simples e importantes.
Acabamentos:
Piso: Cerâmica esmaltada.
Paredes: Argamassa com pintura, massa chapiscadas, sobre tijolo cerâmico, vidro comuns, revestimento cerâmico.
Forro: Laje com forro.
Esquadrias: Alumínio, ferro e madeira.
Pavimento térreo área externa (pilotis) onde tivemos acesso apresenta hall de uso comum ao lado do acesso principal.

Edificação 02 – Várias edificações geminadas e irregulares
Av. Brasil, snº - Centro - Juiz de Fora/MG - CEP: 36060-010.

Várias edificações geminadas de 2 pavimentos, com aparência de uso misto (residencial e comercial), conforme consta do relatório fotográfico (fotos externas), compostas várias unidades aparentemente irregulares, aparentando estado de conservação mau, por ausência de manutenção e conservação predial, bem como aparência de ter sido construída sem qualquer participação de responsável técnico inclusive quanto a projeto arquitetônico.

- **Benfeitorias públicas, calçamento e arruamento fotografados somente externamente:**

Avenida Brasil e Rua Leopoldo Schmidt.

- Calçadas de contorno do empreendimento – aspectos visíveis.
- Pavimentação, guias e sarjetas das ruas limites da obra – aspectos visíveis.

Ruas e acessos apresentam deficiências quanto à pavimentação, especialmente as vias estruturais de ligação, que atendem a mobilidade urbana. A dificuldade de locomoção e de acessibilidade dos moradores ocasionada pela má qualidade e o estado de conservação do pavimento existente que estão transformando as vias praticamente intransitáveis pela degradação apresentada, constatada no momento da vistoria. Além disto, as vias dispõem de passeios para pedestres, em péssimo estado de conservação e praticamente inacessíveis a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

Plantas ou croquis com mapeamento das patologias e observações

Conforme relatório fotográfico em anexo, onde ficam identificados e caracterizados todos os danos, defeitos e falhas decorrentes de anomalias, patologias e vícios construtivos, que são originados de causas esclarecidas no corpo deste laudo e seus anexos específicos. Essas anomalias, em geral, tem aparência de falhas e defeitos recorrentes, por falta ou falha de

manutenção (preventiva e/ou corretiva) adequada, e por algum período sem a devida correção, porém todos aparentando grau de risco mínimo – impacto recuperável. Importante esclarecer, que esses comentários se tratam de observações de caráter meramente profissional, pois que são fora do escopo do presente laudo e não previstos nas Normas dessa tipologia de análise.

Importante ressaltar que ausência ou falhas de manutenção de impermeabilização e estrutura acarretam redução da vida útil projetada. Na vistoria realizada no período indicado no presente laudo, temos a tecer os seguintes comentários, quanto:

(01) às falhas em peças construtivas em áreas externas com impermeabilização, carecem de urgentes providências de manutenção e possíveis correções por profissionais especializados, haja vista o número de pontos de infiltração aparentes denotadas nas placas do forro, bem como, peças da pavimentação quebradas e o comprometimento dos produtos usados nas juntas das placas de pavimentação da área descoberta no 4º pavimento, o que poderá comprometer em curto prazo, outras partes construtivas componentes da edificação inclusive quanto às instalações elétricas, dados e telecomunicações, e

(02) as peças estruturais, onde não foram verificadas anomalias ou falhas de execução ou manutenção da estrutura de concreto armado e da cobertura.

Alguns detalhes aparentes e identificados no relatório fotográfico (trincas, fissuras e rachaduras) em revestimentos de partes construtivas externas e internas são decorrentes de movimentação e acomodação estrutural e também, possivelmente, proveniente dos altos níveis de aceleração vibratória do leito ferroviário (carga e passageiros) nas proximidades da edificação numa variação de 15,00m a 50,00m de distância do seu embasamento, que aparentemente não comprometem a segurança e a habitabilidade da edificação, no entando carecem de recuperação/manutenção pelos motivos expostos no corpo deste laudo.

Subsídios esclarecedores e Termo de Encerramento.

A ABNT NBR 14037 e a ABNT NBR 5674 definem as responsabilidades dos proprietários ou profissionais por esses delegados para a gestão da manutenção dos imóveis, sua abrangência e periodicidade, dentre outros requisitos.

Os problemas patológicos ocasionados por manutenção inadequada, ou pela ausência total de manutenção têm a origem ligada no desconhecimento técnico, na incompetência e em problemas econômicos, ressaltando como principais causas de patologias provenientes da fase de utilização as:

- ♣ Sobrecarga não prevista em projeto;
- ♣ Danificação de elementos estruturais por impactos;
- ♣ Falta de programa de manutenção adequado;
- ♣ Carbonatação e corrosão química ou eletroquímica;
- ♣ Ataque de agentes agressivos;
- ♣ Erosão por abrasão;

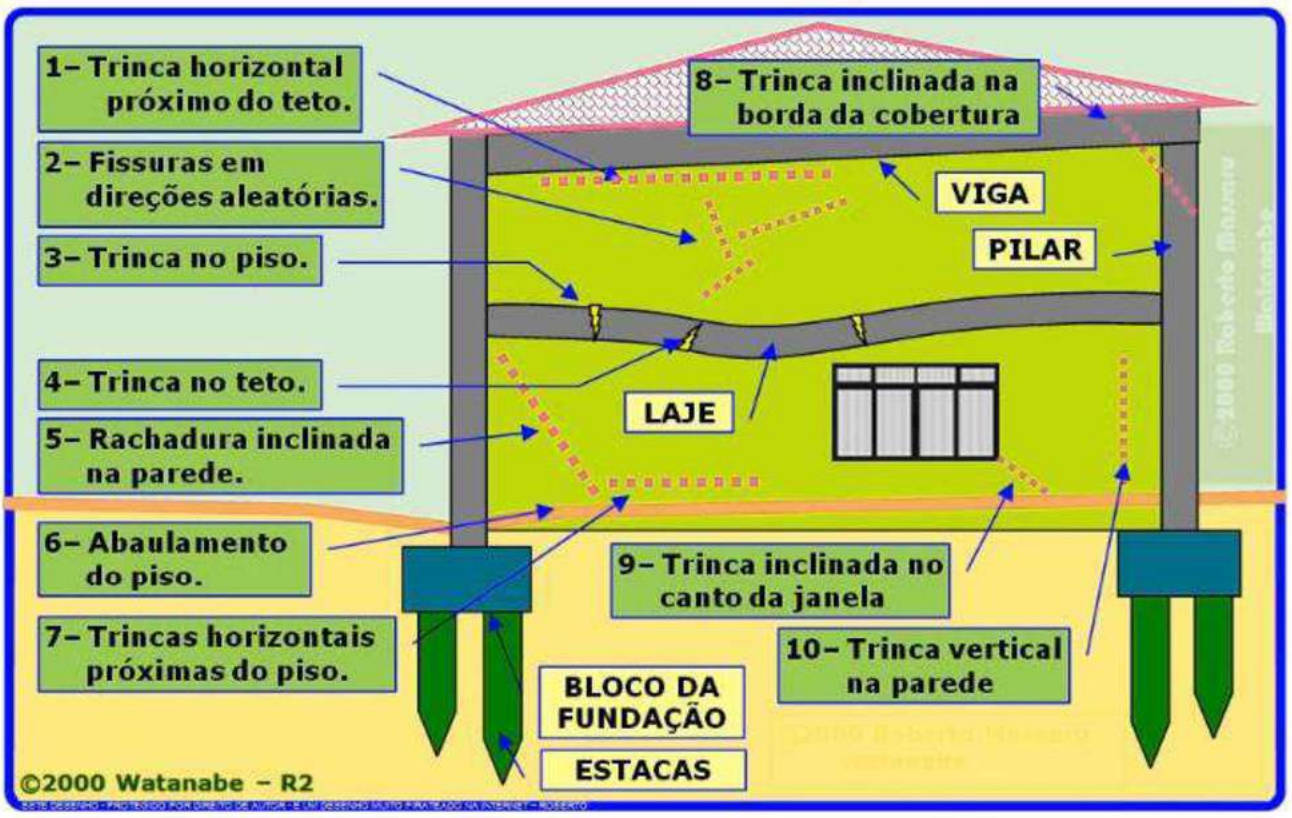
Fonte: Patologias em Edificações, G. Olivari (2003)

Grandes defeitos que podem surgir durante a fase de execução, sendo responsáveis por futuras manifestações patológicas, dentre esses defeitos temos:

- ♣ Erro de interpretação dos projetos;
- ♣ Falta de controle tecnológico;

♣ Uso de concreto vencido;
♣ Falta de limpeza ou estanqueidade das formas;
♣ Falta de saturação das formas;
♣ Armadura mal posicionada;
♣ Falta de espaçadores e pastilhas para garantir o cobrimento;
♣ Falta de cuidado com os ferros superiores das lajes, permitindo o seu rebaixamento;
♣ Segregação do concreto por erro de lançamento;
♣ Falta de cura ou cura mal executada;
♣ Cimbramentos mal executados e desformas antes do tempo determinado;
♣ Erros de vibração;
♣ Juntas de concretagem mal posicionadas ou mal executadas;
♣ Falta de fiscalização;
♣ Erro no dimensionamento ou no posicionamento das formas.

Fonte: Patologia em Edificações, publicado por G. Olivari (2003).



A utilização da edificação é feita pelo proprietário, cabendo a ele cuidar para que as características das estruturas sejam mantidas durante o prazo previsto de vida útil da estrutura. Devendo funcionar do mesmo modo que as obras públicas, as quais devem possuir planos de inspeção e manutenção periódica para que sejam programados meios de correção caso ocorra danos provenientes do uso, da ação agressiva do meio ambiente e de eventuais impactos acidentais.

Contudo, grande parte das falhas que ocorrem na fase de execução dos empreendimentos, é identificada no próprio canteiro de obra, ainda durante essa fase ou imediatamente após sua conclusão, podendo ser corrigida ainda nessa mesma etapa. Mas, infelizmente nem sempre o reparo usado segue um procedimento adequado para restaurar a integridade da edificação, comprometendo assim sua vida útil.

A grande maioria das falhas ocorridas nas estruturas durante o período de execução está relacionada à baixa qualificação da mão de obra utilizada, na qual apresenta ser um agravante considerável para o surgimento de patologias nas edificações, demonstrando a necessidade das obras em serem devidamente acompanhadas por um responsável técnico competente, pois erros presentes durante essa fase prejudica muito a durabilidade da edificação.

Fatos decorrentes do mau uso e má manutenção de empreendimentos do porte da edificação vistoriada não são raros. Pelo contrario, atualmente demonstram ser bastante preocupantes. Contudo, a manutenção periódica pode evitar problemas patológicos desse tipo e em, alguns casos, evitar a própria ruína da estrutura. Afinal, assim como a saúde humana necessita de cuidados e acompanhamentos, o mesmo ocorre com as edificações que necessitam de vistorias periódicas para um bom funcionamento.

