



BOLETIM N° 4 de 16 de maio de 2.016

Prezado(a) Associado(a):

Ao longo deste mês a nossa administração realizou muitos procedimentos necessários à adaptação da Entidade e modernização das nossas instalações, bem como resolveu diversos pequenos problemas que foram aparecendo neste início de ano. Um deles se refere às nossas linhas telefônicas que estavam tendo “apagões” por parte da concessionária, problema este que atingia não apenas a nós, mas também a vários escritórios situados no mesmo edifício da nossa sede. Muitos associados reclamavam que “**não tinha ninguém**” no Instituto porque as ligações que faziam ficavam tocando, tocando e ninguém atendia...

Desta forma, decidimos mudar de operadora passando para a GVT, com portabilidade dos números antigos. Porém, por problemas de fiações dentro da caixa de entrada do edifício, esta portabilidade ainda não se realizou e a Secretaria está atendendo no número provisório da GVT: **3173-6884**. Peço que o anotem nas suas agendas, embora em breve devamos voltar a ter o número tradicional **2224-4338**. Esperamos que sim, bem entendido...

Também fizemos o rateio entre todos os associados de uma quota extra para cobrir diversos gastos extraordinários conforme comunicado já entregue a todos. Se abrirem a nossa página na internet verão que o antigo site desapareceu e está sendo totalmente reformulado, já apresentando a nova logomarca do nosso IBAPE-RJ que é esta apresentada aqui neste boletim. O *site* está sendo projetado de modo a ter uma dinâmica muito mais ampla e importante junto aos associados e ao público externo, notadamente visando atender aos membros do Poder Judiciário, aos advogados e aos possíveis clientes de perícias e trabalhos técnicos.

A Diretoria





WORKSHOP NBR 14653
PARTE 1
AS ALTERAÇÕES E OS NOVOS CONCEITOS
INTRODUZIDOS NA NORMA TÉCNICA
DE AVALIAÇÕES DA ABNT.

IBAPE
NACIONAL

APOIO: 

No dia 10 de maio passado, o **IBAPE-RJ** promoveu em conjunto com o **IBAPE Nacional** importante Workshop a respeito das modificações em andamento na **Parte 1** da norma técnica **NBR-14.653 da ABNT**. Este texto da norma brasileira de avaliações diz respeito aos conceitos gerais utilizados nas outras suas outras seis partes, quais sejam: Parte 2, avaliações de imóveis urbanos, Parte 3 avaliações de imóveis rurais, Parte 4 avaliações de empreendimentos de base imobiliária, Parte 5 avaliações de máquinas e equipamentos, Parte 6 avaliações de bens naturais e Parte 7 avaliações de bens histórico-culturais.

Para apresentar e debater o tema vieram à nossa sede o Eng. **Osório Accioly Gatto** e o Eng. **Octávio Galvão Neto**, dois dos principais profissionais que trabalharam na gestação destas modificações normativas. Notadamente o Eng. Osório é o responsável pela introdução de diversos conceitos internacionais das normas IVS (International Valuation Standards), necessárias à compatibilização dos laudos brasileiros aos termos utilizados em contabilidade e documentos globais.



Osório e Octávio apresentaram o que está sendo normatizado pela ABNT em relação a diversos termos e conceitos que antes não existiam nos nossos laudos, tais como: o conceito internacional de "valor justo"; a mecânica de cálculo para que fique enquadrada a avaliação na definição de "valor sinérgico", quando existem situações de conjugação de terrenos ou de empresas; ou ainda, quando se enquadra uma avaliação no conceito de "valor especial" advindo de razões específicas das partes envolvidas na transação. Estes e vários outros conceitos e situações novas de cálculo foram discutidos no nosso auditório repleto, com mais de 80 pessoas.



Nas quase quatro horas de realização deste evento, toda a parte técnica de laudos de avaliação foi abordada a partir de premissas e conceitos de mercado ou de tipo de enfoque de valor. Antigamente o valor comparativo de mercado era o conceito absoluto, porém há vários casos em que o profissional se deparava com situações especiais que deveriam estar com respaldo na NBR 14.653 da ABNT para serem aplicados com segurança. Daí a importância destes novos conceitos serem introduzidos no texto normativo.

Por exemplo: se uma empresa do tipo Sociedade Anônima resolve comprar um terreno vizinho ao seu empreendimento pelo dobro do valor comparativo de mercado, os administradores devem contratar um profissional que faça um laudo que respalde esta compra especial. Afinal, esta transação deverá ser examinada em uma Assembleia de acionistas que podem arguir a legitimidade desta compra. Por esta e outras situações, há o novo conceito de "valor sinérgico" ou de "valor especial" para que o profissional faça um trabalho correto e dentro do que está estabelecido em

norma da ABNT, para que não ocorram impugnações de acionistas ou de terceiros quanto à base técnica do valor apresentado pela empresa.

