

Introdução

Luiz Fernando Palin Droubi

Faculdade EDUFOR

21 de novembro de 2025

Perícias e Auditoria em Edificações

Introdução

- **Processo Judicial:** instrumento utilizado para analisar e resolver conflitos, onde uma das partes busca o reconhecimento de um direito;
- Quando o julgamento depende de uma prova técnica ou científica específica, o juiz nomeia um auxiliar da justiça - o perito, ou “*expert*” - para apoiá-lo.
- O perito, escolhido entre profissionais legalmente habilitados, tem a responsabilidade de conduzir a perícia no prazo determinado, utilizando toda sua expertise.

Ética profissional

- [Lei 5.194/1966](#):
 - Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências.
- [Código de ética do CONFEA](#):
 - Atualizado pela [Resolução nº 1.002, de 26 de novembro de 2002](#).

Estrutura do Curso

- Sexta-Feira:
 - Introdução:
 - Perícias de Engenharia (conceituação, objetivo)
 - Engenharia Legal
 - Tipos de Perícias de Engenharia
 - Laudo
 - Quesitos
 - Normas Técnicas
 - Modelos de Petições e Laudos
 - Engenharia Diagnóstica

Estrutura do Curso

- Sábado:
 - Perícias de Valor em Edificações
 - Método Evolutivo
 - Método da Quantificação do Custo
 - Tipos de Orçamento
 - Custo Unitário Básico
 - Área Equivalente
 - Custos extra-CUB
 - NBR 12.721/2006
 - Depreciação
 - Fator de Comercialização
 - Perícias de Custo

Estrutura do Curso

- Domingo:
 - Avaliação
 - Elaboração de uma perícia completa, passando por:
 - Diagnóstico do problema
 - Solução técnica para reparo do problema
 - Quantificação do Custo dos reparos
 - Determinação do Valor de Mercado pelo Método Evolutivo

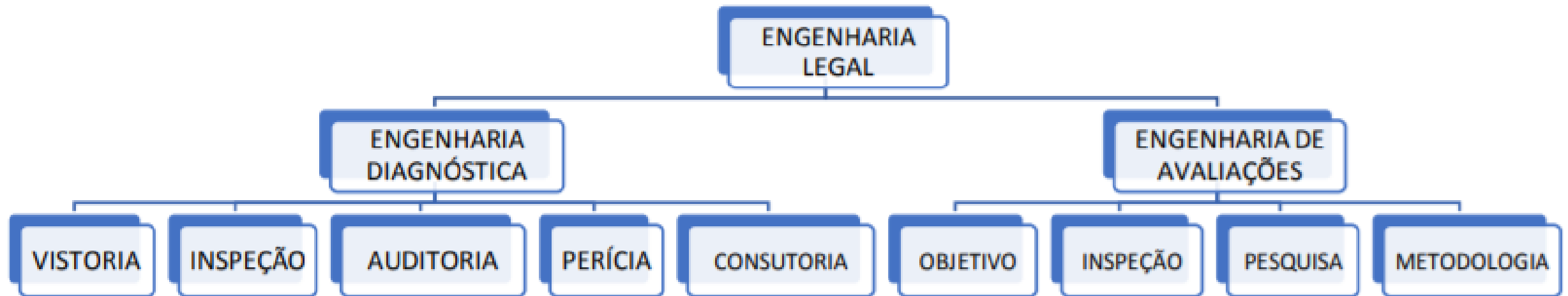
Perícias de Engenharia

- Perícias estão previstas como meios de prova (Código Civil e Código de Processo Civil)
- São admitidas sempre que a comprovação do fato depender do conhecimento técnico ou científico (Código de Processo Civil, art. 145)
- Perícia judicial: “é toda verificação de fato ou fixação de valor, realizada em juízo e expressa em laudo, por pessoa compromissada no processo.”

Objetivo da Perícia Judicial

- O objetivo da perícia judicial é a obtenção de juízo técnico especializado sobre questões de fato, de interesse para decisão de causa, destacando-se, em particular, um tipo de perícia denominada *avaliação*, que tem por objetivo a apuração do valor das coisas, direitos e obrigações, determinada pelo juiz, de ofício ou a requerimento das partes ([Meirelles 2013, 385](#)).

Engenharia Legal



Engenharia Legal

Espécies de Perícias de Engenharia

- A perícia judicial apresenta-se sob três espécies bem distintas ([Meirelles 2013, 384](#)):
 - Exame
 - Vistoria
 - Avaliação

Espécies de Perícias de Engenharia



Figura 2 – Espécies de perícias

Espécies de Perícias. Fonte: ABNT ([2024](#)), p. vi

Exame

- Meirelles (2013, 390–91):
 - *Exame judicial* é espécie do gênero *perícia judicial* e se caracteriza como inspeção feita em pessoas, animais ou bens móveis, para quaisquer verificações de interesse da Justiça, elaborada por perito nomeado pelo juiz para a verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à solução da causa.
- ABNT (2024, 10):
 - Os requisitos para o exame dependem do objeto e de seu objetivo, sendo necessária a adequação em relação à especificidade de cada caso.
- Meirelles (2013, 391):
 - O Código processual, embora dando sentido específico a *exame* no art. 420, onde o distingue da *vistoria* e da *avaliação*, empresta-lhe o significado genérico de *perícia judicial* nos arts. 335, 846 e 851, numa gritante falta técnica. Deste modo, torna-se difícil conceituar o *exame* em face da norma adjetiva, que ora especifica e ora restringe, ora generaliza e alarga o seu significado, confundindo-o com as demais espécies.