Termo de Encerramento:

A publicação, a reprodução total ou parcial deste trabalho e de suas informações, inclusive a pesquisa, e o seu uso para finalidades diferentes das previstas legalmente, somente poderão ser efetuados mediante a autorização expressa do autor deste Laudo, bem como do contratante e na forma prevista nos Normativos.

Ratificando, tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não se realizou medição de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas.

Logo, não se entrou no mérito de que qualquer imóvel objeto deste laudo apresentarem vícios ou defeitos quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Este laudo é composto por 19 (dezenove) folhas de corpo e 03 (três) anexos.

Data e local da realização da vistoria e do laudo.

Vistoria: Juiz de Fora/MG, 28 de Novembro de 2018 das 11h36 às 16h42.
Laudo: Palhoça/SC, 14 de Dezembro de 2018.

Anexos: fotografias, croquis, ART.

Anexo I: Documentação Fotográfica e/ou mapa de localização (02 folhas).
Anexo II: Croquis e plantas com mapeamento das patologias por edificação vistoriada total de 3UA (43 folhas).
Anexo III: ART Nº 6821832-3, de 14/12/2018 constando 3 UA e CV Autor do Laudo (04 folhas).

Responsável Técnico

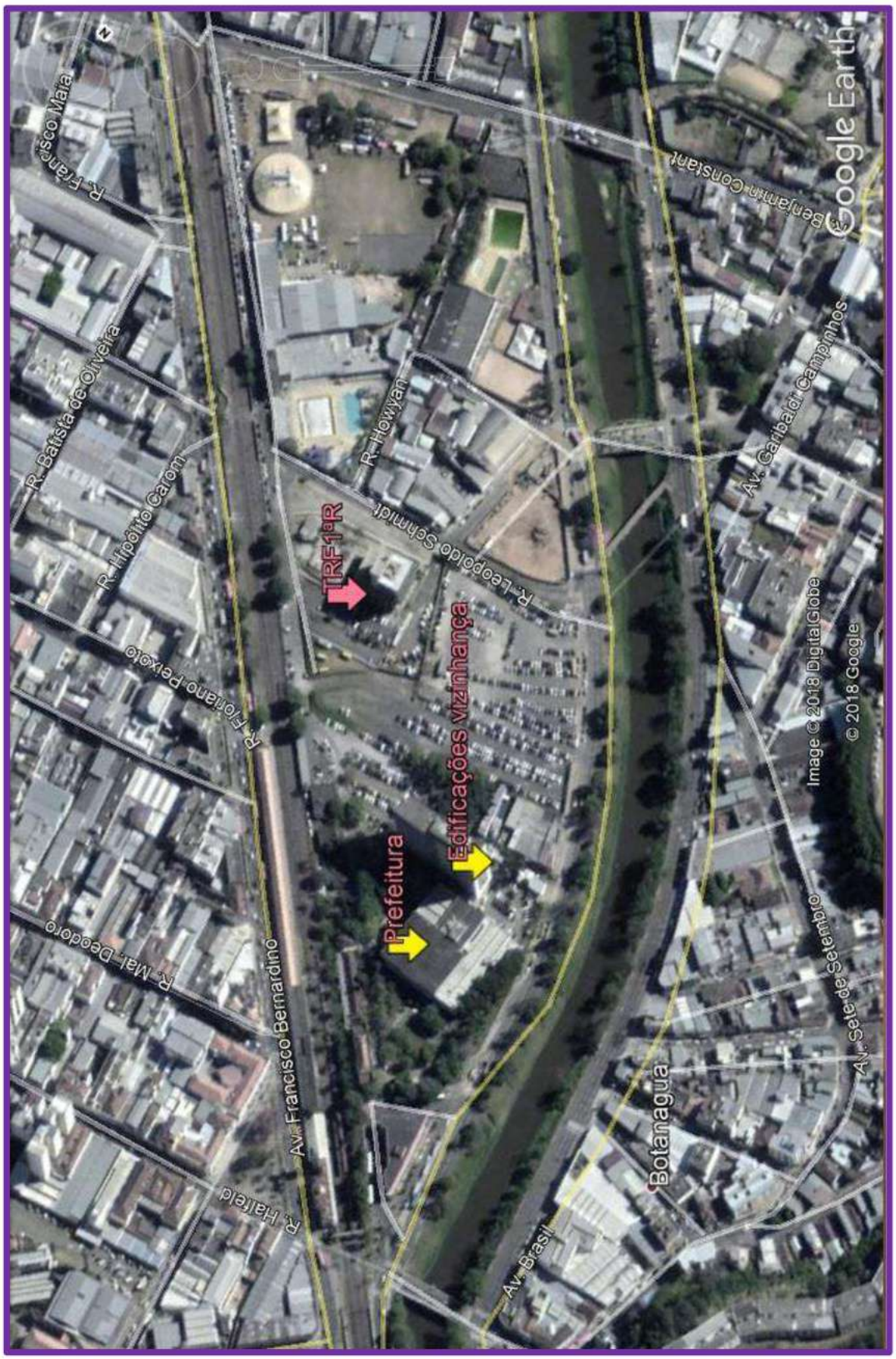
JOÃO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA
Engenheiro Civil
CREA/PA – 4923/D
IBAPE/PA – 145/98
ABAP/DF – 001/2016-SC

Fontes citadas conforme recomenda NBR-6023

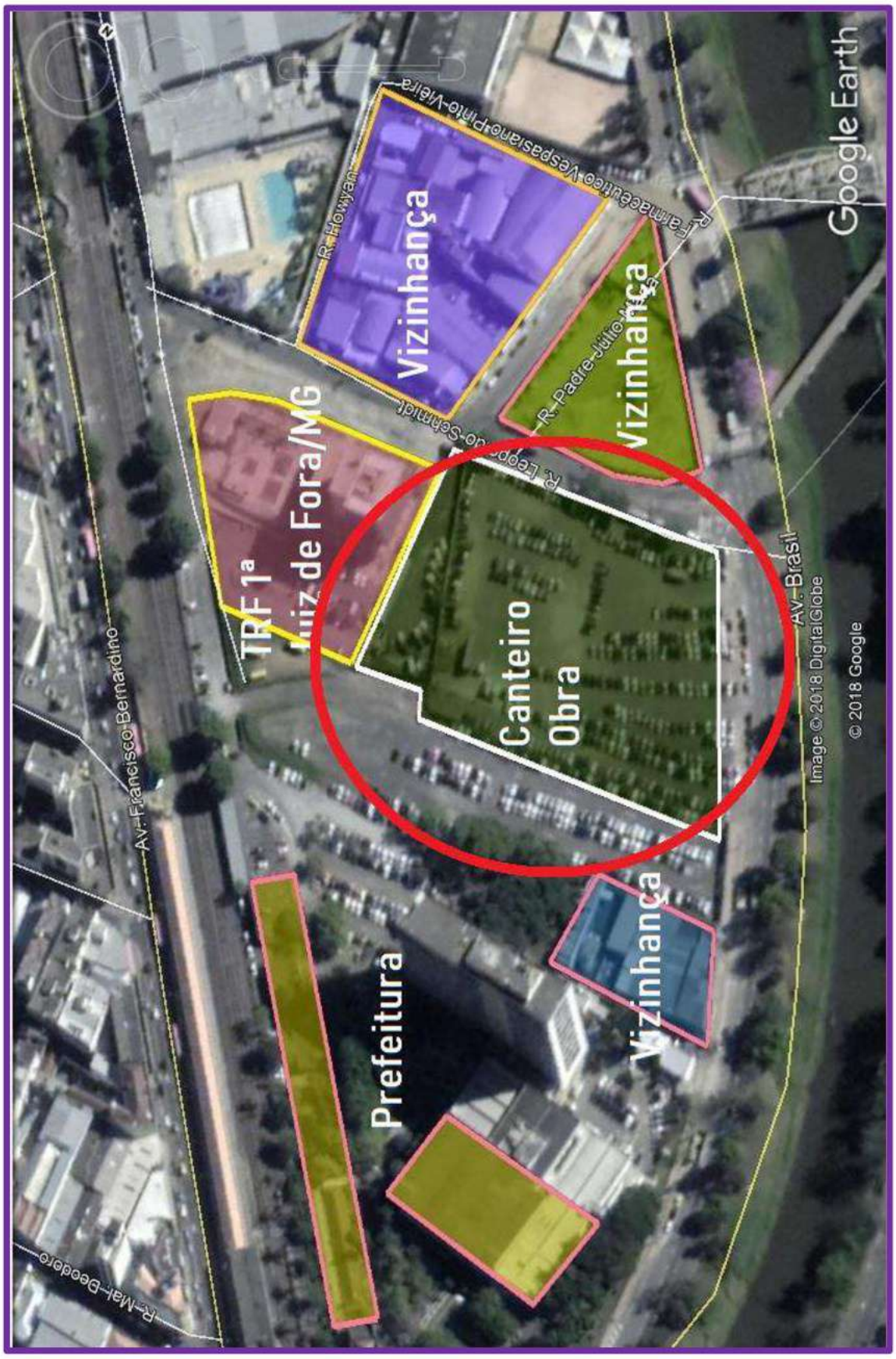
Anexo I:

Documentação Fotográfica e/ou mapa de localização (02 folhas).

MAPA LOCALIZAÇÃO



CROQUI LOCAL EDIFICAÇÕES / OBRA



Anexo II:

Croquis e plantas com mapeamento das patologias por edificação vistoriada total de 3UA (43 folhas).