Sobre este assunto foi exposto aos presentes pelo **Eng. Octávio Galvão** que a norma técnica serve também de proteção ao profissional que a aplica nos seus trabalhos perante terceiros interessados. Se alguém se vê prejudicado por um laudo mal feito ou errado simplesmente, pode arguir o profissional em Juízo e sofrer sanções pesadas se o seu cálculo estiver fora dos preceitos da NBR 14.653 da ABNT. Daí a importância deste novo leque de conceitos de valor e de situações de cálculo para fundamentarem os profissionais nas suas condições mais especiais de trabalho.

Ainda em destaque nesta apresentação técnica, o **Eng. Osório Gatto** apresentou diversos conceitos novos em relação aos modos de cálculo para desapropriações como, por exemplo, as avaliações para indenização de fundo de comércio, lucros cessantes e mais amplas situações para cálculo de servidões de passagem. Pelas novas premissas normativas estas situações podem e devem ser abordadas de modo mais exato nos cálculos de valores a serem indenizados ao expropriado.

Como podemos ver por este resumo, foi uma noite bastante importante para o conhecimento e desenvolvimento dos procedimentos em avaliações. Os profissionais presentes permaneceram atentos e ao final aplaudiram calorosamente os dois profissionais que vieram expor estas mudanças.



Arqº Ronaldo Foster Vidal, Presidente do IBAPE-RJ, Eng. Octávio Galvão Neto, Eng. Osório Accioly Gatto e Engº Sérgio Antonio Abunahman, Vice-Presidente do IBAPE-RJ.

IBAPE NACIONAL PRESENTE À AUDIÊNCIA PÚBLICA NO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA



No dia 11 passado houve no Conselho Nacional de Justiça em Brasília uma Audiência Pública sobre as regulamentações dos preceitos constantes no novo Código de Processo Civil em relação à prova pericial. A Comissão encarregada desta regulamentação escutou as ponderações feitas por representantes de diversas Entidades que congregam peritos e profissionais desta atividade fundamental para os processos cíveis que envolvem danos construtivos, desapropriações, valores de imóveis e outros feitos que exigem conhecimento técnico específico.

A nossa Entidade, o **IBAPE Nacional**, se fez presente na pessoa do seu Presidente **Eng. Frederico Correia Lima Filho** e do seu Vice Presidente para Relações Institucionais, **Eng. Wilson Lang** que defenderam as nossas posições.





No dia 21 de abril passado o Rio de Janeiro foi palco de mais uma tragédia que repercutiu tanto nacional como internacionalmente: a morte de duas pessoas que transitavam na recém-inaugurada ciclovia construída a jusante da Avenida Niemeyer que desmontou pela força de uma onda mais forte. O local, denominado "Gruta da Imprensa", é conhecido há mais de cem anos como muito perigoso e os dois mortos do mês passado foram se juntar a muitas outras pessoas que morreram neste local no passado.

Conforme laudo técnico emitido pelos colegas peritos do **Instituto de Criminalística Carlos Éboli**, no projeto de execução desta obra foi feito estudo sobre o impacto das ondas nos pilares de sustentação da ciclovia neste local do costão da Avenida Niemeyer, mas não sobre a plataforma de tráfego de pessoas e bicicletas que é formada de elementos pré-moldados simplesmente apoiados. Portanto, a falha principal foi que o projeto não teria previsto o impacto das ondas de baixo para cima nestas plataformas bi-apoiadas. Desta forma foi desatendida a norma técnica de estruturas, a **NBR 6.118** da **ABNT**.

"O volume de água em que o mar projeta para a rocha vai de encontro ao paredão, que o pessoal chama de castelinho. Essa construção antiga não fez a onda dissipar. Então o volume de água que bateu sofreu o movimento ascendente, onde encontrou a parte debaixo da ciclovia, fazendo-a tombar. Houve um estudo da força do mar batendo no pilar, não houve a previsão da onda, da força d'água chegar até a plataforma", afirmou **Liu Tsun**, perito do ICCE, no dia 04 passado.



O **CREA-RJ** também examina as circunstâncias deste acidente, já tendo constituído uma Comissão destinada a emitir um parecer técnico. Desta Comissão fazem parte dois associados do **IBAPE-RJ**: o **Eng. Manoel Lapa** e o **Eng. José Schipper**.

Em artigo do **Arq. Jerônimo de Moraes**, Presidente do **CAU-RJ**, foi abordado o problema pelo ângulo da falta de um melhor estudo e detalhamento no **projeto básico** levado à licitação pública, que foi vencida pelo consórcio Concremat/Concrejato pelo **menor preço**. Confira-se esta abordagem:

“No caso da ciclovia Tim Maia, o consórcio Concremat/Concrejato foi contratado por licitação do tipo menor preço a partir do projeto básico fornecido pela Prefeitura do Rio, por meio da fundação Geo-Rio. O projeto executivo e a execução da obra ficariam, portanto, a cargo da empresa.”

