



**ABNT-Associação
Brasileira de
Normas Técnicas**

Sede:
Rio de Janeiro
Av. Treze de Maio, 13 - 28º andar
CEP 20003-900 - Caixa Postal 1680
Rio de Janeiro - RJ
Tel.: PABX (021) 210-3122
Telex: (021) 34333 ABNT - BR
Endereço Telegráfico:
NORMATÉCNICA

Copyright © 1996,
ABNT-Associação Brasileira
de Normas Técnicas
Printed in Brazil/
Impresso no Brasil
Todos os direitos reservados

DEZ 1996

NBR 13752

Perícias de engenharia na construção civil

Procedimento

Origem: Projeto 02:012.01-001/1993
CB-02 - Comitê Brasileiro de Construção Civil
CE-02:012.01 - Comissão de Estudo de Perícias de Engenharia na Construção Civil
NBR 13752 - Technical checking in civil construction - Procedure
Descriptor: Technical checking evaluation
Válida a partir de 31.01.1997

Palavras-chave: Perícia. Avaliação

8 páginas

SUMÁRIO

- 1 Objetivo
- 2 Documentos complementares
- 3 Definições
- 4 Condições gerais
- 5 Condições específicas
- 6 Apresentação de laudos

1 Objetivo

1.1 Esta Norma fixa as diretrizes básicas, conceitos, critérios e procedimentos relativos às perícias de engenharia na construção civil, bem como:

- a) classifica o objeto quanto à natureza;
- b) institui a terminologia, as convenções e as notações;
- c) define a metodologia básica aplicável;
- d) estabelece os critérios a serem empregados nos trabalhos;
- e) prescreve diretrizes para apresentação de laudos e pareceres técnicos.

1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho é de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nºs 205, 218 e 345 do CONFEA.

2 Documentos complementares

2.1 Na aplicação desta Norma é necessário consultar e atender os seguintes preceitos legais:

Decreto Federal nº 81621, de 03/05/78, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida

Lei Federal nº 5194, de 21/12/66, que regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo e dá outras providências

Lei nº 4591, de 16/12/64, que dispõe sobre propriedades (em planos) horizontais de edificações e incorporações imobiliárias

Lei nº 6496/77, que institui a "Anotação de Responsabilidade Técnica" (ART) na prestação de serviços de Engenharia, de Arquitetura e de Agronomia; autoriza a criação pelo CONFEA de uma Mútua Assistência Profissional e dá outras providências

Resolução nº 205 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 30/09/71, que adota o Código de Ética Profissional

Resolução nº 218 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/06/73, e demais resoluções pertinentes, que fixam as atribuições do Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo nas diversas modalidades

Resolução nº 345 do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, de 27/07/90, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia

2.2 Os trabalhos periciais de Engenharia devem ser orientados e obedecer às diretrizes preconizadas pelas Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e espécie do objeto da perícia.

2.3 Os procedimentos desta Norma devem ainda estar em conformidade com os seguintes documentos:

- a) Constituição Federal; Códigos Civil, de Processo Civil, Penal, Comercial, de Águas, de Defesa do Consumidor; Lei de Contravenções Penais; Lei de Direitos Autorais; bem como legislação complementar pertinente;
- b) toda Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao objeto da perícia.

3 Definições

Para os efeitos desta Norma são adotadas as definições de 3.1 a 3.77, bem como aquelas aplicáveis a determinadas perícias de engenharia, constantes nas Normas Brasileiras, quando o texto não conflitar com a presente Norma.

3.1 Acesso

Modo originário de aquisição da coisa acessória que adere materialmente ao imóvel, passando a pertencer definitivamente ao proprietário, podendo ter origem:

- a) natural: formação de ilhas, avulsão, aluvião, abandono de álveo, etc.;
- b) artificial: quando por efeito exclusivo de fato ou ação do homem, tais como plantações, terraplenagem, etc.;
- c) mista: quando se dá simultaneamente por fato natural e por ação do homem.