EDIFICAÇÕES VIZINHANÇA – OBRA TJMG (TERRENO)
Juiz de Fora / MG

Vista geral
Prefeitura - Justiça Federal – Edificações Avenida Brasil

Vista geral
Justiça Federal – Canteiro de obras

Vista geral
Prefeitura

EDIFICAÇÃO VISTORIADA E FOTOGRAFADA
FACHADA JUSTIÇA FEDERAL – PRÉDIO PRINCIPAL

EDIFICAÇÃO FOTOGRAFADA EXTERNAMENTE
FACHADA PREFEITURA

EDIFICAÇÕES FOTOGRAFADAS EXTERNAMENTE

FACHADA EDIFICAÇÕES AVENIDA BRASIL

FACHADA EDIFICAÇÕES AVENIDA BRASIL

EDIFICAÇÕES FOTOGRAFADAS

BENFEITORIAS PÚBLICAS AVENIDA BRASIL

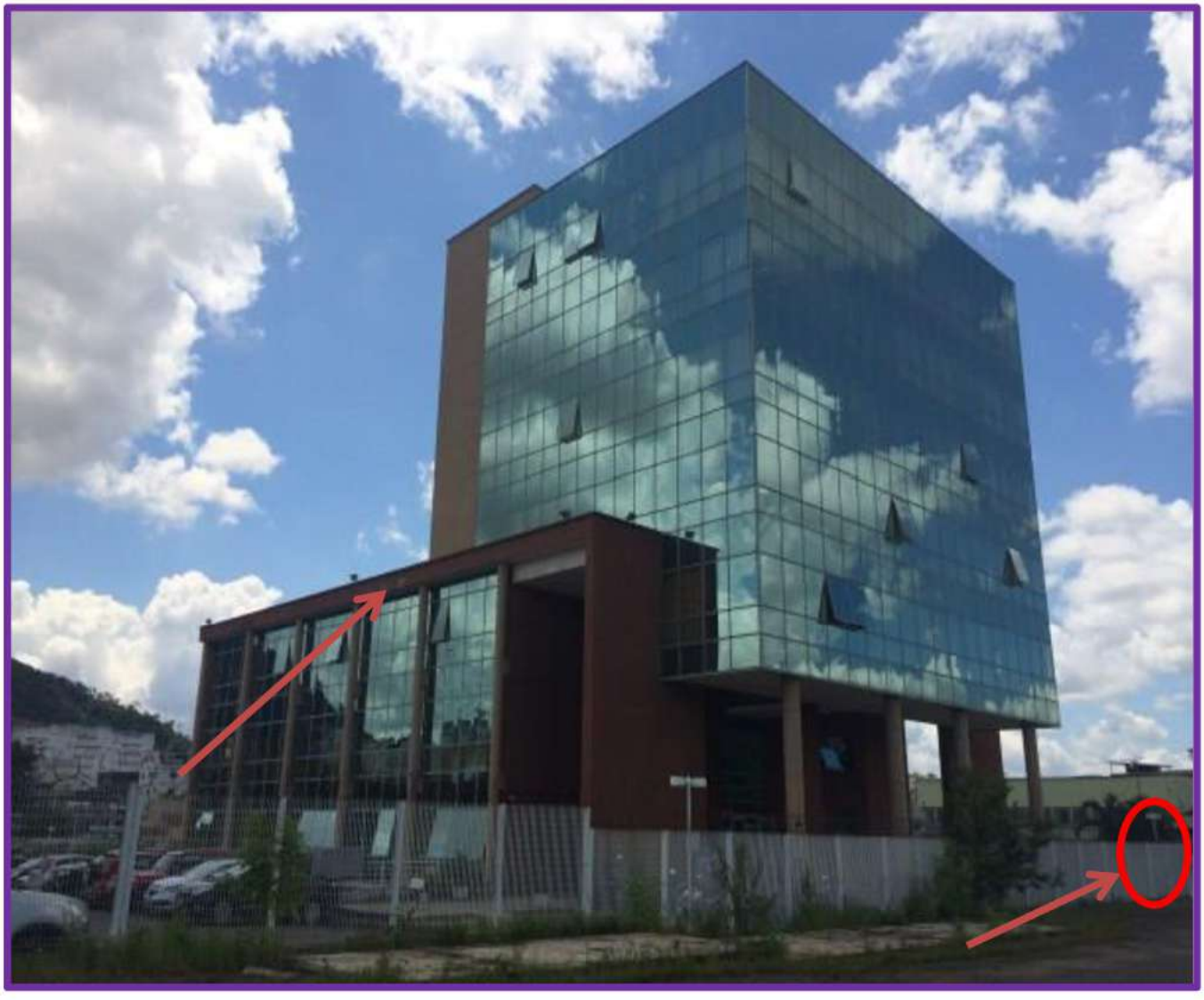
BENFEITORIAS PÚBLICAS
RUAS JOSÉ CALIL AHOUAGI e LEOPOLDO SCHMIDT

BENFEITORIAS PÚBLICAS AVENIDA
JUSTIÇA FEDERAL

FACHADAS

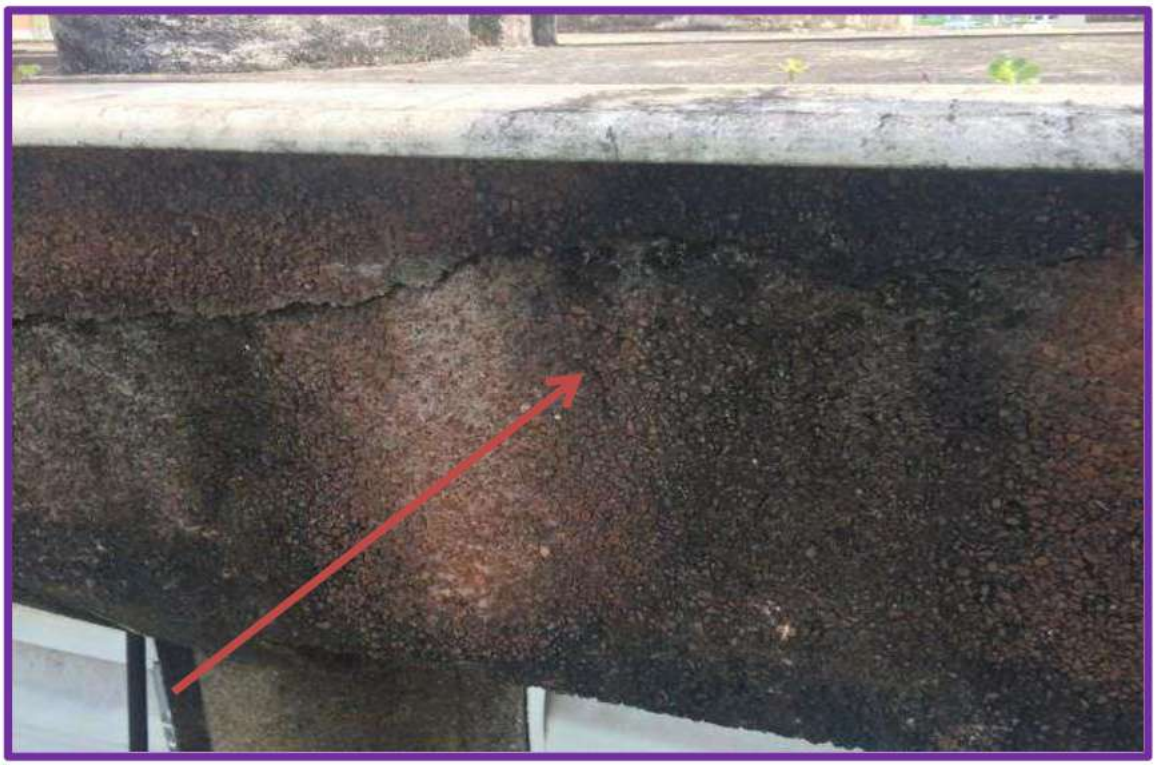
ANOMALIAS

FACHADA 1



ANOMALIAS

FACHADA 1



TRINCAS E RACHADURAS DE REBOCO

ANOMALIAS

FACHADA 1

ANOMALIAS

FACHADA 2

ANOMALIAS

FACHADA 2

TRINCAS E RACHADURAS DE REBOCO

ANOMALIAS

FACHADA 2

ANOMALIAS

FACHADAS 3

ANOMALIAS

FACHADAS 3

TRINCA DE REBOCO

DESPLACAMENTO PINTURA

ANOMALIAS

FACHADAS 3

ANOMALIAS

FACHADAS 4

ANOMALIAS

FACHADAS 4

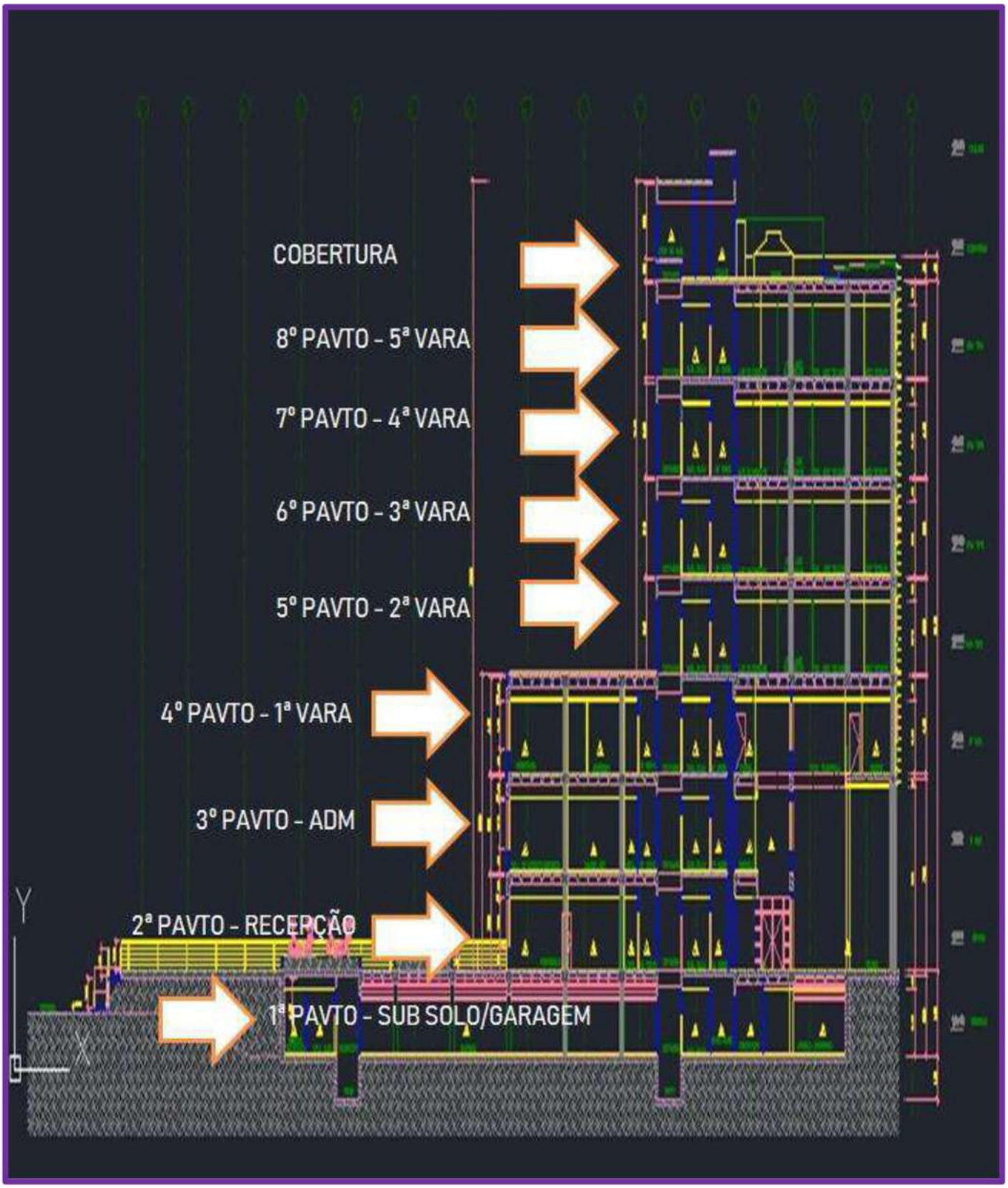
TRINCA DE REBOCO

AN**OMALIAS**

FACHADAS 4

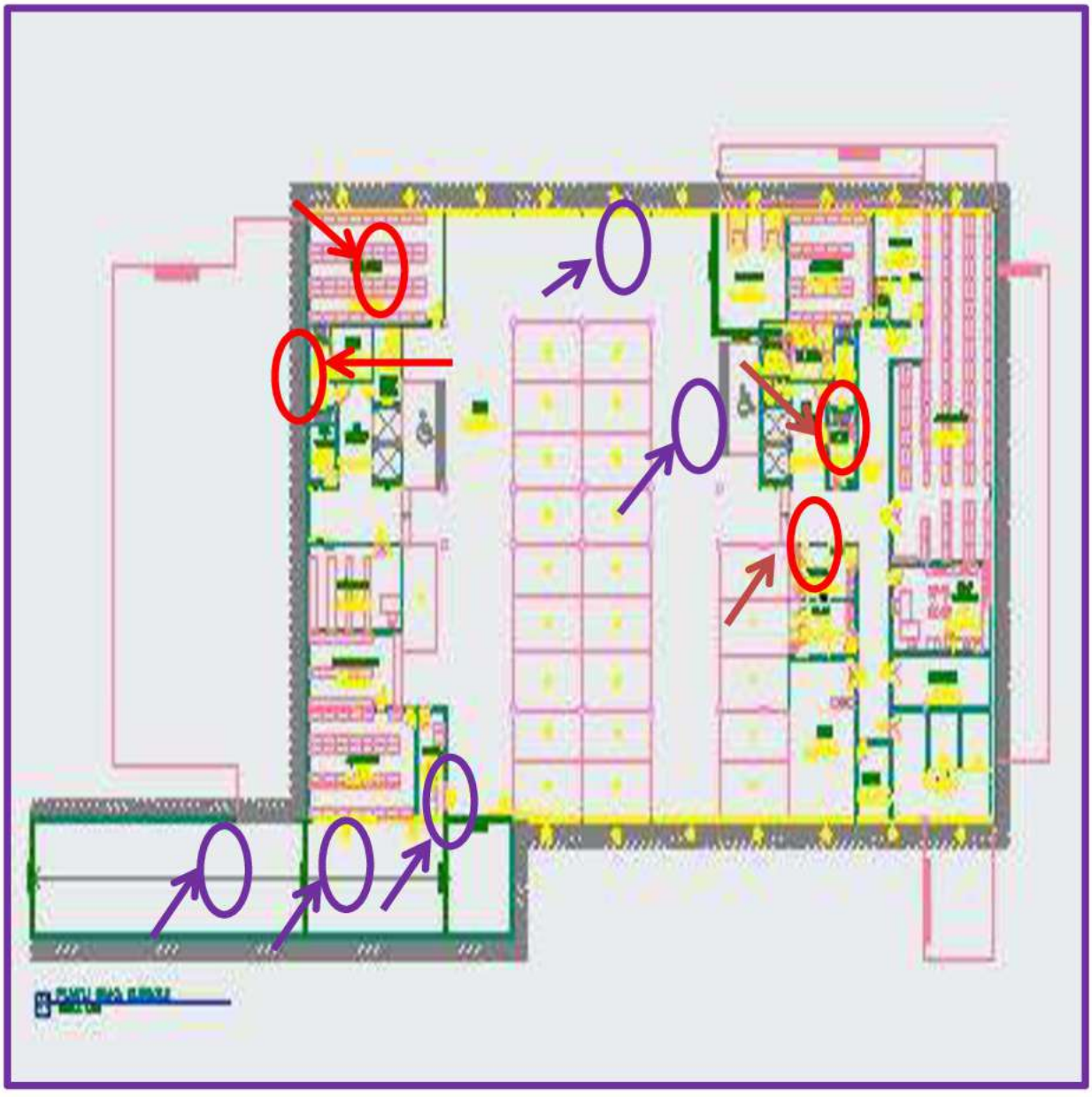
