

DIRETRIZES PARA AVALIAÇÃO PERICIAL EM PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL EDIFICADO

GUIDELINES FOR EXPERT ASSESSMENT IN BUILT HISTORICAL AND CULTURAL HERITAGE

GABRIEL SECCO PAZ^{1*}, BERNA VALENTINA BRUIT VALDERRAMA^{2*}

1. Arquiteto e urbanista, professor Especialista do curso de Arquitetura e Urbanismo e acadêmico do curso de pós-graduação em avaliações e perícias em engenharia da Faculdade de Inovação Técnico-profissional (FEITEP) campus Maringá; 2. Arquiteta e Urbanista, professora Doutora e coordenadora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Inovação Técnico-profissional (FEITEP) campus Maringá.

* Avenida Gregório Baliski, 524, Mandaguacu, Paraná. Brasil. CEP 87.160-000. secco.gsp@gmail.com

Recebido em 12/11/2021. Aceito para publicação em 23/11/2021

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo fazer uma revisão bibliográfica sistemática das vertentes legislativas e normativas da atividade de avaliação pericial em patrimônio histórico e cultural edificado. Por meio dos estudos aqui apresentados, foram discutidas as variáveis que contemplam este tipo de atividade na Arquitetura, bem como as orientações gerais que são apresentadas pelas normas técnicas, legislações específicas e bibliografias complementares. Os resultados das análises feitas, mostram que o trabalho do arquiteto enquanto perito judicial deve ser alinhado sempre ao que é demandado, garantindo que o profissional tenha conhecimento técnico total sobre o processo de tombamento do imóvel a ser periciado.

PALAVRAS-CHAVE: Perícia, trabalhos periciais, patrimônio histórico, diretrizes, legislação.

ABSTRACT

The present work aims to make a systematic bibliographical review of the legislative and normative aspects of the expert evaluation activity in built historical and cultural heritage. Through the studies presented here, the variables that contemplate this type of activity in architecture were discussed, as well as the general guidelines that are presented by technical standards, specific legislation, and complementary bibliographies. The results of the analyzes conducted show that the architect's work as a judicial expert must always be aligned with what is demanded, ensuring that the professional has full technical knowledge about the process of listing the property to be inspected.

KEYWORDS: Expertise, expert work, historical heritage, guidelines, legislation.

1. INTRODUÇÃO

A atuação dos profissionais das engenharias e arquitetura no campo da perícia judicial se tornou normatizado e reconhecido com a publicação da resolução nº 345, de 27 de julho de 1990 pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CONFEA). Nesta resolução, em seu Art. 2º, ficou definido que entre outros profissionais citados, o

Arquiteto é também responsável por vistoriar, periciar e arbitrar em quaisquer situações necessárias que envolvam bens móveis e/ou imóveis¹.

Já havia, na época da publicação da Resolução 345, em 1990, a preocupação em distinguir as atribuições de cada um dos profissionais atribuídos para um trabalho em âmbito pericial. Naquela época, era -e continua sendo- de competência dos órgãos reguladores de classe, fiscalizar as atividades profissionais para impedir ou ao menos reduzir os erros cometidos tanto por profissionais não capacitados, como por profissionais que atuam fora de sua profissão².

A maioria desses equívocos podem ser explicados pelo fato de que, paralelamente ao exercício ilegal da profissão, há uma grande deficiência na formação acadêmica destes profissionais². Voltando-se para as particularidades das grades curriculares dos cursos de Arquitetura e Urbanismo brasileiros, não é comum serem encontradas disciplinas voltadas ao conhecimento técnico de perícias ou atribuições legais dos profissionais da Arquitetura. Para a maioria dos profissionais formados, a linguagem fora dos padrões que são aprendidos no decorrer da vida acadêmica, é muito difícil de ser assimilada².

Ainda que para a realização da perícia seja necessário que o *expert* em questão tenha conhecimentos básicos de sua graduação, o bom desenvolvimento do profissional em uma avaliação, perícia ou arbitramento, depende de fatores extracurriculares. Neste sentido, se fazem essenciais os cursos técnicos de aperfeiçoamento e os cursos de pós-graduação *lato-sensu* para tais profissionais. Ainda assim, o desconhecimento da área de perícias para os graduandos e profissionais da área da arquitetura ainda é grande.