3.2 Administração

Qualquer serviço ou obra que é executada sob a direção e fiscalização da própria pessoa, física ou jurídica, mediante recebimento de parcela proporcional ao seu custo, e não por empreitada. Também conhecido como serviços ou obras "a preço de custo".

3.3 Adjudicação compulsória

Ato decorrente de decisão judicial sobre lotes compromissados e quitados, em caso de impugnação ou dúvida sobre o registro do imóvel loteado.

3.4 Aluguel

Pagamento feito ao locador, em contrapartida ao uso do bem ou da coisa, por determinado período.

3.5 Anomalia

Irregularidade, anormalidade, exceção à regra.

3.6 Arbitramento

Atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre as alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

3.7 Área non aedificandi

Área gravada por restrições legais ou contratuais do loteamento, desde que devidamente averbadas junto ao Registro de Imóveis, onde não é permitido construir.

3.8 Arrendamento

Retribuição pela cessação de direito à exploração, por prazo certo e condições convencionadas, de bens ou coisas infringíveis, capazes de produzir frutos.

3.9 Assistente técnico

Profissional legalmente habilitado pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, indicado e contratado pela parte para orientá-la, assistir aos trabalhos periciais em todas as suas fases da perícia e, quando necessário, emitir seu parecer técnico.

3.10 Avaliação

Atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

3.11 Avaria

Dano causado a qualquer bem, ocasionado por defeito ou outra causa a ele externo.

3.12 Bem

Tudo aquilo que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que constitui o patrimônio ou a riqueza de uma pessoa física ou jurídica. São tangíveis os que podem ser tocados e intangíveis aqueles imateriais (por exemplo: direitos, patentes, prestígio, fundo de comércio, etc.).

3.13 Benfeitorias

Obras ou serviços que se realizem em um móvel ou imóvel com o intuito de conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, incorporados permanentemente ao bem ou ao solo pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou dano.

3.14 Benfeitoria necessária

Aquela que tem a finalidade de conservar o bem ou evitar a sua deterioração.

3.15 Benfeitoria útil

Aquela que aumenta ou facilita o uso do bem.

3.16 Benfeitoria voluptuária

Aquela que não aumenta o uso normal do bem, sendo sua finalidade de mero recreio ou deleite.

3.17 Cominação

Exigência de pena ou castigo por falta de cumprimento de contrato, preceito, ordem ou mandato judicial.

3.18 Comodato

Empréstimo gratuito e temporário de coisa não fungível, mediante condições preestabelecidas.

3.19 Concessão

Direito concedido, geralmente pelo Poder Público, para a exploração de bens ou serviços.

3.20 Condomínio

Domínio em comum exercido por duas ou mais pessoas simultaneamente, regido por legislação própria, sendo dividido em dois tipos:

- a) tradicional ou do Código Civil: regido pelas disposições do Código Civil;
- b) de propriedades (em planos) horizontais: regido pelas disposições da Lei nº 4591/64.

3.21 Compromisso particular de compra e venda

Contrato particular em que o promitente vendedor se obriga a transferir, dentro de determinado prazo, a propriedade de um bem ao promissário comprador, mediante condições contratuais e financeiras.

3.22 Conservação

Ato de manter o bem em estado de uso adequado à sua finalidade, que implica maiores despesas que as de uma simples manutenção.

3.23 Construção

Ato, efeito, modo ou arte de construir.

3.24 Construir

Edificar, levantar prédios. Conjunto de materiais e serviços sendo ordenado conforme projeto, visando sua transformação em um bem.

3.25 Co-propriedade

Propriedade comum a duas ou mais pessoas.

3.26 Dano

Ofensa ou diminuição do patrimônio moral ou material de alguém, resultante de delito extracontratual ou decorrente da instituição de servidão. No Código de Defesa do Consumidor, são as consequências dos vícios e defeitos do produto ou serviço.