ANOMALIAS - INTERNAS

CROQUI PAVIMENTOS



ANOMALIAS - INTERNAS

SUB SOLO / GARAGEM – 1º PAVTO

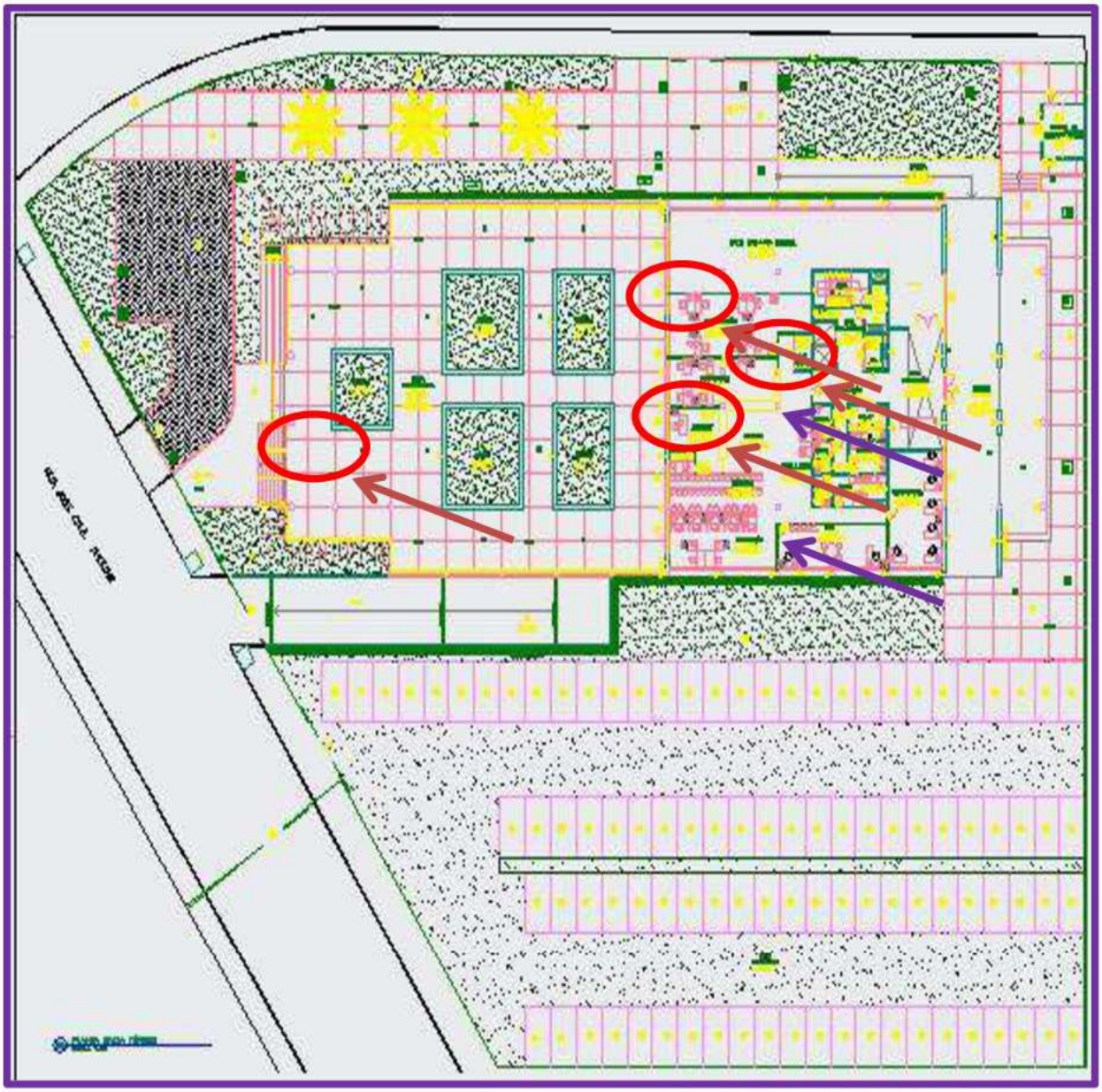


ANOMALIAS - INTERNAS

SUB SOLO / GARAGEM – 1º PAVTO

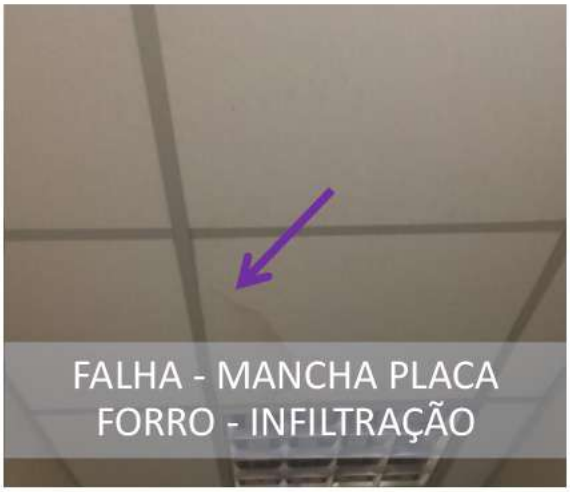
ANOMALIAS - INTERNAS

RECEPÇÃO – 2º PAVTO



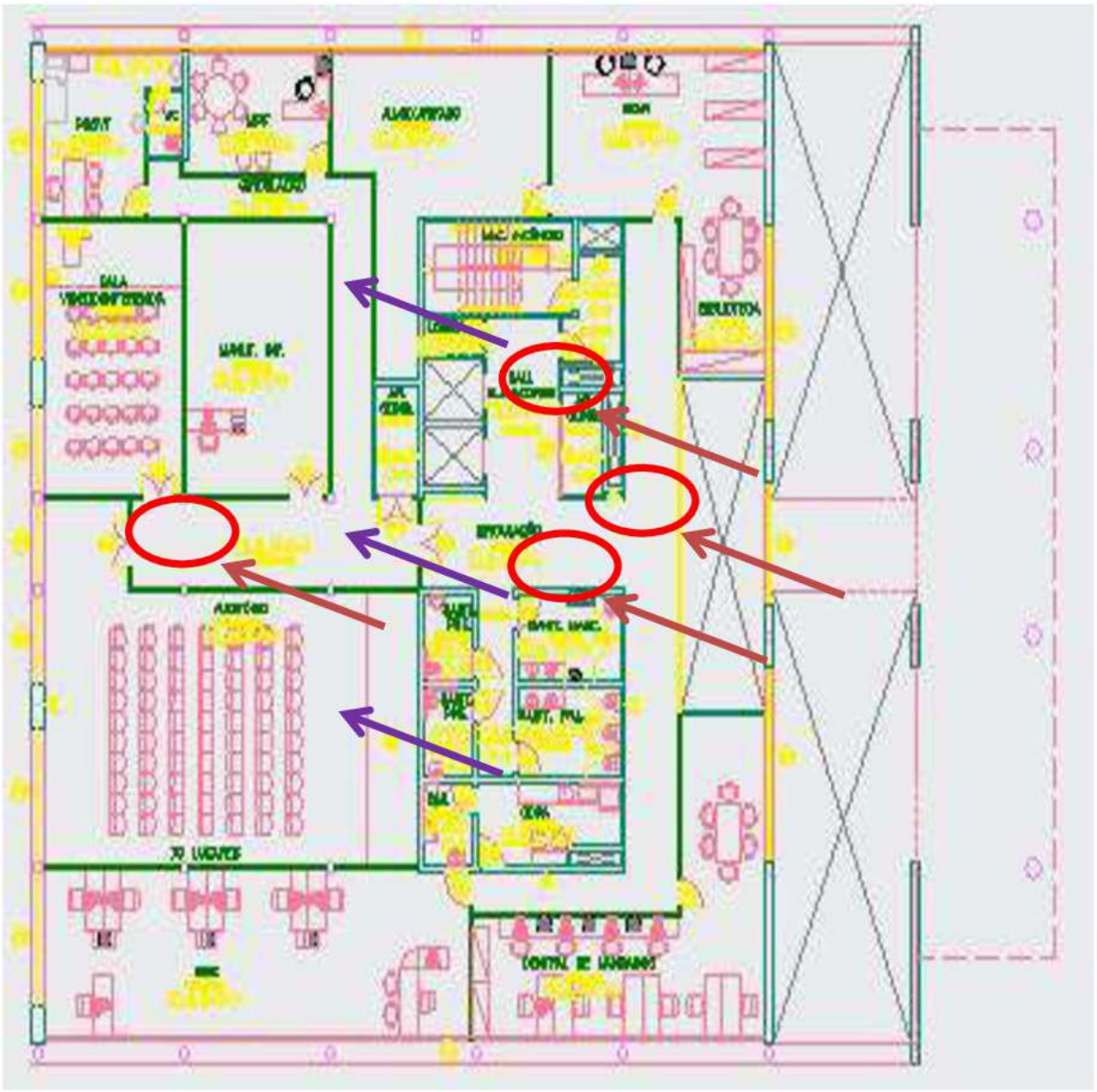
ANOMALIAS - INTERNAS

RECEPÇÃO – 2º PAVTO



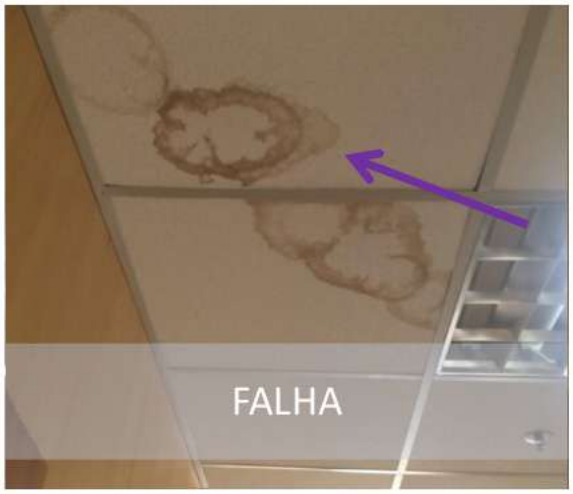
ANOMALIAS - INTERNAS

ADMINISTRATIVO – 3º PAVTO



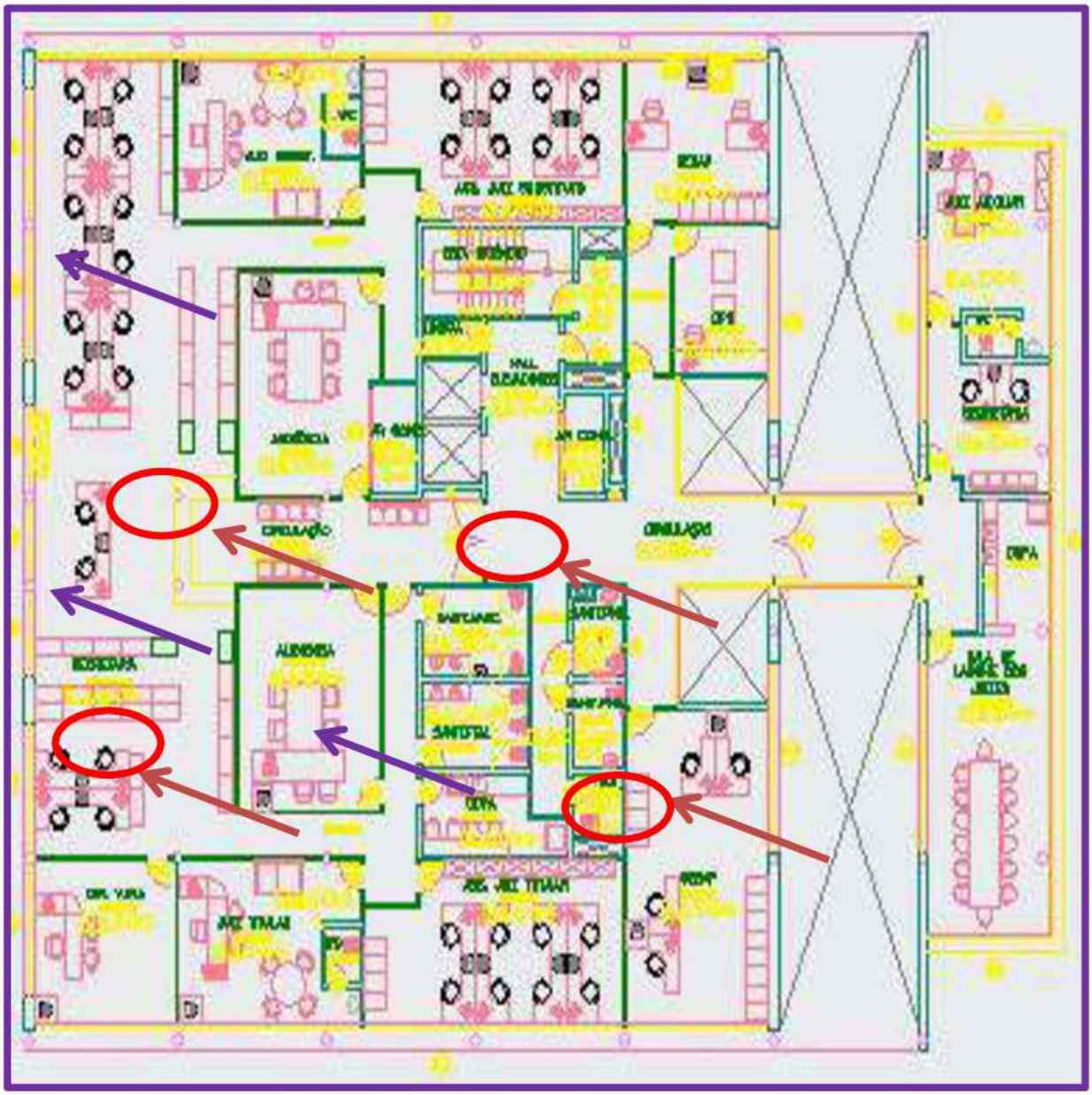
ANOMALIAS - INTERNAS

ADMINISTRATIVO – 3º PAVTO



ANOMALIAS - INTERNAS

1ª VARA – 4º PAVTO

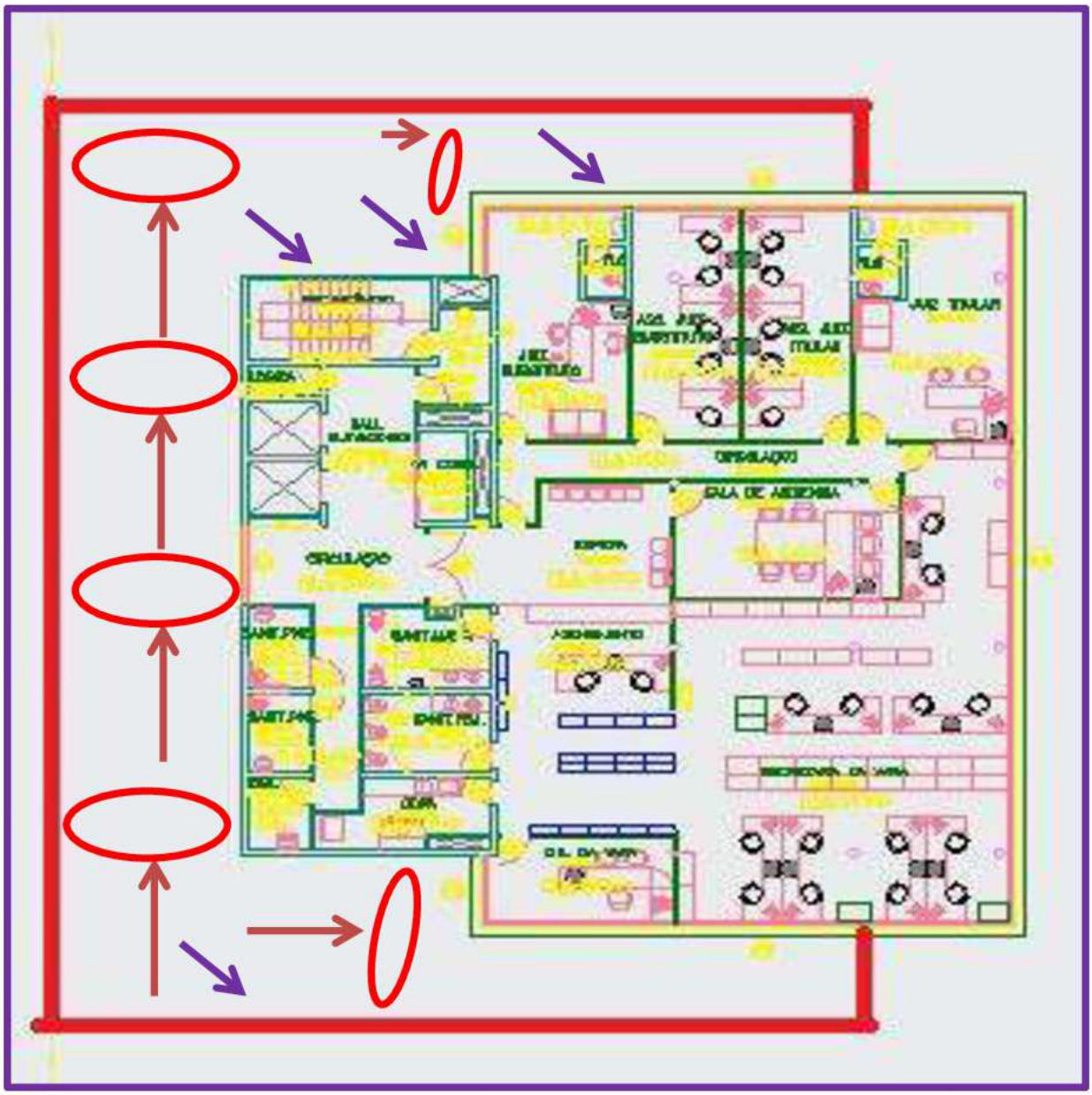


ANOMALIAS - INTERNAS

1ª VARA – 4º PAVTO

ANOMALIAS - INTERNAS

2ª VARA – 5º PAVTO



ANOMALIAS - INTERNAS

2ª VARA – 5º PAVTO

TRINCA DE REBOCO

FALHA - REJUNTE IMPERMEABIILIZAÇÃO - OBSTRUÇÃO GRELHA

DEFEITO - CERÊMICA TRINCADA

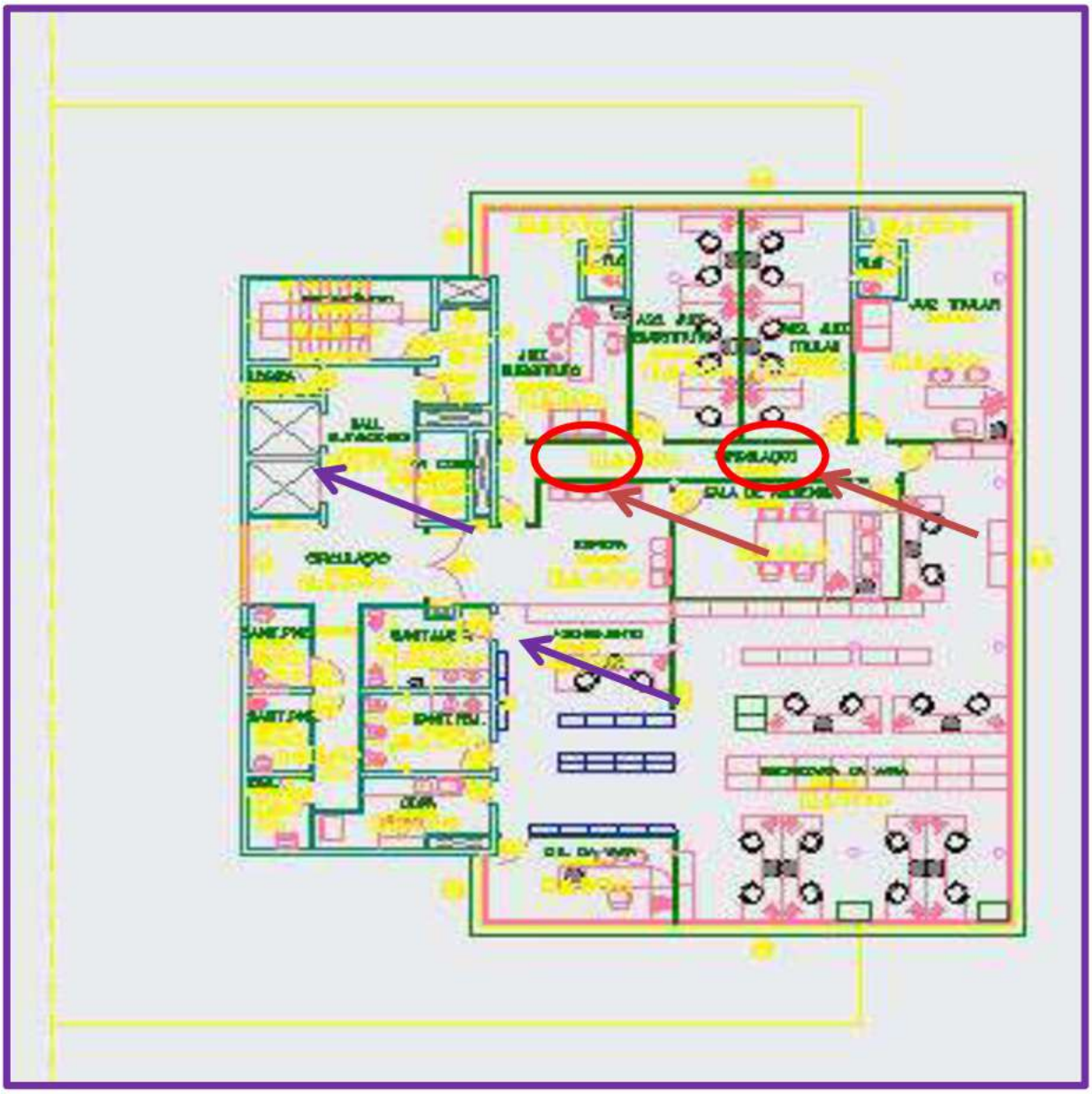
DEFEITO - REJUNTE IMPERMEABILIZAÇÃO

ANOMALIAS - INTERNAS

2ª VARA – 5º PAVTO

ANOMALIAS - INTERNAS

3ª VARA – 6º PAVTO

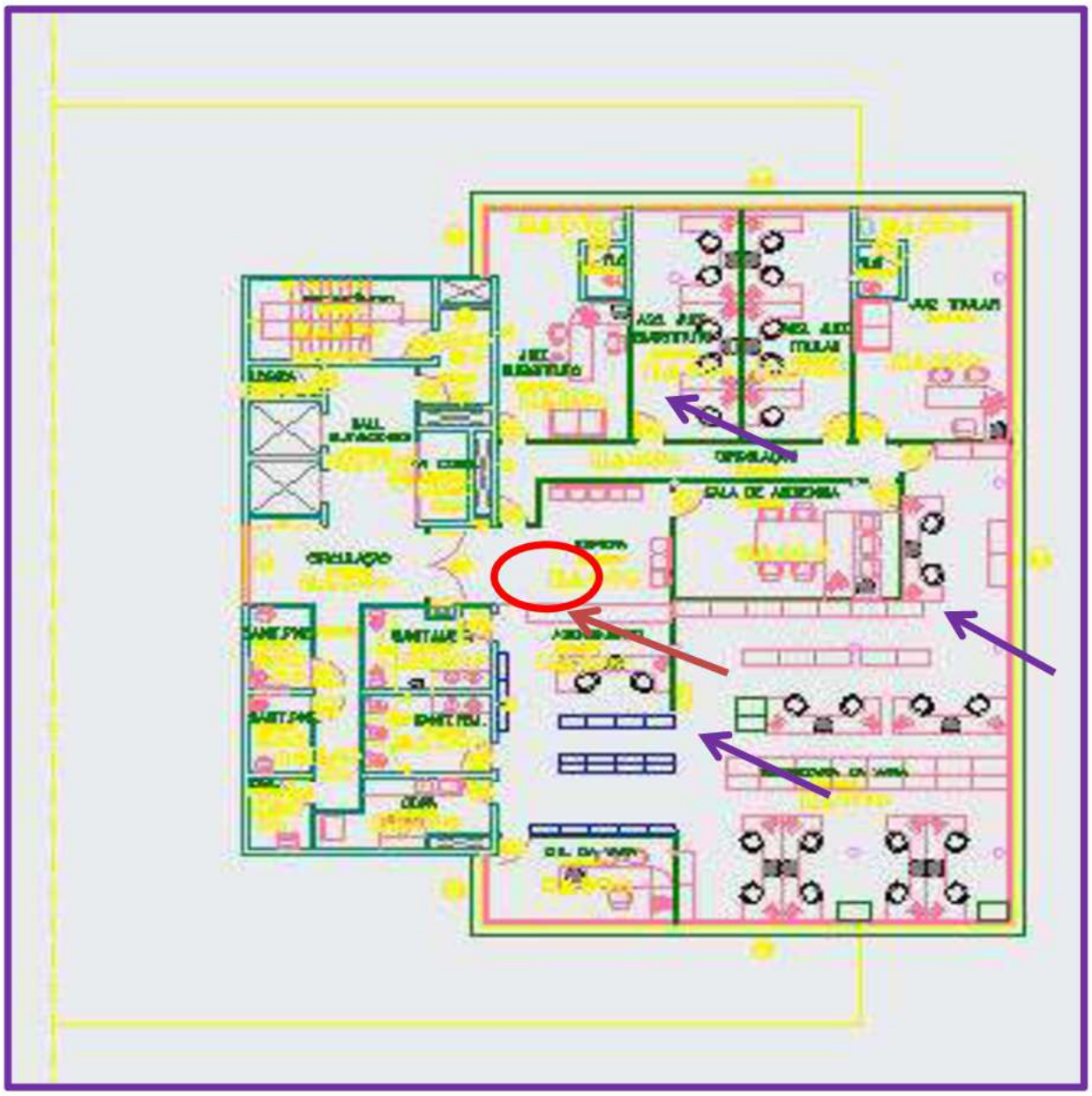


ANOMALIAS - INTERNAS

3ª VARA – 6º PAVTO

ANOMALIAS - INTERNAS

4ª VARA – 7º PAVTO

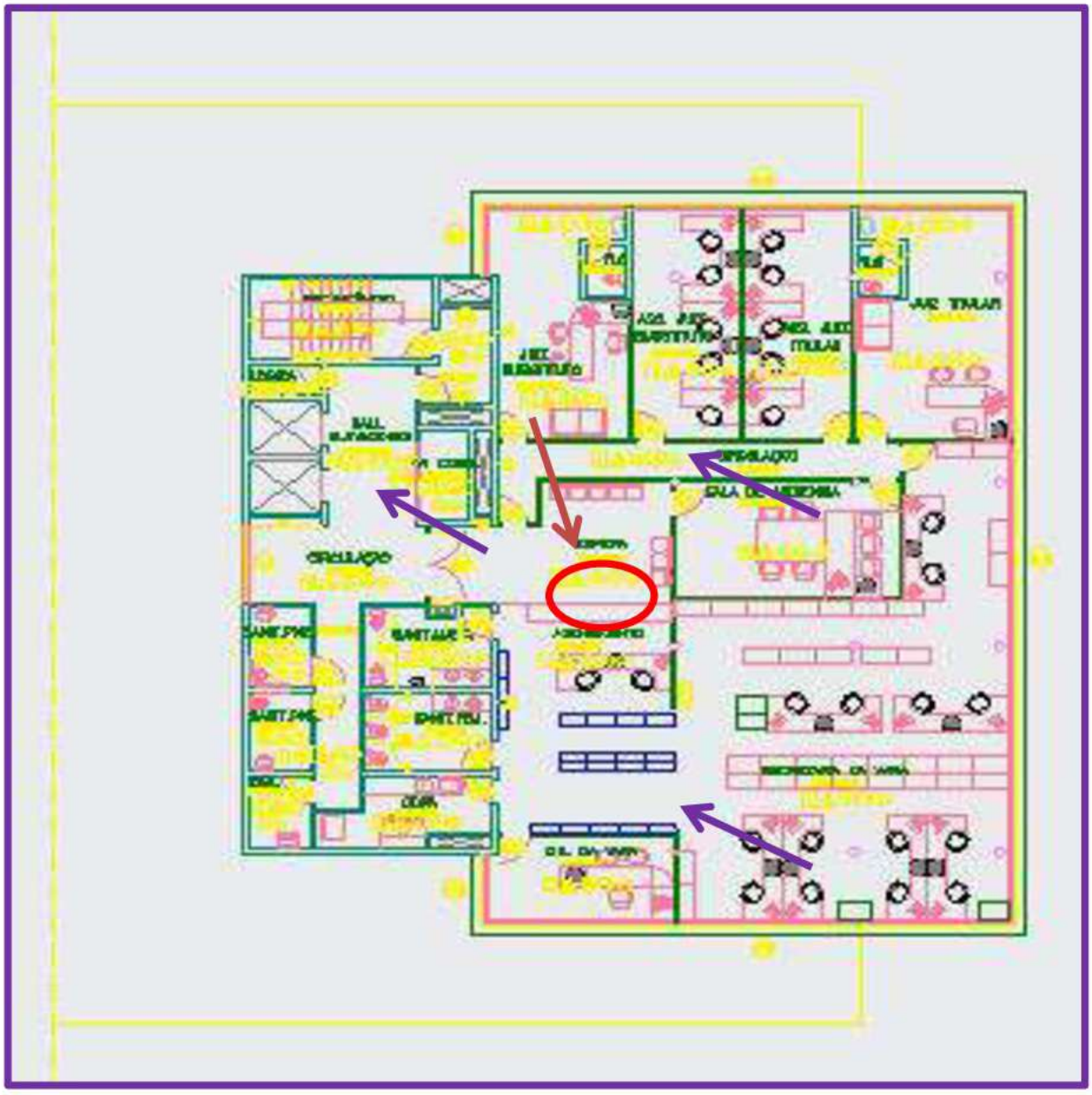