O presente estudo trata então, de analisar as principais vertentes que compõem o processo de perícia em patrimônios histórico-culturais edificados voltados às análises feitas por profissionais da Arquitetura. O estudo visa o informe dos profissionais que atuam nesta área, bem como aprimorar o conhecimento dos profissionais e futuros arquitetos que desejam atuar em perícias judiciais. Para tanto, o artigo se baseia em registros bibliográficos e principalmente em normas

técnicas e princípios legislativos a fim de caracterizar o trabalho de perícias em Arquitetura.

2. MATERIAL E MÉTODOS

O presente artigo trata de apresentar as diretrizes para que seja feita uma avaliação pericial por profissionais da área da arquitetura em um imóvel tombado ou em processo de tombamento. Para tal feito, foram observadas as bases bibliográficas, legislativas e normativas, resultadas de pesquisas bibliográficas sistemáticas, a fim de organizar, em ordem de importância, cada passo a ser realizado na feitura de um ato pericial. Além disso, foram levados em consideração alguns trabalhos já realizados pelos autores ao promover algumas discussões mais aprofundadas sobre assuntos pontuais relacionados à perícia. As principais bases do trabalho se fundamentam principalmente no que versam as NBRs e as resoluções de órgãos de classe citados durante o texto.

3. RESULTADOS

Para que se compreenda como é desenvolvida uma perícia judicial relacionada ao processo de tombamento de uma edificação, é necessário que se conheça algumas diretrizes gerais de todo o processo. A seguir, são apresentadas algumas bases legislativas, normativas e diretrizes para inspeção predial com finalidade judicial.

É importante que, antes que se discuta sobre a legislação envolvida no processo de perícia de bens edificados tombados ou em processo de tombamento, se tenha feito a correlação entre os termos utilizados. O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) entende que Patrimônio Cultural é

uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores³.

Os valores e princípios impressos no decorrer do tempo em edificações, é o que pode garantir sua subsistência como patrimônio tombado. Em consonância ao que diz o IPHAN, Jatahy (2019)⁴ traz o conceito de Patrimônio pela sua etimologia, expondo que a referência do termo patrimônio surge como aquilo que é herdado das gerações anteriores. Ainda, afirma que a expressão Patrimônio Cultural a partir da Convenção para a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural da Unesco, em 1972, tomou como característica principal a proteção do Patrimônio Cultural Material.

Em um contexto atual, o entendimento sobre Patrimônio tem sido modificado conforme novas tendências têm surgido. Após a segunda metade do século XX, quando se tinha um conceito restrito à identidade cultural de um povo, o termo ganhou novas ressignificações. Em se tratando de bem edificado, o termo Patrimônio passou então a englobar não apenas um único bem, mas sim um contexto, entorno, um centro histórico, uma área e, inclusive, uma paisagem cultural⁵.

Sousa (2018)⁶ afirma que o Patrimônio Cultural é composto por elos entre povos antepassados e atuais garantindo a essa “coisa”⁶ o consenso entre o atual e o antigo para sua denominação especial. Entretanto, o conflito gerado da construção coletiva da significação é o que merece destaque, visto que não há uniformização desta coletividade ativa na determinação dos significados⁶. Isso, gera então, conflitos de interesses diversos, mesmo que com a mesma finalidade.

Por isso, o processo de realização de uma perícia em patrimônio histórico e cultural edificado tombado ou em processo de tombamento requer do profissional habilitado alguns cuidados. Por diversas vezes, a prática da perícia em bens imóveis com importância cultural, se torna multidisciplinar⁷. Entretanto, ainda que profissionais de outras áreas possam participar e contribuir com as perícias, ao tratar de processos de patrimonialização de um bem edificado, é pelo profissional Arquiteto que as respostas são dadas. Segundo a resolução nº 51 de 12 de julho de 2013 do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR), cabe ao profissional da arquitetura fazer o

inventário, vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo e parecer técnico, auditoria e arbitragem em obra ou serviço técnico referente à preservação do patrimônio histórico-cultural e artístico⁸.

De encontro ao que versa a resolução nº 51 do CAU/BR, a resolução nº 21 de 5 de abril de 2012 do CAU/BR⁹, baseada na Lei 12.378 de 31 de dezembro de 2010¹⁰, incumbe o profissional Arquiteto e Urbanista, entre outras atribuições, a “vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem”¹⁰. Ainda, a Lei 12.378/2010, especifica em seu inciso IV do parágrafo único, Art. 2º que tais atribuições de trabalho se relacionam além de outras áreas, com o

Patrimônio Histórico-cultural e Artístico, arquitetônico, urbanístico, paisagístico, monumentos, restauro, práticas de projeto e soluções tecnológicas para reutilização, reabilitação, reconstrução, preservação, conservação, restauro e valorização de edificações, conjuntos e cidades¹⁰.