3.27 Decadência

Perda, perecimento ou extinção de direito em si, por consequência da inércia ou negligência no uso de prazo legal ou direito a que estava subordinado.

3.28 Defeitos

Anomalias que podem causar danos efetivos ou representar ameaça potencial de afetar a saúde ou segurança do dono ou consumidor, decorrentes de falhas do projeto ou execução de um produto ou serviço, ou ainda de informação incorreta ou inadequada de sua utilização ou manutenção.

3.29 Demarcação

Assinalação ou avivantação dos limites ou divisas de uma propriedade; ato de fixar limite.

3.30 Depreciação**3.30.1 Decrepitude**

Depreciação de um bem pela idade, no decorrer de sua vida útil, em consequência de sua utilização, desgaste e manutenção normais.

3.30.2 Deterioração

Depreciação de um bem devida ao desgaste de seus componentes ou falhas de funcionamento de sistemas, em razão de uso ou manutenção inadequados.

3.30.3 Mutilação

Depreciação de um bem devida à retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

3.30.4 Obsolescência

Depreciação de um bem devida à superação da tecnologia do equipamento ou sistema.

3.30.5 Desmontagem

Depreciação de um bem devida aos efeitos deletérios decorrentes dos trabalhos normais de desmontagem, necessários para a remoção do equipamento. Não inclui custos de mão-de-obra de desmontagem e transporte.

3.31 Desapropriação

Transferência feita por iniciativa do poder público, unilateral e compulsória, mediante indenização prévia e justa, por utilidade pública ou interesse social, da propriedade de um bem ou direito do proprietário ao domínio público.

3.32 Direito de propriedade

Direito de usar, gozar e dispor de um bem.

3.33 Direito hereditário

Direito transmitido por herança.

3.34 Direito possessório

Direito decorrente da posse.

3.35 Divisa

Limite da propriedade que a separa da propriedade contígua, cuja definição é de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada.

3.36 Divisão

Partição de coisa comum, de modo a atribuir a cada condômino seu respectivo quinhão.

3.37 Dolo

Vontade deliberada e consciente, ou livre determinação do agente, na prática de um delito.

3.38 Domínio

Direito real que submete a propriedade, de maneira legal, absoluta e exclusiva, ao poder e vontade de alguém; é a propriedade plena.

3.39 Empreitada

Contrato bilateral, oneroso, em que o empreiteiro se obriga, dentro de prazo estabelecido, a executar para outrem determinada obra, contribuindo ou não com os materiais necessários, mediante o pagamento de preço fixo pré-ajustado, ou reajustável por índices preestabelecidos.

3.40 Empreiteiro

Aquele que se encarrega de executar uma obra por empreitada

3.41 Engenharia legal

Ramo de especialização da engenharia dos profissionais registrados nos CREA que atuam na interface direito-engenharia, colaborando com juizes, advogados e as partes, para esclarecer aspectos técnico-legais envolvidos em demandas.

3.42 Esbulho

Privação total ou parcial da posse de quaisquer bens alheios, com ou sem violência ou fraude de terceiros.

3.43 Escritura pública de compra e venda

Instrumento lavrado por tabelião em livro de notas, a pedido das partes interessadas, revestido das formalidades legais, que concretiza transações entre elas, cujo traslado tem o mesmo valor do instrumento original, e pode ser registrado transferindo o domínio do bem no Registro de Imóveis.

3.44 Exame

Inspeção, por meio de perito, sobre pessoa, coisas, móveis e semoventes, para verificação de fatos ou circunstâncias que interessem à causa.

3.45 Formal de partilha

Título extraído dos autos de inventário, que menciona e discrimina os bens atribuídos ao herdeiro, transferindo-lhe o domínio do bem e a sua posse, quando mansa e pacífica.

3.46 Fungível

Diz-se de um bem consumível que pode ser pesado, contado ou medido, e que, por convenção das partes, pode ser substituído ou trocado por outro da mesma espécie, qualidade e quantidade.