ANOMALIAS - INTERNAS

4ª VARA – 7º PAVTO

ANOMALIAS - INTERNAS

5ª VARA – 8º PAVTO

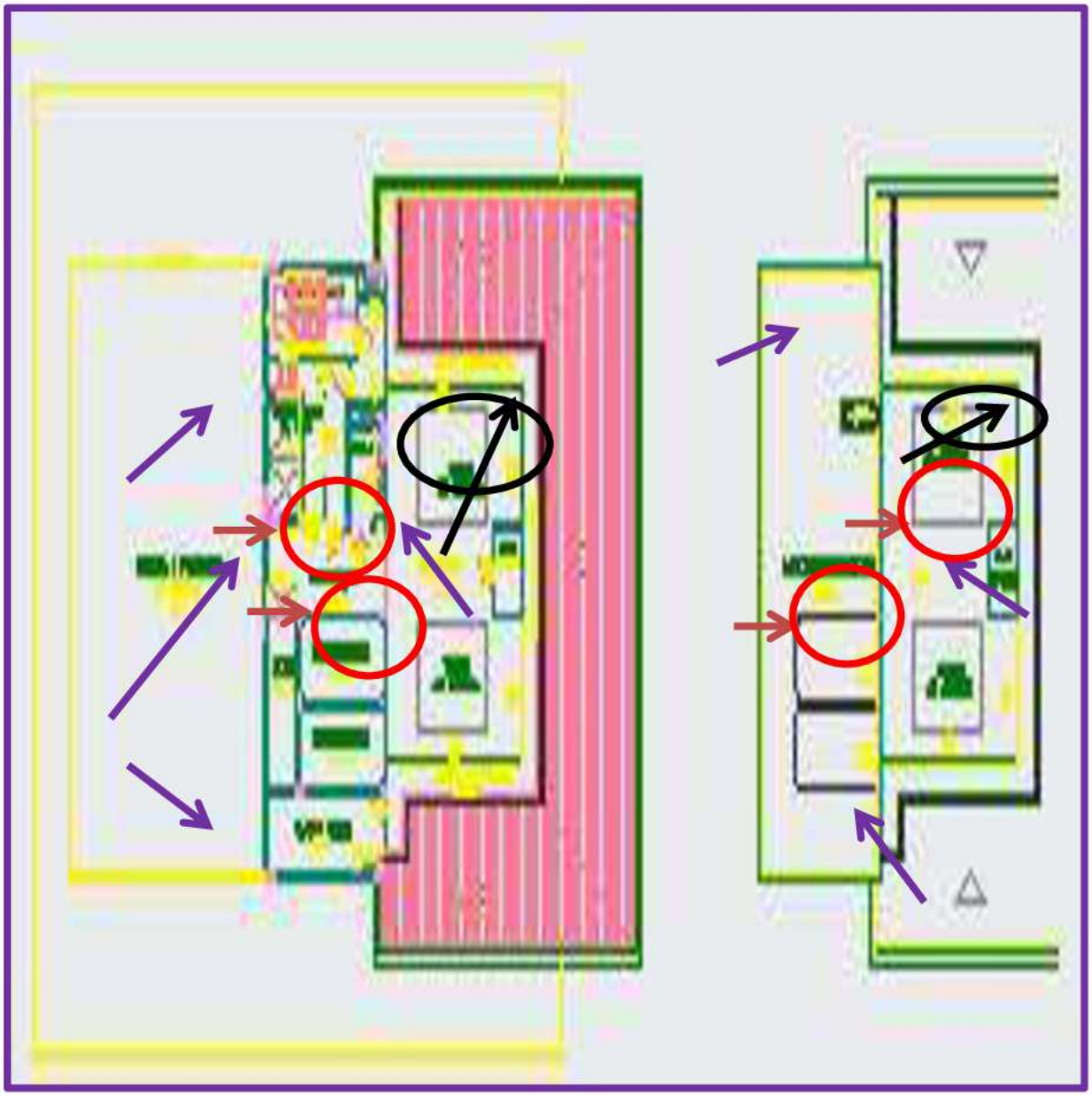


ANOMALIAS - INTERNAS

5ª VARA – 8º PAVTO

ANOMALIAS - INTERNAS

COBERTURA – 9º PAVTO/TÉCNICO



ANOMALIAS - INTERNAS

COBERTURA – 9º PAVTO/TÉCNICO

RACHADURA - RECALQUE OU TREPIDAÇÃO

DEFEITO - DESCOLAMENTO PINTURA

TRINCA PISO

FALHA - IMPERMEABILIZAÇÃO

FALHA - IMPERMEABILIZAÇÃO

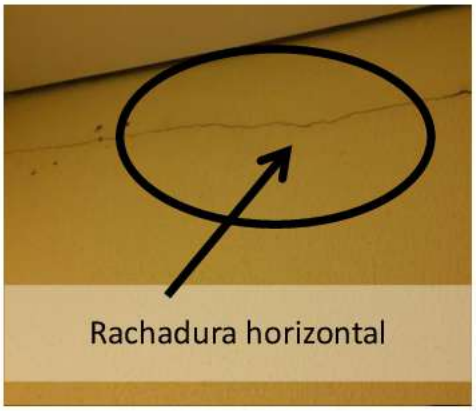
TRINCA DE PISO - CERÂMICA

RACHADURA - RECALQUE OU TREPIDAÇÃO

RACHADURA - MOVIMENTAÇÃO

ANOMALIAS - INTERNAS

COBERTURA – 9º PAVTO/TÉCNICO


Rachadura horizontal

Rachadura horizontal

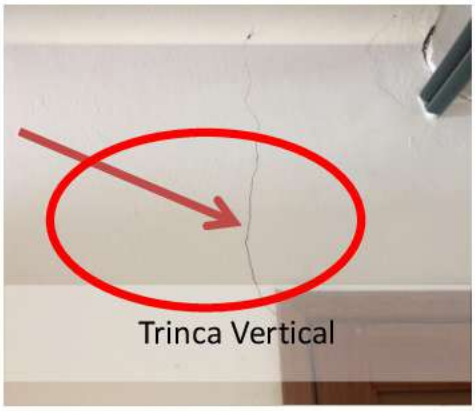
Forro de gesso cortado

Forro de gesso cortado

Manchas escuras desplacamento

Trinca de revestimento de piso cerâmica

Trinca vertical


Trinca Vertical

EDIFICAÇÃO VISTORIADA E FOTOGRAFADA
FACHADA JUSTIÇA FEDERAL – PRÉDIO ANEXO (Cantina)

FACHADAS

ANOMALIAS

EXTERNAS

ANOMALIAS

INTERNAS

BENFEITORIAS PÚBLICAS AVENIDA
PREFEITURA MUNICIPAL JUIZ DE FORA/MG

FACHADAS

ANOMALIAS

EXTERNAS

Anexo III:

ART Nº 6821832-3, de 14/12/2018 constando 3 UA e CV autor do Laudo (04 folhas).