Logo, fica claro que as atribuições dos arquitetos para avaliações e perícias vão além de avaliar danos à estrutura física de imóveis ou identificar patologias construtivas. Os profissionais Arquitetos e Urbanistas têm, neste caso, função primordial de validar as informações dispostas na forma da lei, reafirmando a importância histórica e cultural do bem a ser periciado ou avaliado.

Princípios legislativos para perícia em patrimônio histórico-cultural edificado

Em se tratando de patrimônio histórico-cultural edificado, alguns princípios legislativos devem ser avaliados antes da feitura de um laudo ou parecer técnico. A observação analítica de cada situação em

específico, se torna recorrente para trabalhos periciais deste tipo. É preciso observar legislação vigente nas esferas municipais, estaduais e federais para que se tenha parâmetro correto na elaboração do laudo. Órgãos como IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), CEPHA (Conselho Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico – PR) e Secretarias de Cultura do Estado e Município são algumas das responsáveis por estas variáveis.

Tais órgãos regulamentam a preservação, a conservação, a salvaguarda e tombamento do patrimônio histórico, artístico e cultural, em esferas nacionais, estaduais e municipais. É importante, porém, ressaltar que um bem, seja ele qual for, pode estar tombado em mais de uma instância, sem níveis hierárquicos definidos. Ou seja, pode-se ter um bem tombado a nível nacional e estadual, porém, sem restrições a nível municipal.

Toda a discussão acerca dos movimentos a favor da salvaguarda e do restauro da memória e da cultura histórica, se fortaleceu com a promoção das chamadas Cartas Patrimoniais. Estes documentos, geralmente sucintos e objetivos, mostram algumas diretrizes para a conservação da memória de um bem material ou imaterial. Não apresentam, entretanto, força normativa por respeitar a legislação de cada região¹¹.

Uma das cartas mais icônicas, sem dúvidas é a Carta de Veneza. Datada de 1964, a primeira carta patrimonial versa sobre a ampliação da “noção do bem cultural e assinala a importância da conservação de áreas e estruturas edificadas”¹². A discussão gerada pela Carta de Veneza e posteriormente a criação de outras cartas patrimoniais, ofereceu a oportunidade de serem colocadas em pauta o tombamento cada vez maior de bens materiais com importância histórica para uma região. Além disso, as pautas das reuniões posteriores sobre salvaguarda e restauro, além de regulamentar tais atividades, também abriu facilidades para que isso fosse feito.

A partir de então, órgãos de proteção ao patrimônio histórico e artístico puderam trabalhar com mais liberdade para atingirem os objetivos necessários para o que se propunham. Dentre as novas criações posteriores à promulgação das cartas patrimoniais, estão alguns instrumentos regulamentadores da modificação, restauro e proteção dos bens materiais tombados. Regulamentado pelo IPHAN e pelo Ministério da Cultura, o Instituto do Programa Monumenta criou então o Manual de Elaboração de Projetos de Preservação do Patrimônio Cultural, conhecido também por Manual Monumenta.

Este documento criado no ano de 2005 e ainda vigente, dita as diretrizes e bases para que sejam feitas alterações para melhoria e conservação de algum bem imóvel protegido por tombamento federal¹³. Segundo o manual, a depender de qual for a intervenção no projeto, deve-se ter um rol de projetos tais que, quando submetidos à contemplação do IPHAN, apresentam as bases técnicas para que seja possível a realização de tal benfeitoria. Nesta etapa, são incluídas pesquisas

históricas, identificação total do bem e de todos os seus componentes, levantamentos técnicos, análises tipográficas com identificação de sistemas e técnicas construtivas utilizadas, análises de prospecções e por fim, a proposta de intervenção.

Em uma situação de perícia em bem imóvel já tombado, a análise documental de todos estes itens acima mencionados é de grande importância, visto que o conteúdo levantado por estes documentos é relevante para que se conheça todas as vertentes da história da edificação.