3.47 Herança

Conjunto de bens e/ou direitos deixados pelo falecimento de seu titular.

3.48 Indenização por perdas e danos

Compensação financeira por prejuízos causados a bens ou direitos.

3.49 Instalação

Conjunto de equipamentos e componentes destinados a desempenhar uma utilidade ou um serviço auxiliar.

3.50 Laudo

Peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia, fundamentadamente, o valor de coisas ou direitos.

3.51 Lide

Conflito de interesses suscitado em juízo ou fora dele.

3.52 Manutenção

Ato de manter um bem no estado em que foi recebido, com reformas preventivas ou corretivas de sua deterioração natural.

3.53 Manutenção de posse

Medida pela qual a pessoa é protegida contra violências que lhe perturbam a posse de coisa corpórea.

3.54 Medida cautelar

Procedimento para prevenir direitos.

3.55 Medida demolitória

Procedimento visando a demolição de benfeitorias ou acessões.

3.56 Mútuo

Empréstimo gratuito ou temporário de coisas fungíveis, mediante condições preestabelecidas.

3.57 Nua-propriedade

Propriedade limitada ao domínio direto de um imóvel, de que outrem tem o domínio útil.

3.58 Nunciação de obra nova

Denúncia de que a obra em execução prejudica os direitos de seus vizinhos.

3.59 Parecer técnico

Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

3.60 Perda

Prejuízo, privação ou desaparecimento da posse ou da coisa possuída.

3.61 Perícia

Atividade que envolve apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

3.62 Perito

Profissional legalmente habilitado pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, com atribuições para proceder a perícia.

3.63 Posse

Retenção com ou sem fruição de coisa ou direito.

3.64 Prescrição

Perda do direito a uma ação judicial, ou liberação de uma obrigação, por decurso de tempo, sem que seja exercido por inércia dos interessados.

3.65 Propriedade

Relação de direito entre a pessoa e a coisa certa e determinada, podendo dela usar, gozar ou dispor, submetendo-a de maneira absoluta, exclusiva e direta à sua vontade e poder. Quando a propriedade sofre limitação em alguns de seus direitos elementares em virtude de ônus real que sobre ela recai, é classificada como propriedade limitada, ou nua-propriedade.

3.66 Reivindicação

Procedimento para obter o reconhecimento de um direito de propriedade.

3.67 Renda

Fruto produzido pela exploração de bens ou aplicação de capital.

3.68 Renovação de aluguel

Atualização da locação por mais um período, além do contratual.

3.69 Retificação

Correção de alguma coisa tida como eventualmente imperfeita ou inexata.

3.70 Revisão de aluguel

Determinação de novo valor locativo durante a vigência do contrato de locação.

3.71 Servidão

Encargo específico que se impõe a qualquer propriedade em proveito de outrem.

3.72 Unidade imobiliária

Imóvel independente dos demais, com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, com designação numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação, ao qual cabe, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, quando parte de condomínio.

3.73 Usucapião

Forma de aquisição de domínio, por posse reconhecida em face da legislação.

3.74 Usufruto

Direito real assegurado a alguém de desfrutar, temporariamente, de propriedade alheia.

3.75 Vícios

Anomalias que afetam o desempenho de produtos ou serviços, ou os tornam inadequados aos fins a que se destinam, causando transtornos ou prejuízos materiais ao consumidor. Podem decorrer de falha de projeto ou de execução, ou ainda da informação defeituosa sobre sua utilização ou manutenção.

3.76 Vícios redibitórios

Vícios ocultos que diminuem o valor da coisa ou a tornam imprópria ao uso a que se destina, e que, se fossem do conhecimento prévio do adquirente, ensejariam pedido de abatimento do preço pago, ou inviabilizariam a compra.

3.77 Vistoria

Constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem.

4 Condições gerais

4.1 Classificação do objeto quanto à natureza

4.1.1 Imóveis

4.1.1.1 Terrenos

Podem ser:

- a) glebas;
- b) de uso especial;
- c) lotes;
- d) outros.