Vistoria

- ABNT (2024, 10):
 - As vistorias são classificadas como de constatação, de análise comparativa de conformidade e de análise de causalidade, e os requisitos específicos para cada uma delas são apresentados em 7.3.3.1, 7.3.3.3 e 7.3.3.4. Adicionalmente são apresentados requisitos específicos para os seguintes casos particulares das modalidades de vistorias de constatação e de análise comparativa de conformidade:
 - a. vistoria cautelar de vizinhança, conform 7.3.3.2
 - b. vistoria de obras não concluídas, conforme 7.3.3.6
 - c. vistoria de entrega e recebimento de obra, conforme 7.3.3.7

Vistoria Cautelar de Vizinhança

- ABNT ([2024, 11](#)):
 - A vistoria cautelar de vizinhança é uma modalidade de vistoria de constatação, que objetiva **perpetuar a memória**, visando:
 - a. identificar anomalias, manifestações patológicas e falhas;
 - b. caracterizar tipo, estado de conservação, padrão construtivo, idade ou outras características importantes em edificações e benfeitorias predeterminadas, na área de influência da obra.

Vistoria de análise comparativa de conformidade

- ABNT ([2024, 12](#)):
 - Os requisitos que devem ser atendidos na vistoria de análise comparativa de conformidade estão relacionados à comparação do objeto da perícia com os padrões especificados.
 - Alguns dos requisitos utilizados estão vinculados, entre outros, aos seguintes documentos:
 - a. Projeto e memoriais descritivos;
 - b. legislações pertinentes;
 - c. normas técnicas;
 - d. prospectos e informes publicitários;
 - e. manuais de uso, operação e manutenção (áreas comuns e privativas);
 - f. dados e catálogos técnicos de fabricantes.

Vistoria de análise de causalidade

- ABNT ([2024, 13](#)):
 - A vistoria de análise de causalidade, ou de apuração do nexo causal, deve constatar fatos e situações que permitam a análise e verificação de possíveis nexos causais em relação ao objeto da perícia.

Vistoria de análise de causalidade

- ABNT ([2024, 14](#)):
 - Os requisitos que podem subsidiar a metodologia investigativa escolhida no desenvolvimento da perícia estão relacionados a:
 - a. coleta de informações e documentos como projetos; contratos e aditivos; memoriais descritivos; cronogramas; orçamentos, dados e catálogos de fabricantes de produtos; materiais, componentes, sistemas; equipamentos; fotos; vídeos; laudos anteriores;
 - b. normas técnicas aplicáveis e legislações vigentes;
 - c. realização de prospecções;
 - d. realização de levantamentos métricos ou topográficos;
 - e. realização de testes e ensaios;
 - f. outros fatores que subsidiem a metodologia investigativa adotada.

Vistoria de análise de causalidade

- ABNT (2024, 14):
 - as etapas a serem observadas para desenvolvimento e fundamentação da vistoria de análise de causalidade, quando pertinentes, são:
 - a. anamnese;
 - b. coleta de dados, documentos e identificação de requisitos a serem cumpridos para o desenvolvimento dos trabalhos;
 - c. análise de documentos;
 - d. realização de vistorias de constatação e de análise comparativa de conformidade nos termos descritos em 7.3.3.1 e 7.3.3.3;
 - e. caracterização e descrição técnica detalhada dos fatos, ocorrências, anomalias, falhas, manifestações patológicas e demais não conformidades constatadas, com a indicação de suas características físicas e dimensionais, localização e abrangência.

Vistoria de análise de causalidade

- ABNT ([2024, 14](#)):
 - as etapas a serem observadas para desenvolvimento e fundamentação da vistoria de análise de causalidade, quando pertinentes, são:
 - f. desenvolvimento de metodologia investigativa em atendimento aos requisitos dos trabalhos para a análise do nexo causal, com descrição fundamentada dos mecanismos de ação que expliquem as ocorrências caracterizadas, suas origens e agentes causadores;
 - g. classificação das ocorrências ou fatos de forma fundamentada e em atendimento à metodologia investigativa adotada no desenvolvimento da perícia.

Perícias possessória e dominial

- A perícias envolvendo questões possessórias e dominiais tem como objetivo identificar a descrever a s características físicas e dimensionais do terreno (gleba, lote e áreas públicas) e analisar requisitos de propriedade, domínio, posse ou ocupação em situações fáticas com o propósito de instruir tecnicamente procedimentos relativos a questões possessórias (usucapião, reintegração e manutenção de posse, entre outras) e dominiais (retificação de área, unificação de imóveis, apuração de remanescentes, averbação de abertura de ruas, inserção de dimensões, demarcação, entre outras).