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina

CREA-SC

ART OBRA OU SERVIÇO
6821832-3

1. Responsável Técnico

JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA
Título Profissional: Engenheiro Civil
RNP: 1503118258
Registro: 081744-3-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: CONSÓRCIO JUIZ DE FORA
CPF/CNPJ: 31.509.933/0001-32
Endereço: RUA PADRE JULIO MARIA
Nº: 145
Complemento: SEDE TRF1ªR
Bairro: CENTRO
Cidade: JUIZ DE FORA
UF: MG
CEP: 36060-050
Valor da Obra/Serviço/Contrato: R$ 5.000,00
Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: CONSÓRCIO JUIZ DE FORA
CPF/CNPJ: 31.509.933/0001-32
Endereço: RUA ANAIR BONATO TOSIN
Nº: 517
Complemento: SEDE EMPRESA
Bairro: MAUA
Cidade: COLOMBO
UF: PR
CEP: 83413-580
Data de Início: 28/11/2018
Data de Término: 14/12/2018
Coordenadas Geográficas:

4. Atividade Técnica

Análise	Vistoria	Coordenação		Laudo
Edificação de Materiais Mistos e/ou EspeciaisPara Fins Diversos				
		Dimensão do Trabalho:	6.100,00	Metro(s) Quadrado(s)
Inspeção	Laudo			
Edificação de Materiais Mistos e/ou EspeciaisPara Fins Comerciais				
		Dimensão do Trabalho:	14.700,00	Metro(s) Quadrado(s)
Inspeção	Laudo			
Edificação de Alvenaria Para Fins Residenciais				
		Dimensão do Trabalho:	3.200,00	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Regularização: Contrato Joanna B Miranda - Excentrivantagem

Contrato nº 1247,CEI: 51.245.30775/77 de 28/11/2018 com o Consórcio Juiz de Fora, prestação de serviços técnicos/consultoria para Laudo de vistoria de Vizinhança (Vistoria Cautelar).

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

8. Informações

. A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART em 14/12/2018:

TAXA DA ART A PAGAR NO VALOR DE R$ 82,94 VENCIMENTO: 24/12/2018

. A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.

. A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

. Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

PALHOCA - SC, 14 de Dezembro de 2018

JOAO FERNANDO BARRAL DE MIRANDA

065.593.442-15

Contratante: CONSÓRCIO JUIZ DE FORA

31.509.933/0001-32

João FERNANDO Barral de MIRANDA

www.imovel.eng.br
www.valutarebrasil.com.br

08-Ago-1956
Brasileiro – Engenheiro Civil
fernando@imovel.eng.br Celular: (48) 99965.8538

Objetivo

Engenharia Civil – Pericia, Consultoria, Análise economica de empreendimentos, Avaliações de bens imóveis, Engenharia econômica.