Em uma situação de tombamento em esfera estadual ou municipal, a pesquisa é voltada a mapas e legislações específicas sobre tombamento. Quando há um bem tombado ou em processo de tombamento estadual ou municipal, geralmente é disponível um mapa de intervenção histórico-cultural, mostrando em detalhes quais as edificações que recebem algum tipo de proteção. É interessante notar que após as reuniões propostas pelas cartas patrimoniais, o entorno (ou vizinhança) imediato ao edifício também tem relevância histórica, já que compreende parte da história do próprio bem. Por esta razão, é comum encontrar mapas de centros históricos inteiros, delimitando, para esta razão áreas com proteção maior ou menor, de acordo com o que é proposto.

Ainda, para que seja efetivamente registrado um tombamento em qualquer nível (nacional, estadual ou municipal), é importante que o bem seja relacionado em algum Livro do Tombo. O IPHAN relaciona quatro tipos de Livros do Tombo, sendo eles: Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico; Livro do Tombo Histórico; Livro do Tombo das Belas Artes; e Livro do Tombo das Artes Aplicadas. Para cada bem edificado tombado há também uma ficha inventarial, onde se dispõem informações técnicas sobre cada componente do projeto, sua descrição, data de tombamento, bem como outras informações essenciais à compreensão total da edificação.

Para que o processo de perícia em bem edificado tombado ou em processo de tombamento seja eficaz e preciso, as informações legislativas devem ser sempre consultadas e dispostas de maneira clara e objetiva. Importante ressaltar a diferença entre cada um dos casos a serem observados, pois, não há um método específico para atingir tal feito, se não calcar a avaliação de cada parâmetro em bases teóricas específicas de cada região¹².

Parâmetros para avaliação do bem imóvel

A avaliação de um edifício, tenha ele importância histórica ou não, deve seguir alguns protocolos para que se obtenha sucesso no procedimento. Para isso, a primeira parte da NBR 14.653/2001¹⁴ deixa claro quais os procedimentos a serem adotados e a postura do profissional diante desta tarefa.

Segundo a normativa¹⁴, é imprescindível que o profissional, seja arquiteto ou engenheiro, deve conhecer suas obrigações enquanto avaliador. Dentre os “procedimentos de excelência”, como descrito no item

6 da norma, estão a capacitação profissional para conhecimento do que está sendo avaliado, o declínio de trabalhos se houver suspeição de conflito de interesses e a difusão do conhecimento técnico dentro da avaliação somente quando solicitado.

Deve-se saber que o trabalho de um profissional da construção civil em uma avaliação pericial, de avaliação histórica ou não, é temporária. Porém, não por este fato, deve ser tratada como um trabalho rápido e de fácil execução. Toda a ética profissional em relação ao sigilo das informações, a imparcialidade e o comprometimento para com a justiça e a comunidade científica devem ser exaltados em cada trabalho desenvolvido. Importante ressaltar que o perito técnico é, antes de tudo, auxiliar da justiça em seu ofício.

Além disso, a NBR 14.653-1/2001 ainda cita as atividades básicas a serem desenvolvidas pelo profissional. Entretanto, em complemento a esta norma, em relação às atividades, é importante que se utilize também a NBR 14.653-7/2009¹⁵ que versa exclusivamente sobre avaliação de bens imóveis com relevância histórica.

Acerca disso, ambas as normas tendem a descrever quais as etapas básicas a serem realizadas em um trabalho de vistoria pericial. Inicialmente, segundo versa a NBR 14.653-7/2009, é importante tomar conhecimento dos aspectos primordiais da edificação, suas características físicas, requisições técnicas para a perícia, bem como conhecimento de todo o rol de documentações que possam vir a serem relevantes.

Nesta etapa, é importante conhecer quais são as documentações básicas de um imóvel, ter aptidão à leitura e interpretação de documentos oficiais, como por exemplo matrículas, averbações, escrituras públicas, entre outros. As informações contidas nestes documentos servirão sempre de base para que todos os quesitos sejam respondidos com clareza e comprometimento com a verdade dos fatos.

Após a análise físico-documental, é importante realizar análises históricas no contexto da edificação. Na forma de pesquisa exploratória, deve-se reconhecer as características singulares da edificação. Para tal feito, o profissional deve observar se o bem avaliando tem relação com algum personagem histórico relevante para o local, como por exemplo pioneiros, famílias tradicionais ou figuras públicas relevantes historicamenteⁱ.