4.1.1.2 Benfeitorias

Podem ser:

- a) residenciais;
- b) comerciais;
- c) industriais;
- d) especiais;
- e) mistas;
- f) outras.

4.1.1.3 Terrenos com benfeitorias

4.1.2 Máquinas e equipamentos

4.1.3 Instalações

4.1.4 Frutos

Podem ser:

- a) aluguéis;
- b) arrendamentos;
- c) explorações;
- d) outros.

4.1.5 Direitos

Podem ser:

- a) servidões;
- b) usufruto;
- c) concessões;
- d) comodatos;
- e) direitos hereditários;
- f) direitos possessórios;
- g) outros.

4.1.6 Espécies de perícias

Podem ser:

- a) arbitramentos;
- b) avaliações;
- c) exames;
- d) vistorias;
- e) outras.

4.1.7 Tipos de ocorrências que envolvem ou podem envolver perícias

Podem ser:

- a) ações judiciais;
- b) ações administrativas;
- c) extrajudiciais.

4.2 Notações, simbologia e convenções

4.2.1 Para os efeitos desta Norma, recomendam-se as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais já normalizadas nas Normas Brasileiras.

4.2.2 As notações que vierem a ser adotadas pelo perito devem ser devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com o Decreto Federal nº 81621/78.

4.3 Requisitos

4.3.1 Geral

4.3.1.1 Os requisitos exigidos em uma perícia estão diretamente relacionados com as informações que possam ser extraídas. Estes requisitos, que medem a exatidão do trabalho, são tanto maiores quanto menor for a subjetividade contida na perícia.

4.3.1.2 A especificação dos requisitos *a priori* somente é estabelecida para determinação do empenho no trabalho pericial e não na garantia de um grau mínimo na sua precisão final, independentemente, portanto, da vontade do perito e/ou do contratante.

4.3.1.3 Os requisitos de uma perícia são condicionados à abrangência das investigações, à confiabilidade e adequação das informações obtidas, à qualidade das análises técnicas efetuadas e ao menor grau de subjetividade emprestado pelo perito, sendo estes aspectos definidos pelos seguintes pontos, quanto:

- a) à metodologia empregada;
- b) aos dados levantados;
- c) ao tratamento dos elementos coletados e trazidos ao laudo;
- d) à menor subjetividade inserida no trabalho.

4.3.2 Requisitos essenciais

Um trabalho pericial, cujo desenvolvimento se faz através de metodologia adequada, deve atender a todos os requisitos essenciais de 4.3.2.1 a 4.3.2.3.

4.3.2.1 O levantamento de dados deve trazer todas as informações disponíveis que permitam ao perito elaborar seu parecer técnico.

4.3.2.2 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número adequado de fotografias por cada bem periciado, com exceção dos casos onde ocorrer impossibilidade técnica;
- b) execução de um croqui de situação;
- c) descrição sumária dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados.

4.3.2.3 Nas perícias judiciais torna-se obrigatória a obediência aos requisitos essenciais, sendo que, no caso de avaliações, devem ser obedecidos ainda os critérios das normas aplicadas à espécie, salvo no caso de trabalhos de cunho provisório ou quando a situação assim o obrigar, desde que perfeitamente fundamentado.

4.3.3 Requisitos complementares

4.3.3.1 Com o objetivo de garantir maior abrangência e profundidade ao trabalho pericial, cujo desenvolvimento ocorre com grande isenção de superficialidade, devem ser atendidos, além daqueles descritos em 4.3.2, os requisitos complementares de 4.3.3.2 e 4.3.3.3

4.3.3.2 O conjunto de dados que contribuem para a elaboração do parecer técnico deve estar expressamente caracterizado, usando-se toda a evidência disponível.

