



**GRACO**  
ENGENHARIA

**GRACO ENGENHARIA LTDA**

Apresentação Institucional

## QUEM SOMOS

A Graco Engenharia é um escritório de atuação diversificada, especializado em serviços técnicos de engenharia civil, com o objetivo de atuar no suporte a particulares e às empresas nacionais e multinacionais, de diferentes portes e segmentos, oferecendo aos nossos clientes uma estrutura especializada com valores pautados na ética, confiança, eficiência, consistência, assertividade, segurança e sigilo das informações.

Atuamos em todo o Brasil, de maneira coordenada e integrada nas áreas de Avaliações de Imóveis, Perícias de Engenharia, Vistorias Imobiliárias, Inspeções Prediais, Regularizações Imobiliárias e Projetos Técnicos de Engenharia.

# 1

## Sócios Diretores

Minicurrículo



## LEONARDO MACEDO ESTEVES

### Sócio Diretor

- Engenheiro Civil. Possui graduação em Engenharia Civil Escola de Engenharia da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP);
- P. G. em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie (EEUM) em parceria com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP);
- Mestrando em Habitação: Planejamento e Tecnologia pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo (IPT);
- Sócio Diretor e Responsável Técnico na empresa Graco Engenharia Ltda;
- Membro titular do IBAPE-SP;
- Auxiliar Técnico (Perito) com atuação nas varas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) atuando nas seguintes áreas: Avaliação de imóveis Urbanos, Ações Possessórias, Ações Dominiais, Reparação de Danos (Constatação de Vícios Construtivos), Revisional e Renovatórias de Aluguel;



## GABRIEL HENRIQUE CANDIDO FONSECA DE MELO

Sócio Diretor

- Engenheiro Civil. Possui graduação em Engenharia Civil e Aviação Civil pela Escola de Engenharia e Tecnologia da Universidade Anhembi Morumbi (UAM);
- P. G. em Perícias de Engenharia e Avaliações pela Escola de Engenharia da Universidade Presbiteriana Mackenzie (EEUM) em parceria com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-SP);
- Mestrando em Habitação: Planejamento e Tecnologia pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas de São Paulo (IPT);
- Sócio Diretor e Responsável Técnico na empresa Graco Engenharia Ltda;
- Membro titular do IBAPE-SP;
- Auxiliar Técnico (Perito) do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) e do do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-M) atuando nas seguintes áreas: Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, Perícias de Engenharia, Regularização Imobiliária, Projetos Técnicos, Gestão de Empresas Aéreas, Transporte Aéreo e áreas afins;

# 2

## **Avaliações de Imóveis**

Resumo

## AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

### ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

#### Laudos de Avaliação

A Graco Engenharia executa avaliações dos mais variados tipos. Para a elaboração dos Laudos, são levadas em consideração as características específicas do imóvel avaliando, incluindo análise da região onde se localiza, e das condições específicas do mercado imobiliário local. Assim, a avaliação terá a maior precisão possível.

Como parte intrínseca de nossa empresa, seguimos todas as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como, as regras do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

- ABNT NBR 14.653 – Avaliações de bens;
  - Parte 1 – Procedimentos gerais;
  - Parte 2 – Imóveis urbanos;
  - Parte 3 – Imóveis rurais e seus componentes;
  - Parte 4 – Empreendimentos;
  - Parte 5 – Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;
  - Parte 6 – Recursos naturais e ambientais;
- IBAPE – Norma de avaliações de imóveis e estudos técnicos aplicáveis;

Seguindo tais metodologias e padronizações, obtemos o maior grau possível de fundamentação e precisão para os laudos e pareceres de avaliações mercadológicas de imóveis.

#### Laudos de Avaliação (continuação)

##### TIPOS DE AVALIAÇÕES REALIZADAS

Avaliação Venal Atual	Avaliação Venal Pretérita	Avaliação Locatícia Atual	Avaliação Locatícia Pretérita
Avaliação de Imóveis Rurais	Avaliação de Imóveis Urbanos	Avaliação para Valor de Venda Forçada	Avaliação de Empreendimentos
Garantia de Operações	Dação em Pagamento	Fusão, Incorporação e Cisão de Sociedade	Alteração de Participações Societárias
Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro	Indenização	Partilha de Bens	Inventários

# AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

## Exemplos de Conteúdos dos Laudos de Avaliação

### 1. DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO

- O avaliado são cinco departamentos e microterras localizadas em terreno de maior área denominada "Lote 8 de Fazenda São Joséville", objeto de matrícula 22.698.81 em lote.
- O imóvel em estudo conta com área total de 454.000 m<sup>2</sup>, conforme segue a seguir.