“A Lei de Licitações (8.666/1993) permite a contratação das obras públicas a partir de projetos básicos. Isso significa que a empresa será contratada com base em diretrizes simplificadas da obra. Pontos como a especificação dos materiais, o detalhamento das técnicas e da construção, as sutilezas do terreno somente constarão no chamado projeto executivo.”

“É um equívoco acreditar que o tempo dedicado ao projeto executivo represente um atraso ou um entrave burocrático ao andamento de obras. O tempo maior para a realização dessa fase é compensado porque o projeto executivo acelera a execução das obras, ao evitar surpresas, e oferece maior precisão sobre os custos, por exemplo. O que aconteceu na ciclovia, quaisquer que sejam os culpados, mostra a necessidade de se valorizar a fase de planejamento e desmitificar entre a população a

falsa ideia de que uma obra está em andamento apenas quando a construção começa.”

“A cultura da urgência que parece vigorar atualmente, ou por motivos políticos ou por causa de falhas no planejamento de grandes eventos, faz então com que o projeto, etapa fundamental de obras, seja negligenciado ou elaborado às pressas, comprometendo a qualidade das edificações e das intervenções urbanas e, conseqüentemente, a segurança da população.”

“Sem a preocupação com a intervenção urbanística, sem o projeto executivo, sem planejamento bem feito, ideias equivocadas vão à frente, obras atrasam, dinheiro público é desperdiçado, equipamentos urbanos são entregues sem qualidade e a segurança da população é ameaçada. É preciso ter mais respeito e responsabilidade com nossas cidades” conclui o Presidente do CAU-RJ. Observamos que esta postura não é exclusiva do CAU, mas também do CONFEA, do Clube de Engenharia, do ABCE, etc.

De fato a solução que seria mais segura em termos estruturais e mais bonita em termos de urbanismo e de harmonia para com a paisagem do local seria a do engaste da ciclovía no costão, mediante tirantes por debaixo do asfalto da Avenida Niemeyer. Mas, por óbvio, seria uma obra mais cara e que demandaria um tempo maior de execução, porque este modelo estrutural exige que seja concretada e grampeada por tirantes “in loco”, não sendo exequível através de simples elementos de concreto armado pré-moldado. Mas, infelizmente, na Prefeitura do Rio de Janeiro prevaleceu a pressa e o menor preço...

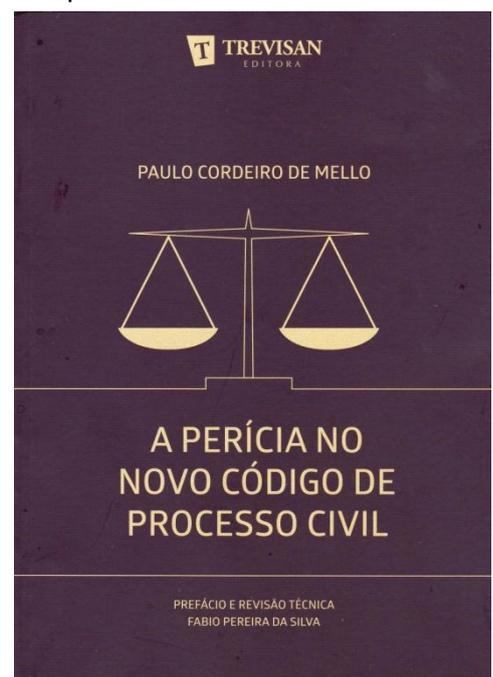


OUTRAS INFORMAÇÕES:

Palestra no IBAPE-RJ dia 24 de maio próximo:

	Palestra técnica: Causas do colapso do Edifício Liberdade
Palestrantes: Engº Mauro Fonseca Engº Salvador Bailuni	Data: Dia 24 de maio às 18h Terça feira

Livro aborda todas as modificações do CPC em relação a perícias:





XXXI CONGRESSO PAN-AMERICANO DE AVALIAÇÕES

19 A 21 OUT

UPAV

REALIZAÇÃO



ORGANIZAÇÃO



APOIO



MERCADO DE REAL
ESTATE, AVALIAÇÃO E
CICLOS ECONÔMICOS:
O CENÁRIO PAN-AMERICANO

▶ 2016 BRASIL
RIO DE JANEIRO
HOTEL WINDSOR BARRA

**E POR FINAL, LEMBRANDO QUE AS INSCRIÇÕES COM DESCONTO
ESTÃO PREVISTAS APENAS ATÉ O DIA 30 DE MAIO.**