





QUEM SOMOS 3

ATUAÇÃO 4

CLIENTES 5

RESUMO  
CADASTRAL 6

SERVIÇOS 7

A EQUIPE 13

## QUEM SOMOS

NO MERCADO HÁ CERCA DE **25 ANOS**, A ALEIXO ENGENHARIA É UMA EMPRESA ESPECIALIZADA EM PERÍCIAS DE ENGENHARIA E CONSULTORIA NO RAMO IMOBILIÁRIO. ELABORAMOS LAUDOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, RURAIS E INDUSTRIAIS, PERÍCIAS JUDICIAIS OU EXTRAJUDICIAIS RELACIONADAS À ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO CIVIL E, ALÉM DISTO, REALIZAMOS O ACOMPANHAMENTO, MEDIÇÃO DE OBRAS CIVIS E ORÇAMENTOS PARA OS MAIS DIVERSOS TIPOS DE EMPREENDIMENTOS.

TEMOS COMO **MISSÃO** E **VALORES** SEMPRE REALIZAR O SERVIÇO QUE NOS É CONFIADO COM EXCELÊNCIA, HONESTIDADE, RESPONSABILIDADE, JUSTIÇA E ALTA QUALIDADE. NOSSA PROMESSA É A SATISFAÇÃO DO CLIENTE E A SEGURANÇA DE UM SERVIÇO BEM EXECUTADO.

VISANDO ASSEGURAR ESTE COMPROMISSO, POSSUÍMOS EM NOSSO QUADRO DE COLABORADORES **PESSOAS** COM PERFIL E CARACTERÍSTICAS ALINHADOS À **VISÃO** DA EMPRESA, CUMPRINDO SEU TRABALHO SEMPRE COM COMPROMETIMENTO, INTEGRIDADE, LEALDADE, RESPEITO E EM ESPÍRITO COLABORATIVO. ASSIM, COM O ENTENDIMENTO DE QUE EMPRESA E COLABORADOR CRESCEM MUTUAMENTE, O CONHECIMENTO DE NOSSA EQUIPE É INCENTIVADO EM DOIS ÂMBITOS: NA EXPERIÊNCIA **PRÁTICA**, ONDE SE HÁ O CONTATO DIRETO COM OS TRABALHOS E PROJETOS NAS DIVERSAS ÁREAS DA EMPRESA; E NA **TEORIA**, COM O ESTUDO CONTÍNUO DOS ASSUNTOS, ATUALIZAÇÃO EM CURSOS, CONGRESSOS E SEMINÁRIOS.

NOSSO ESCRITÓRIO **MATRIZ** FICA LOCALIZADO NA CIDADE DE CAMPO GRANDE-MS, ESTADO ONDE ATUAMOS EM DIVERSOS SEGMENTOS DA ENGENHARIA. ALÉM DISTO, POSSUÍMOS UM ESCRITÓRIO **FILIAL** EM CUIABÁ-MT E O APOIO DE ENGENHEIROS PARCEIROS NO ESTADO DE GOIÁS E NO DISTRITO FEDERAL.