TERMO:	REGULAR - TRAFEGICAL
ÁREA TOTAL:	454.000 m <sup>2</sup>
CONDICIONADA EMPLANTADA POR LOTE:	100%
ÁREA DE ÁRV:	30.000 m <sup>2</sup>

Os dados cadastrais de todos os departamentos do imóvel.

### 3.3.3 Condição 00 (parcelas)

ÁREA TOTAL - Área PVG	R\$ 542.000,00
CUSTO (REPARAÇÃO DE)	24.822.200,00
TR. ESPERA (PVG)	10,0%
IMPOSTO IMOBIL.	4,0 anos
VP - VT	R\$ 12.787.400,00

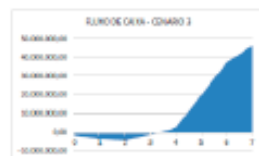
### 4. Características de Loteamento

Área	Área Bruta	Área Útil	Área Coberta	Área Útil	Área Útil	Área Útil	Área Útil	Área Útil	Área Útil
1	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4	100	100	100	100	100	100	100	100	100
5	100	100	100	100	100	100	100	100	100
6	100	100	100	100	100	100	100	100	100
7	100	100	100	100	100	100	100	100	100

### 5. Fluxo de Caixa do Empreendimento

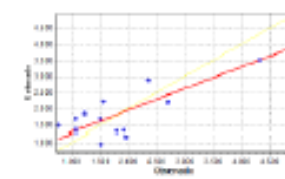
Área	Investimento em Caixa Líquido	Valor de Venda Disponível Líquido	Imposto de Transferência	Fluxo de Caixa Líquido	Fluxo de Caixa Disponível Líquido
1	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
2	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
3	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
4	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
5	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
6	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00
7	1.000.000,00	1.500.000,00	150.000,00	350.000,00	350.000,00

### 6. Perfil de Fluxo de Caixa Acumulado

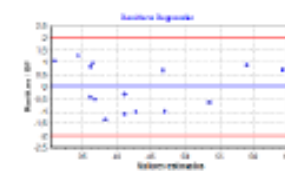


## Exemplos de Conteúdos dos Laudos de Avaliação (continuação)

### GRÁFICO DE ADEQUÊNCIA - REGRESSÃO LINEAR



### GRÁFICO DE RESÍDUOS - REGRESSÃO LINEAR



### 3.3.3 Lote Parcelado

Foram pesquisados os empreendimentos vizinhos com o intuito de se conhecer as características de seu lote no que tange a dimensões e valores praticados.

ÁREAS						
LOTEAMENTO	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Área Bruta	Área Coberta	Localização	Valor Médio (R\$)	Valor Máx. (R\$)
1 - Residencial Mirante	300,00	400,00	400,00	Av. F. 100	100.000,00	120.000,00
2 - Res. Pôrto	300,00	400,00	400,00	Av. F. 100	100.000,00	120.000,00
3 - Residencial	300,00	400,00	400,00	Av. F. 100	100.000,00	120.000,00
<b>Média:</b>	<b>300,00</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>		<b>100.000,00</b>	<b>120.000,00</b>



Gráfico 03: Comparativo das áreas vizinhas - análise qualitativa de mercado

Assim, as características do lote parcelado foi analisado através da pesquisa dos vizinhos.



# 3

## Perícias de Engenharia

Resumo

## PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### ENGENHARIA LEGAL

#### Perícias

Demandas judiciais podem requerer a contratação de um perito, objetivando eliminar quaisquer dúvidas levantadas pelas partes envolvidas em um processo jurídico. Também pode ser requerido pelo juiz com um tema específico, visando obter conhecimento técnico.

A Graco Engenharia coloca-se à disposição como Perito Oficial do juízo ou como Assistente Técnico na área de Engenharia Civil. Nossa equipe é composta por engenheiros civis especialistas, com vasta experiência em patologias em obras civis e avaliações imobiliárias.