4.3.3.3 A qualidade do trabalho pericial deve estar assegurada quanto à:

- a) inclusão de um número ampliado de fotografias, garantindo maior detalhamento por bem periciado;
- b) descrição detalhada dos bens nos seus aspectos físicos, dimensões, áreas, utilidades, materiais construtivos, etc.;
- c) apresentação de plantas individualizadas dos bens, que podem ser obtidas sob forma de croqui;
- d) indicação e perfeita caracterização de eventuais danos e/ou eventos encontrados, com planta de articulação das fotos perfeitamente numeradas;
- e) análise dos danos e/ou eventos encontrados, apontando as prováveis causas e conseqüências;
- f) juntada de orçamento detalhado e comprovante de ensaios laboratoriais, quando se fizerem necessários.

4.3.4 Casos especiais

4.3.4.1 Podem ocorrer trabalhos periciais onde prepondera a superficialidade, ou que não utilizem qualquer instrumento de suporte às conclusões desejadas, não se observando os requisitos contidos nesta Norma.

4.3.4.2 Esta situação é tolerada em determinadas circunstâncias, onde pode haver a necessidade de procedimento rápido que possibilite a elaboração do laudo pericial ou quando as condições gerais assim o permitirem.

4.3.4.3 Nestes casos, em que geralmente as condições não permitem a elaboração de um laudo pericial cujos requisitos sejam atendidos, é admitida a apresentação do trabalho sumário, objetivando uma informação preliminar sem maiores detalhamentos.

4.3.4.4 Também enquadram-se, nestes casos, todos os trabalhos periciais cujo desenvolvimento não atingiu os requisitos descritos em 4.3.2 e 4.3.3.

4.3.4.5 Exige-se, inclusive nestes casos, o atendimento às demais disposições desta Norma, em particular ao disposto em 1.2.

4.3.5 Condições a serem observadas

4.3.5.1 Ao perito é obrigatório a especificação, em qualquer parte do laudo pericial, dos requisitos obedecidos, sejam eles essenciais ou complementares, devendo apresentar justificativa fundamentada nas hipóteses em que isto não ocorrer (casos especiais).

4.3.5.2 No caso de perícias que envolvam avaliação ou arbitramento, cujo fundamento seja a determinação de valor, os requisitos devem obedecer aos níveis de rigor previstos nas normas específicas editadas pela ABNT, mantida a obrigatoriedade determinada em 4.3.2.3.

4.4 Competência profissional

A realização de perícias de engenharia na construção civil é matéria eminentemente técnica e de exclusiva competência de peritos e assistentes técnicos nos termos da legislação vigente.

4.5 Objeto da perícia

Identificar o objeto da perícia a partir dos elementos de cadastro físico, da vistoria, do exame, da avaliação ou do arbitramento.

4.6 Objetivo da perícia

O objetivo é definir a finalidade a que se destina a perícia, de sorte a estabelecer o grau de detalhamento das atividades a serem desenvolvidas e do laudo, ou segundo informação de quem o tenha solicitado.

5 Condições específicas

5.1 Atividades básicas

Correspondem às seguintes etapas:

- a) vistoria e/ou exame do objeto da perícia;
- b) diagnóstico dos itens objeto da perícia;
- c) coleta de informações;
- d) escolha e justificativa dos métodos e critérios periciais;
- e) análise das ocorrências e elementos periciais;
- f) soluções e propostas, quando possível e/ou necessário;
- g) considerações finais e conclusões.

5.2 Vistoria

A vistoria deve proporcionar elementos para o prescrito em 5.2.1 a 5.2.7.

5.2.1 Caracterização da região

A caracterização da região compreende:

- a) caracterização física: relevo, solo, subsolo, ocupação, meio ambiente e outros;
- b) melhoramentos públicos: vias de acesso, urbanização e infra-estrutura urbana;
- c) equipamentos e serviços comunitários: transporte coletivo, rede bancária, comunicações, correios, coleta de lixo, comércio, combate a incêndio, segurança, saúde, ensino e cultura, lazer, recreação e outros;
- d) potencial de aproveitamento: parcelamento e uso do solo, restrições físicas, legais e sócioeconômicas de uso e outros.