Resumo das Qualificações

Experiência de mais de 37 anos em empresas nacionais e parcerias com multinacionais, na execução e coordenação de trabalhos de analise economica de grandes emprendimentos e de avaliação e pericia com equipes multidisciplinares de engenheiros, arquitetos, técnicos e estagiários.

Altamente especializado e atualizado com especialização em Engenharia Economica pela FUPAI e na realização de avaliação de bens imóveis, de projetos segundo conceito do Eng. Civil Roberto de Oliveira, consultoria, manutenção e conservação predial, fiscalização e gerenciamento de obras e serviços.

Robusta carteira de clientes no ramo da construção civil via CEF e BB.

Membro fundador da ABAP - Associação Brasileira de Avaliação e Perícia – Dez/2017 (www.abapnacional.org.br), com prospecção em todo território nacional de 5.600 engenheiros e arquitetos habilitados em avaliação e perícia de imóveis, credenciados de agentes financeiros do mercado imobiliário.

Membro fundador da VALUTARE BRASIL – Consórcio técnico-científico, formado por empresas de tecnologia, engenharia e arquitetura, especializadas em gestão de dados, valoração e avaliação de ativos imobiliários (www.valutarebrasil.com.br).

Histórico Profissional

Profissional Independente **Florianópolis. SC – Brasil**
Fev/1982 (atual)

- Contratado como responsável técnico pelo Grupo Fazso Ltda. desde 2009, conforme ART de Função para prestação de serviços junto a CEF-GIDUR-Florianópolis/SC pelo Edital Nº 01/2009 e Edital nº1452/2011 nas Atividades de Pericia, Vistoria de Obras, Análises de Projetos e Avaliação de Imóveis com execução de mais de 3.500 laudos modelos simplificados – ART/Atestado.

- Contratado como responsável técnico pela Solução Empreendimentos Técnicos Ltda desde 2013, conforme ART de Função para prestação de serviços junto a empresas públicas e privadas nas Atividades de Pericia, Vistoria de Obras, Análises de Projetos e Avaliação de Imóveis com execução de mais de 2.000 laudos modelos simplificados e completos – ART/Função.

- Laudos de Avaliação modelo completo utilizando o Modelo Clássico de Regressão Linear, através do método dos Mínimos Quadrados Ordinários, validado pela Inferência Estatística e Modelos Econômicos desde 2009 nos Municípios da grande Florianópolis (SC) para determinação dos valores venais de venda e de locação de prédios inteiros comerciais e institucionais (CEF, BB, TRIBUNAL DE JUSTIÇA, TRT, RECEITA FEDERAL, ASSEMBLEIA LEGISLATIVA) totalizando mais de 300 laudos e 100.000,00 m² - ART/Atestado.

- Trabalhos efetuados utilizando o Modelo Clássico de Regressão Linear, através do método dos Mínimos Quadrados Ordinários, validado pela Inferência Estatística e Modelos Econômicos em 2007 no Município de São José (SC) para determinação da taxa de contribuição de uso de terreno em área de marinha (SPU), nos bairros Ponta de Baixo, Praia Comprida, Campinas e Kobrasol (Av. Presidente Kennedy) para o proprietário dos imóveis onde estão localizadas as empresas DVA e Santa Fé - ART.

- Cadastrado desde 2001 como Consultor Técnico do PNUD - Programa de Desenvolvimento das Nações Unidas, onde entre outros serviços especializados, realizou, para os órgãos Governamentais, a avaliação de seis cidades (aproximadamente 21.000 economias – residenciais, comerciais e industriais) em 90 dias, com uso da metodologia científica, na predição da valorização imobiliária dos imóveis das áreas de influência dos projetos de infra-estrutura nos distritos – Acervo Técnico

- Cadastrado em todo território nacional, desde 1995, como Avaliador e Perito no Banco do Brasil S.A – Dep. Engenharia, onde realizou serviços especializados (avaliações e perícias) para órgãos Governamentais dos Poderes Executivos, Legislativo e Judiciário, como também a elaboração de planta genérica de valores e avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais utilizando o Modelo Clássico de Regressão Linear, através do método dos Mínimos Quadrados Ordinários, validado pela Inferência Estatística e Modelos Econômicos com utilização atual de todos os Aplicativos da Pelli Sistemas Engenharia. Relação ART.

Vertical Empreendimentos Ltda **Belém. PA – Brasil**
Jan/1988 (atual)
Diretor e Responsável Técnico - Empresa de obras e serviços de engenharia

-Cadastrado e contratado de 2000/2006 junto a Caixa Econômica Federal (www.cef.gov.br) onde realizava trabalhos na área perícia, vistoria, análise e avaliação de imóveis (comerciais, residenciais e industriais) com uso da metodologia científica (estatística inferencial) e economica. ART

-Registrado desde 2004 junto a Cushman & Wakefield-Semco no Brasil (www.cushwake.com.br/), onde executou e coordenou, nos estados do Pará e Ceará, equipe multidisciplinar de 18 engenheiros e 12 técnicos em edificações, a avaliação Patrimonial de 1.600 imóveis da Empresa de Telecomunicações TELEMAR, em um total avaliado em USD 110 milhões e prazo de 45 dias.

-Registrado desde 2004 junto a Consult no Brasil (www.consult.eng.br), onde executava sob sua coordenação avaliações das concessionárias (Peugeot, General Motors, Wolkswagem, Kia Motors) no estado do Pará.

Banco do Brasil SA **Brasilia. DF – Brasil**
Out/1976 – Jul/1995
Coordenador Técnico - Departamento de Engenharia

- 1982 a 1995 – Como engenheiro civil atuou na fiscalização nacional e regional de obras e serviços. Como coordenador de Equipe, em nível nacional e internacional da área de Engenharia de Valores e Avaliações, participou da equipe de elaboração e avaliação de mais de 200 imóveis de propriedade do Banco do Brasil em todo o território nacional e mais 43 imóveis comerciais de propriedade da Caixa de Previdência do Banco do Brasil em São Paulo capital (Av. Paulista, Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Consolação e Centro), 93 imóveis residenciais, comerciais e industriais (usina de Acool, indústrias de artefatos e minérios) para dação de pagamento, composição de dívidas, garantia de operações comerciais, perícias e validação de impostos e taxas, entre outros. Cargo e Função. Carteira Profissional.

Formação Acadêmica/Especialização

Instituição: Universidade Federal do Pará – Belém/PA
Curso: Licenciatura em Engenharia Civil
Período: 02/1975 a 12/1981.

Instituição: FUPAI – Fundação de Pesquisa e Assessoramento a Indústria – Itajuba/MG
Curso: Engenhaira Economica e Estatística Aplicada
Período: 12/1991 e 09/1992.

Cursos / Treinamentos / Estudos

. Seminário Sul Brasileiro sobre Norma de Desempenho na Construção Civil
#IBAPE/SC – www.ibape-sc.com.br Eng. Artur Arkkeman - # Florianópolis. SC – **Dez/2018**

. Seminário 1ª Exército Brasileiro de Avaliações e Perícias
DPIMA – www.eb.mil.br Gen. Ex. Cláudio Moura - Brasilia. DF – **Set/2018**

. Cursos de Engenharia de Avaliações Avançado – Módulo II – SisDea V.1.42
#PELLI SISTEMAS – www.pellisistemas.com.br Eng. Antônio Pelli - # São Paulo. SP – **2016**

. Engenharia de Análises de empreendimentos verdes e sustentáveis – Centro de Eventos Balneário Camboriu/SC – AC 47.218,84 m² - AT 128.046,82 m².
CEF - www.caixa.gov.br – Gerência de Governo (GIGOV) - Eng. Adriano Silva
Florianópolis. SC – **21/07/2014 a 24/04/2015.**

. Cursos de Engenharia de Equipamentos para Ensaios Não Destrutívos em Perícias.
IBAPE - www.ibape.org.br - Florianopolis.SC – **2013**

. Treinamento/implantação do Aplicativo SIMIL (Avaliação) da CEF – Engº Marcelo Einsfeld
CEF - www.caixa.gov.br - Florianopolis. SC – **2012**

. Estudos de compatibilização de 35.000 imóveis do Banco de Dados da CEF – SISUP/BR-
Elementos/Simil cadastrados no Estado de Santa Catarina no ano de 2011
Florianopolis. SC – **2012**

. Engenharia de Análises de Custos de Assentamentos Precários Médios e Complexos
Favelas da Grande Florianópolis/SC.
CEF - www.caixa.gov.br – Gerência de Governo (RSGOV/FL) - Eng. Enéas Schuler.
Florianopolis. SC – **07/2011**

. Cursos de Engenharia de Avaliações de Bens Históricos – Arqto. Ronaldo Foster
CREA/SC - www.crea-sc.org.br - Florianopolis. SC – **2011**

. Cursos de Engenharia de Inspeção Predial, Perícias e Produção antecipada de prova.
IBAPE - www.ibape.org.br – Eng. Marco Antônio Lomba - Florianopolis.SC – **2011**

. Cursos de Engenharia de Avaliações - XXIIº Congresso de Engenharia de Avaliações -
IBAPE - www.ibape.org.br – Belo Horizonte. MG – **2004**

. Cursos de Engenharia de Avaliações # IIº Congresso Avaliar ENGEBE - Eng. André Maciel Zeni
ABDE http://www.engebe.com.br/web2/index.php - # Salvador. BA – **2002**

. Cursos de Engenharia de Avaliações # Iº Congresso Avaliar ENGEBE - Eng. André Maciel Zeni
ABDE www.abde.org.br - São Paulo. SP – **2000**

. Cursos de Gerencia Financeira Empresarial
#Banco do Brasil S.A. (DESED – Centro de Formação Profissional) - Eng. André Parizotto
Brasilia. DF – **1995**

. Cursos de Engenharia de Avaliações
#ENGEBE - Eng. André Maciel Zeni - Porto Alegre. RS – **1994**

. Especialiação em Engenhaira Economica e Estatística Aplicada
#FUPAI – Fundação de Pesquisa e Assessoramento a Indústria – Itajuba/MG - **09/1992**

. Especialiação em Engenhaira Economica e Estatística Aplicada
#FUPAI – Fundação de Pesquisa e Assessoramento a Indústria – Itajuba/MG -**12/1991**

. Seminário de Engenharia do Banco do Brasil S.A.
#DENGE/BB - Eng. Civil A. Boanerges - Recife. PE – **1988**

. Cursos de Engenharia de Avaliações
#DENGE/BB - Eng. Civil Jorge Luiz de Senna – São Paulo. SP – **1983**

. Seminário de Engenharia do Banco do Brasil S.A.
#DENGE/BB - Eng. Civil A. Boanerges - Brasília. DF – **1982**

Informática

Pleno conhecimento em microcomputadores com os aplicativos editores de texto e planilhas eletrônicas, atualmente o Office (Word, Excel, PowerPoint) da Microsoft, todos os aplicativos da área de avaliações da Pelli Sistemas (SisRen, SisValue. SisDea – www.pellisistemas.com.br).