Em se tratando de edificações que mantém sua estrutura íntegra, ou ainda que predominem ruínas passíveis de reconhecimento de suas características construtivas, deve-se analisar o estilo empregado, caracterizando o momento histórico a que pertenceu. Se a edificação fizer parte de algum movimento histórico

reconhecido, é importante que se reconheça na análise. E ainda, ponto também relevante, é a autoria da construção, quando possível identificar.

Ao fazer a verificação das condicionantes históricas, pode-se fazer também o cruzamento das informações resultantes das análises documentais com as informações históricas obtidas nesta última etapa. É permitido, inclusive, que sejam utilizadas doutrinas e/ou bibliografias complementares que subsidiem cientificamente o trabalho do perito.

Ainda tratando da avaliação histórica da edificação, é necessário traçar as correspondências entre o desenvolvimento histórico do local de inserção e a própria edificação em análise. No caso de um edifício inserido em um centro urbano, por exemplo, a história do desenvolvimento local, juntamente aos fatos ocorridos durante o desenvolvimento da via, do bairro e talvez até da cidade, será relevante para a definição das raízes da criação do imóvelⁱⁱ.

No caso de perícias feitas para avaliação monetária de imóveis com importância histórica, vale ressaltar que todos esses parâmetros avaliados até então, são condicionantes de alteração na avaliação final do imóvel. Ainda, somado a isso, variações em termos de raridade, técnicas construtivas, localização, harmonia estética com o entorno e interesses públicos na preservação da edificação, podem servir de fatores de promoção ao aumento do valor do bem edificado.

A NBR 14.653-7/2009 ainda especifica de forma clara que os sistemas construtivos também devem ser alvos de avaliação pelo profissional. Para essas análises, é possível categorizar as edificações em quatro aspectos básicos quanto à sua integralidade. Bens materiais íntegros em sua composição; bens materiais parcialmente íntegros, passíveis de restauro; bens materiais em ruínas, de difícil restauro; e edificações totalmente demolidas. As avaliações acerca dos sistemas construtivos em cada caso são diferentes e geram diferentes resultados.

Para os casos em que a edificação é íntegra, mesmo que com alguns vícios e avarias, é possível facilmente determinar os sistemas construtivos utilizados por inspeção visual, ou, em casos mais complexos, algum pequeno desgaste para comprovação do sistema. Nestes casos, é importante determinar quais as condições gerais de utilização do imóvel, bem como caracterizar os sistemas de composição da edificação quanto à sua segurança. Entram na avaliação sistemas construtivos, elétricos, hidráulicos, e quaisquer outros que possam contribuir para a avaliação das condições de utilização do imóvel.

Pode ser feito, ainda no caso de edificações íntegras, uma inspeção nas condições estéticas gerais do imóvel.

ⁱ Neste caso, o simples pertencimento da edificação por uma figura de relevância histórica, deve ser levado em consideração para o trabalho pericial completo.

ⁱⁱ A título de exemplo deste caso, foi feita uma perícia em um imóvel na cidade na região dos Campos Gerais do Paraná, na qual a edificação periciada levantou a discussão sobre sua importância histórica, já que pertencia ao centro histórico da

cidade. Foi constatado que a via de localização do tal imóvel, no início do séc. XX, servia como principal rota dos Bandeirantes, pioneiros da cidade e que, tal fato histórico contribuiu para que a edificação tomasse características predominantemente comerciais. Com isso, alterou-se a visão dos órgãos públicos sobre a edificação, garantindo que, assim, o processo de tombamento fosse retardado para tal edificação.

Neste caso, o objetivo é avaliar se houve modificações em sua composição estética durante o tempo, quais foram essas modificações, de quando datam e como era a forma original do edifício. Em alguns casos, a avaliação determina, inclusive, se é possível o restauro à forma original do edifício.

Para os casos de edificações parcialmente íntegras ou em ruínas, a inspeção visual deve ser mais fácil que de uma edificação íntegra. Isso porque os sistemas estão, em geral, mais aparentes e fáceis de identificação. Neste caso, o objetivo é avaliar os sistemas com base em suas possibilidades de restauro e/ou identificação dos sistemas originalmente utilizados para caracterização conforme a importância histórica dessa característica. Em casos de impossibilidade de identificação dos sistemas construtivos originais, a busca pela correlação entre a história da edificação e a história do desenvolvimento local deve ser almejada.