Espécies de Perícias mais comuns

- As perícias mais comuns em edificações são:
 - Periciais Técnicas (Engenharia Diagnóstica):
 - Vistorias e elaboração de laudos para análise das causas e soluções para as anomalias, falhas e manifestações patológicas.
 - Perícias de Valor (Engenharia de Avaliações):
 - Após uma eventual vistoria do imóvel avaliando, ou elaboração de projeto hipotético, elaboração de laudo de valor do bem;
 - É natural que muitas perícias acabem numa análise de valor!
 - Perícias de Custos (Engenharia de Custos):
 - Análise de custos previstos vs. realizados
 - Análise de pertinência de aditivos de obras
 - Análise de desequilíbrio econômico-financeiro
 - Outras perícias:
 - Ações de Vizinhança

Perito e assistentes técnicos

- Perito são pessoas chamadas a expor ao juiz não só as observações de seus sentidos e suas impressões pessoais sobre os fatos observados, senão também as induções que se devem tirar objetivamente dos fatos.
- O perito é um cientista ou um técnico a quem o juiz delega a função de raciocinar por ele, ou de proceder a exames que, por lhe faltarem conhecimentos especializados, não lhe seria possível realizar com êxito.
- O perito é sempre de nomeação do juiz!
- Cabe a cada uma das partes indicar o seu assistente técnico
- O perito deverá apresentar o laudo no prazo fixado pelo juiz.

Laudo

Laudo é o resultado da perícia, expresso em conclusões escritas, fundamentadas e assinadas pelo perito ([Meirelles 2013, 388](#)).

- As virtudes do laudo resumem-se em clareza, objetividade e fundamentação:
 - clareza na exposição dos fatos periciados;
 - objetividade na metodologia de pesquisa;
 - fundamentação para abonar as conclusões e respostas aos quesitos
- O perito deverá ater-se unicamente às questões técnicas, abstendo-se de indignações ou sustentações jurídicas, que não são seu ofício.
- Os assistentes oferecerão seus pareceres no prazo comum de 10 dias após a intimação às partes da apresentação do laudo do perito
- O que se requer do laudo é o aclaramento das questões técnicas submetidas à apreciação pericial!

Quesitos

- Meirelles ([2013, 385](#)):
 - Entende-se por *quesito* toda indagação escrita e articulada, feita ao perito, visando aos pontos a serem esclarecidos no laudo.
- No laudo devem ser respondidos todos os quesitos deferidos pelo juiz, mencionando-se os fatos e circunstâncias em que se baseiam as conclusões e respostas às indagações das partes, do Ministério Público ou do magistrado, podendo ser instruído com plantas, desenhos, *croquis*, fotografias e quaisquer outros elementos elucidativos da perícia

Principais Normas Técnicas

- NBR 13.752/2024: Perícias de Engenharia na Construção Civil
 - norma “mãe” de perícias!
- NBR 17.170/2022: norma de garantias
- NBR 15.575: norma de desempenho, dividida em 6 partes:
 - NBR 15.575-1/2024: Requisitos Gerais
 - NBR 15.575-2/2013: Requisitos para sistemas estruturais
 - NBR 15.575-3/2021: Requisitos para sistemas de pisos
 - NBR 15.575-4/2021: Requisitos para SVVIE (vedações)
 - NBR 15.575-5/2021: Requisitos para os sistemas de coberturas
 - NBR 15.575-6/2021: Requisitos para os sistemas hidrossanitários
 - Disponível gratuitamente em normadesempenho.com.br

Principais Normas Técnicas

- NBR 14.653: Perícias de Valor, dividida em 7 partes:
 - NBR 14.653-1/2019: Procedimentos Gerais
 - NBR 14.653-2/2011: Imóveis Urbanos
 - NBR 14.653-3/2019: Imóveis Rurais
 - NBR 14.653-4/2002: Empreendimentos
 - NBR 14.653-5/2006: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
 - NBR 14.653-6/2008: Recursos Naturais e Ambientais
 - NBR 14.653-7/2009: Patrimônio Histórico
 - NBR 14.653-8: Avaliação em massa para fins tributários (em breve)

Principais Normas Técnicas

- NBR 14.037/2024: Diretrizes para elaboração de manuais de uso, operação e manutenção das edificações – Requisitos para elaboração e apresentação dos conteúdos
- NBR 5674/2024 - Manutenção de edificações - Requisitos para o sistema de gestão de manutenção
- NBR 16.280/2024 - Reforma em edificações - Sistema de gestão de reformas - Requisitos

Principais Normas Técnicas

- NBR 12.271/2006: Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento

Referências

ABNT. 2024. *NBR 13752: Perícias de Engenharia na Construção Civil*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Meirelles, Hely Lopes. 2013. *Direito de Construir*. 11.^a ed. Malheiros Editores.