Trabalhamos nos mais variados tipos de ações, dentre elas:

Produções antecipadas de provas, indenizatórias, vistorias preventivas, bem como perícias para detecção de problemas construtivos e em estruturas de quaisquer modalidades de edifícios: prédios, residências e galpões.

Desapropriações, demarcatórias, possessórias, servidões de passagem, além de delimitação e avaliação de quaisquer áreas: terrenos, glebas, lotes etc. Auxiliamos, inclusive, quanto à documentação de propriedade e posse de tais imóveis.

Renovatórias e Revisionais de Locação: avaliações de quaisquer categorias de imóveis, como os anteriormente mencionados.

#### Perícias (continuação)

- Demais ações que compõem nosso campo de atuação:
- Alienação de coisa comum;
- Anulatória de ato jurídico;
- Cobrança;
- Coletiva;
- Declaratória;
- Despejo por falta de pagamento com cobrança de aluguéis e acessórios;
- Embargos à execução;
- Embargos do devedor;
- Execução de títulos extrajudiciais;
- Imissão de posse;
- Indenização;
- Instituição de servidão administrativa;
- Interdito proibitório;
- Medida cautelar de antecipação de provas;
- Obrigação fazer cumulada com pedido de indenização por danos morais;
- Ordinárias de indenização;
- Perdas e danos;
- Reconhecimento de sociedade conjugal;
- Reintegração de posse;
- Reivindicatória;
- Ressarcimento de danos;
- Retificação de matrícula;
- Sumária de cobrança;
- Sumária de revisional;
- Usucapião;

## PERÍCIAS DE ENGENHARIA

### ENGENHARIA LEGAL

#### Assistência Técnica

A expertise adquirida proporciona que a Assistência Técnica prestada em demandas judiciais e extrajudiciais seja completa. Isso engloba a elaboração de quesitos, incluindo os complementares e de esclarecimentos, participação da Vistoria Oficial, fornecimento de documentos pertinentes ao caso, além da elaboração de Laudo próprio, bem como Parecer quanto ao Laudo Oficial.

Executamos todas essas atividades respeitando os prazos estabelecidos no Código de Processo Civil (CPC).

Enquanto a prova pericial de engenharia for demandada, a Assistência Técnica permanece vigente.



Engenharia Legal – Perícias de Engenharia

# 4

## Vistorias Imobiliárias

Resumo

## VISTORIAS IMOBILIÁRIAS

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

### TIPOS DE VISTORIAS IMOBILIÁRIAS E LAUDOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA

Vistoria para Entrega e Recebimento de Obras	Patologias em Edificações	Laudos de Garantia	Vistoria Cautelar de Vizinhança
Vistoria para Entrega de Chaves	Vistoria de Constatação	Parecer Técnico	Laudo de Estabilidade Estrutural

# 5

## **Inspeções Prediais**

Resumo

## INSPEÇÕES PREDIAIS

ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

### Laudo de Inspeção Predial

A inspeção predial busca avaliar as condições técnicas de uma edificação e o desempenho de todos os sistemas e subsistemas construtivos na fase de uso, operação e manutenção, de forma sistêmica e predominantemente sensorial (na data da vistoria), considerando os requisitos dos usuários.

O Laudo de inspeção predial auxilia na tomada de decisão administrativa e condominial, por atestar se os procedimentos de manutenção adotados atendem aos preceitos requeridos ou ainda, se os mesmos são insuficientes ou inexistentes.

A inspeção predial, avalia os atributos dos componentes dos sistemas e subsistemas construtivos, considerando a segurança, a habitabilidade e a sustentabilidade.

Os serviços prestados pela equipe técnica da Graco Engenharia seguem obrigatoriamente as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 16.747, e as normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

# 6

## **Clientes**

Resumo



## CLIENTES





**GRACO ENGENHARIA LTDA**




Alameda Lorena, 427

4º Andar • Sala 49 • Jardim Paulista

CEP 01424-003 • São Paulo • SP

11 3052 4005 • 11 91431 0586

[www.graco.com.br](http://www.graco.com.br)

   [gracoengenharia](#)