Em casos de demolição total do imóvel, sem que haja sua substituição integral, as avaliações devem se restringir a apenas identificar possíveis indícios dos sistemas originais que o compunham. São muito bem-vindas análises de fotografias de época, documentos originais, anúncios de jornal e até mesmo o uso da tecnologia de softwares por imagens de satélite para identificar as alterações temporais na edificação.

Por fim, os procedimentos finais para avaliação ou inspeção de um bem histórico edificado devem ser no campo correlacional, ou seja, as informações obtidas com todas essas análises devem ser filtradas, sintetizadas e correlacionadas entre si para formalização das respostas aos quesitos apresentados. No caso de avaliação monetária, a NBR 14.653-7/2009 apresenta uma seção completa de métodos de precificação para bens imóveis.

Ato pericial

Nos autos de um processo judicial de cunho cível amparado pelo Código Civil (CC), a busca por provas é geralmente a parte de mais contratemplos para o magistrado. As partes, os advogados e o juízo, não detêm conhecimento técnico específico para lidar com situações que os são necessários. É nesta etapa que se inserem os profissionais da arquitetura em uma Ação Civil Públicaⁱⁱⁱ. Quando o magistrado não consegue sentenciar algumas das partes por insuficiência de provas documentais, o ato pericial é indicado para que o profissional, com a feitura de um laudo técnico possa embasar qualquer decisão do magistrado².

Ao ser designado^{iv} pelo juízo para uma perícia, é dado início a uma série de movimentações dentro do processo em que o perito aceita ou declina execução de tal trabalho e as partes e advogados concordam ou recusam honorários do profissional. Após toda a tramitação, a designação da data de perícia é sempre o primeiro passo a ser executado. Segundo o que consta

ⁱⁱⁱ Instrumento de ação jurídica para processos amparados pelo Código Civil, de com “ações de responsabilidade por danos morais e patrimoniais”.¹⁶

na Lei 13.105/2015 (CC)¹⁶, Seção X, art. 471, inc. II, o local e a data da perícia devem ser previamente anunciados e constantes nos autos do processo. Não é, na forma da lei, indicado quantos dias de antecedência deve-se anunciar a data e local. Entretanto, é sabido que por convenção, ao menos 15 dias corridos de antecedência, são necessários para que as partes possam organizar com seus advogados e assistentes técnicos a visita *in loco*.

A perícia que tenha como objeto periciado uma edificação, deve sempre ser realizada primeiramente *in loco* para posteriormente ser feitas as análises necessárias¹⁵. A vistoria à edificação na data da perícia geralmente é acompanhada pelos assistentes técnicos indicados pelas partes para que se tenha respaldo técnico em todas as vertentes do processo. Tais assistentes técnicos devem ser indicados pelas partes¹⁶, como determina o CC. Tais profissionais indicados devem ter formação igual ou similar à do perito nomeado pelo juízo.

Toda a perícia deve ser respaldada por fotografias e inspeções visuais de todas as vertentes do bem a ser periciado. Deve-se registrar de forma técnica e precisa tudo o que pode ser respondido nos quesitos formulados pelas partes constituintes do processo, para que se comprove como é o estado atual do imóvel. Nesta situação, deve-se evitar as fotografias distorcidas, fotografias de venda, ou fotografias parciais, que incitem dúvidas e questionamentos que não podem ser respondidos senão com uma visita posterior ao imóvel. É preciso entender que o trabalho do perito, por mais que ele saiba quem é o infrator, deve ser completamente imparcial e técnico.

Todas as inspeções visuais para posterior produção do relatório fotográfico constante no Laudo Técnico, devem ser regidas pelo disposto na NBR 14.653-7/2009. Tratando-se de perícia para edificações históricas, tão importante quanto vistoriar o bem, é identificar as possíveis relações com o entorno, registrando todas as vertentes do entorno imediato e distante. Nestes casos, é importante que se fotografe também as edificações vizinhas e as que fazem parte do mesmo centro ou quadra. Estas provas serão importantes posteriormente para o embasamento do contexto histórico da edificação.

A coleta de informações na data e local da perícia, não deve se restringir apenas às fotografias. Geralmente, quando se trata de edificações com importância histórica, há de se observar que a conversa com os moradores e conhecedores longevos da região também é importante. A contextualização pessoal do profissional, bem como informações pertinentes que podem servir de ponto de início para alguma investigação mais aprofundada, pode vir de uma conversa informal com alguma outra pessoa externa ao caso.