5.2.2 Caracterização do imóvel e de seus elementos

5.2.2.1 Imóvel

A caracterização do imóvel compreende:

- a) localização e identificação do bairro, logradouro(s), número(s), acessos e elementos de cadastro legais e fiscais;
- b) equipamento urbano, serviços e melhoramentos públicos;
- c) ocupação e/ou utilização legal e real, prevista e atual, adequada à região.

5.2.2.2 Terreno

A caracterização do terreno compreende perímetro, relevo, forma geométrica, características de solo e subsolo, dimensões, área e confrontantes.

5.2.2.3 Benfeitorias

A caracterização das benfeitorias compreende:

- a) construções: descrição, compreendendo classificação; características da construção, com ênfase para fundações, estrutura, vedações, cobertura e acabamentos; quantificação, abrangendo número de pavimentos e/ou dependências, dimensões, áreas, idade real e/ou aparente e estado geral de conservação;
- b) instalações, equipamentos e tratamentos: compreendendo as instalações mecânicas, eletromecânicas e eletrônicas de ar-condicionado; elétricas e hidráulicas, de gás; de lixo; equipamentos de comunicação interna e externa de sonorização, tratamento acústico e outros.

5.2.3 Constatação de danos

Caracterizar, classificar e quantificar a extensão de todos os danos observados; as próprias dimensões dos danos definem a natureza das avarias, qualquer que seja a nomenclatura (fissura, trinca, rachadura, brecha, fenda, etc.).

5.2.4 Condições de estabilidade do prédio

Qualquer anormalidade deve ser assinalada e adequadamente fundamentada.

5.2.5 Fotografias

5.2.5.1 Documentar a vistoria com fotografias esclarecedoras, em tamanho adequado, gerais e/ou detalhadas.

5.2.5.2 As fotografias devem ser numeradas correspondentemente ao detalhe que se quer documentar e, sempre que possível, datadas pelos profissionais envolvidos no trabalho.

5.2.6 Plantas do prédio

Sempre que possível, devem ser obtidas plantas ou elaborados croqui do terreno, do prédio e das instalações, inclusive de detalhes, de acordo com a natureza e objetivo da perícia.

5.2.7 Subsídios esclarecedores

Documentos adicionais podem ser anexados, sempre que a natureza da perícia assim exigir, tais como:

- a) gráficos de avarias progressivas;
- b) resultados de sondagens do terreno;

- c) gráficos de recalques;
- d) cópia de escritura;
- e) outros.

5.3 Exame

Aplicam-se todas as condições constantes em 5.2, considerando-se as peculiaridades de uma perícia a ser realizada em coisas, móveis ou semoventes.

5.4 Avaliação ou arbitramento

As condições específicas da perícia a serem adotadas, quando o objetivo é a determinação do valor, encontram-se explicitadas nas Normas Brasileiras específicas, aplicadas à espécie.

6 Apresentação de laudos

6.1 A apresentação de laudos deve obedecer às prescrições desta Norma.

6.2 Na apresentação de laudos deve constar, obrigatoriamente, o seguinte:

- a) indicação da pessoa física ou jurídica que tenha contratado o trabalho e do proprietário do bem objeto da perícia;
- b) requisitos atendidos na perícia conforme 4.3;
- c) relato e data da vistoria, com as informações relacionadas em 5.2;
- d) diagnóstico da situação encontrada;
- e) no caso de perícias de cunho avaliatório, pesquisa de valores, definição da metodologia, cálculos e determinação do valor final;
- f) memórias de cálculo, resultados de ensaios e outras informações relativas à seqüência utilizada no trabalho pericial;
- g) nome, assinatura, número de registro no CREA e credenciais do perito de engenharia.

6.3 As perícias de engenharia na construção civil devem ser acompanhadas da ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), conforme estabelece a Lei nº 6496/77.