Após a perícia *in loco*, as informações recolhidas são dispostas no sistema de organização do profissional e é

^{iv} A designação de um perito para um trabalho de cunho pericial é feita por sorteio ou indicação direta pelos magistrados. No Estado do Paraná, o sistema de cadastramento dos profissionais é o PROJUDI, sistema subsidiário do TJPR.

dado início à produção do Laudo Técnico. Segundo disposto no CC, o perito terá o prazo de trinta dias úteis após a data da perícia para a produção da prova pericial (Laudo Técnico). Tal documento deve ser redigido seguindo as normas padrão, e ser constituído de tal forma que se esclareçam os questionamentos feitos pelos integrantes do processo. Apesar de não existir um modelo específico de Laudo Técnico, a adoção de um sistema organizacional cronologicamente linear, é importante para caracterizar um laudo claro, objetivo e que cumpra com seu papel auxiliar da justiça.

De forma básica, cada laudo terá suas peculiaridades, mas todos terão a mesma finalidade. Para tal, as partes constituintes de um laudo podem ser:

- Capa – deixando claro a qual processo o documento se refere;
- Objetivo – a que finalidade se destina tal documento;
- Objeto – deixar claro qual o bem a ser periciado;
- Perícia – indicar como, quando e quem participou da vistoria *in loco*;
- Relatório fotográfico – descrever a forma como foram obtidas as fotografias e qual a função de cada uma delas;
- Constatações – indicar as constatações e observações iniciais do perito sobre o caso;
- Respostas aos quesitos – de forma geral, todas as partes (réu(s), autor(es) e juízo) produzem questionamentos (quesitos) ao perito;
- Fundamentação – esclarecer em quais bases legais o laudo pericial foi elaborado;
- Encerramento – finalização formal do laudo, indicando a quantidade de páginas e a listagem de anexos (se houver).

A feitura do laudo deve ser simples, descomplicada e livre de adereços que venham a atrapalhar a compreensão do conteúdo. Os quesitos devem ser respondidos com clareza, fundamentando sempre que possível em legislações vigentes, normas técnicas e no que foi observado pelo relatório fotográfico.

O laudo técnico é o instrumento fornecido pelo profissional da área de instauração da Ação Cível Pública para o auxílio das questões não resolvidas pelas provas documentais e testemunhais. Por conta disso, deve-se sempre buscar o objetivo maior de esclarecer, auxiliar, descomplicar o processo e, mais do que isso, não criar contradições entre as respostas dadas e a veracidade dos fatos. É o compromisso final do profissional horizontalmente ao lado do juiz com a justiça e com a ética profissional.

4. CONCLUSÃO

Uma perícia, seja ela qual for, deve sempre objetivar o que é disposto nos autos de um processo. Em especial, as perícias em Arquitetura que visam a avaliação e análises de edificações tombadas ou em processo de tombamento, devem se conter em avaliar os fatos históricos e relevantes para o caso em questão. As avaliações dos elementos bibliográficos, documentais e

normativos devem sempre ser seguidos em sua totalidade, respaldando tecnicamente, o trabalho do juízo.

Entretanto, há de se observar que em nenhum momento, o trabalho do arquiteto em uma perícia deve ser contundente em relação às suas convicções. É notório que quando o assunto é Preservação e Restauro de bens materiais, algumas correntes de pensamento são completamente destoantes e podem gerar conflito. Nestas situações, o domínio do profissional dos conhecimentos técnicos sobre o caso, é determinante para o sucesso do Laudo Pericial. A constância das informações fornecidas deve ser elevada a um patamar de importância primária, para que não haja contradições documentais e de informações prestadas.

Nota-se, entretanto, uma grande lacuna de conhecimento entre os profissionais da Arquitetura e Urbanismo em relação às perícias. Por mais que seja um mercado em plena ascensão, dada a crescente demanda de casos que buscam por um profissional para esclarecimento técnico, o receio do desconhecimento técnico para a realização de tal função é algo impeditivo ao crescimento da oferta de profissionais na área. Vale ressaltar também que é possível que a própria linguagem judicial, o desconhecimento dos termos e a falta de informação durante a graduação dos profissionais faz com que a distância entre os arquitetos e os trabalhos periciais aumente ainda mais.

Todavia, é relevante que os profissionais que são auxiliares da justiça, tenham consciência do trabalho que realizam e o façam de acordo com suas competências técnicas, sem garantir conclusões fora do seu alcance profissional. Para isso, em geral, o arquiteto trabalha em conjunto com outros profissionais, garantindo assim, que o trabalho final (Laudo Técnico) seja coerente, conciso e que dê as facilidades necessárias ao caso.

5. AGRADECIMENTOS ou FINANCIAMENTO

Agradeço a todos os professores, orientadores de pós-graduação, aos professores que se dispuseram para dar continuidade à pesquisa e à instituição FEITEP que se dispôs a auxiliar na publicação do artigo. Meus sinceros agradecimentos.

6. REFERÊNCIAS

- [1] CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Brasil). Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia. Brasília, 27 jul. 1990. [acesso 19 out. 2021] Disponível em: <https://normativos.confea.org.br/downloads/0345-90.pdf>.
- [2] Azevedo RA. Responsabilidade dos Engenheiros e Arquitetos (fundamentos e aplicações da perícia judicial). 1ª ed. 1ª reimpressão. Goiânia: Kelps, 2008.

- [3] IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Brasil). Portaria nº 375, de 19 de setembro de 2018. Institui a Política de Patrimônio Cultural Material do IPHAN e dá outras providências. Brasil, 19 set. 2018. [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: https://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/41601273/do1-2018-09-20-portaria-n-375-de-19-de-setembro-de-2018-41601031.
- [4] Jatahy DC. Gestão do Patrimônio Cultural Edificado de Joinville (SC). [dissertação] Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico, Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Transportes e Gestão Territorial. 2019.
- [5] Invitti AL. O Patrimônio Cultural da Cidade de Castro-PR: ações para conservação da memória histórica. [dissertação] Maringá: Universidade Estadual de Maringá, Programa de Pós-Graduação em História. 2008.
- [6] Sousa CEM. Modelando a percepção: O ambiente do patrimônio cultural edificado na regulação da forma urbana. [dissertação] Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, Centro de Tecnologia, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Urbanismo e Design. 2018.
- [7] Mello GNA, et al. Arquitetura Vernácula nas cidades históricas – Levantamentos de danos em edificações tombadas: estudo de caso da Igreja Nossa Senhora do Rosário em Caeté. *Brazilian Journal of Development*, Curitiba. 2020; 6(4): 17269-17282. [acesso 19 out. 2021] Disponível em: <https://www.brazilianjournals.com/index.php/BRJD/article/view/8421>
- [8] CAU-BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (Brasil). Resolução nº 51 de 12 de julho de 2013. Dispõe sobre as áreas de atuação dos arquitetos e urbanistas para o exercício profissional da Arquitetura e Urbanismo no Brasil, definidas a partir das competências e habilidades adquiridas na formação do profissional, e dá outras providências. Brasília, 12 jul. 2013. [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: <https://transparencia.caubr.gov.br/resolucao51/>
- [9] CAU-BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (Brasil). Resolução nº 21 de 5 de abril de 2012. Dispõe sobre as atividades e atribuições profissionais do arquiteto e urbanista e dá outras providências. Brasília, 5 abr. 2012. [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: <https://transparencia.caubr.gov.br/resolucao21/>
- [10] Brasil. Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal - CAUs; e dá outras providências. Brasília, 31 dez. 2010. [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm
- [11] Kühl BM. Arquitetura do Ferro e Arquitetura Ferroviária em São Paulo. Reflexões sobre a sua preservação. São Paulo: Ateliê Editorial, 1998.
- [12] Farah AP, Merlin JR. As Cartas Patrimoniais e suas Aplicabilidades no Patrimônio Urbano. *Revista Fórum Patrimônio: Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável*. [S.l.], 11(2). [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: <https://periodicos.ufmg.br/index.php/forumpatrimo/article/view/34099>
- [13] Brasil, Ministério da Cultura, Instituto do Programa Monumenta. Manual de Elaboração de projetos de preservação do patrimônio cultural. [S.l.], 76p., 2005.
- [14] ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, p. 10. 2001.
- [15] ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-7: Avaliação de bens. Parte 7: Bens de patrimônios históricos e artísticos. Rio de Janeiro, p. 12. 2009.
- [16] Brasil. Lei nº 7.347, de 24 de julho de 1985. Disciplina a ação civil pública de responsabilidade por danos causados ao meio-ambiente, ao consumidor, a bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico (VETADO) e dá outras providências. Brasília, 24 jul. 1985. [acesso 19 out. 2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l7347orig.htm