**AVALIAÇÕES  
DE IMÓVEIS**



**CONSULTORIA**



**PERÍCIAS JUDICIAIS  
E EXTRAJUDICIAIS**



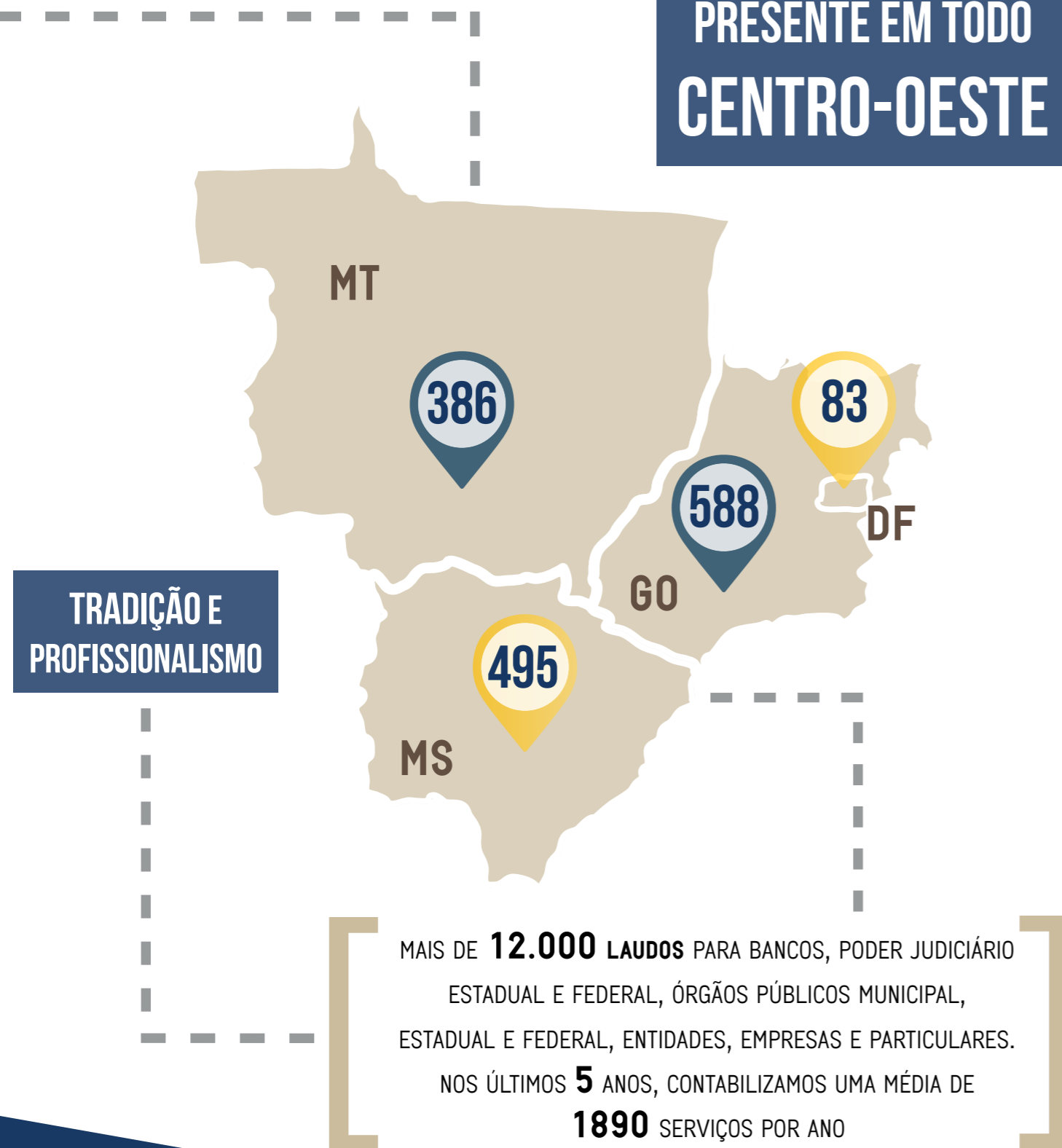
**ORÇAMENTOS**

### MATRIZ

RUA ALAGOAS, 396  
SALA 1501 - Ed. ATRIUM CORPORATE  
CAMPO GRANDE - MS  
(67) 3321-2514

## ATUAÇÃO

nº de serviços executados em 2016



## PRINCIPAIS CLIENTES



## MATRIZ

RUA ALAGOAS, 396  
SALA 1501 - EDIFÍCIO ATRIUM CORPORATE  
CAMPO GRANDE - MS  
☎ (67) 3321-2514

## RESUMO CADASTRAL

<b>razão social</b>	EDUARDO ALEIXO ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA
<b>nome fantasia</b>	ALEIXO ENGENHARIA
<b>atividades principais</b>	AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, RURAIS E INDUSTRIAIS PERÍCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS ANÁLISE DE EMPREENDIMENTOS VISTORIA E ACOMPANHAMENTO DE OBRAS ORÇAMENTOS
<b>responsáveis técnicos</b>	EDUARDO VARGAS ALEIXO engenheiro civil   CREA-MS 151/D  DANIEL VASQUES ALEIXO engenheiro agrônomo   CREA-MS 12.577/D
<b>endereço matriz</b>	RUA ALAGOAS, Nº396 - JARDIM DOS ESTADOS SALA 1501 - EDIFÍCIO ATRIUM CORPORATE CEP 79020-120, CAMPO GRANDE - MS
<b>CNPJ</b>	36.804.870/0001-60
<b>inscrição municipal</b>	6428300-6
<b>registro CREA-MS</b>	3232/PJ
<b>CONTATOS</b>	
<b>website</b>	www.eduardoaleixo.com.br
<b>e-mail</b>	laudos@eduardoaleixo.com.br   PRINCIPAL financeiro@eduardoaleixo.com.br   ORÇAMENTOS

## SERVIÇOS

### avaliação de imóveis urbanos e rurais

Tendo como base o conhecimento e experiência com o mercado imobiliário, a Aleixo Engenharia busca sempre determinar o valor mais preciso do imóvel avaliado. Desta forma, a empresa proporciona aos favorecidos uma maior segurança em suas decisões para o fornecimento de créditos imobiliários e garantias e, ao mesmo tempo, garante a confiança do cliente ao oferecer serviços bem executados.

A técnica usual e mais empregada na avaliação de **imóveis urbanos** é o Método Comparativo de Dados de Mercado, determinado com base em pesquisa de imóveis semelhantes ou assemelhados e realizada na região onde se encontra inserida a propriedade. Na impossibilidade do uso deste método e, tendo em vista a natureza do imóvel, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis, podem ser utilizados outros métodos avaliatórios, tais como:

- Método comparativo de dados de mercado
- Método involutivo
- Método evolutivo
- Método da capitalização da renda
- Método comparativo direto de custo
- Método da quantificação do custo



Tendo como base um amplo conhecimento de tendência de valores de terras, economia agrícola, produção e colheitas, produtividade, composição e conservação de solos, recursos hídricos e meio ambiente, a Aleixo Engenharia busca sempre determinar o valor mais preciso na **Avaliação de Imóvel Rural**. Dessa forma, a empresa proporciona aos favorecidos uma maior segurança em suas decisões para o fornecimento de créditos imobiliários e garantias e, ao mesmo tempo, garante a confiança do cliente ao oferecer serviços bem executados. Somos **credenciados** e prestamos serviço à grande maioria dos bancos e instituições financeiras responsáveis pela solicitação de avaliação de imóveis no Brasil, tais como Santander e Sicredi.

## MATRIZ

RUA ALAGOAS, 396  
SALA 1501 - EDIFÍCIO ATRIUM CORPORATE  
CAMPO GRANDE - MS  
(67) 3321-2514

## avaliação de indústrias e equipamentos

Por serem de alta complexidade e estarem correlacionadas a diversas atividades, nos casos de avaliações de indústrias e equipamentos, a equipe é sempre composta por um Engenheiro Civil, responsável pelas obras civis realizadas no complexo industrial, por um Engenheiro Mecânico com conhecimentos prévios de sistemas e equipamentos de produção, instalações e equipamentos envolvidos no funcionamento da indústria, e, também, por um Engenheiro Agrônomo caso a indústria se situe em área rural.

Atuando há mais de 20 anos neste segmento, nossa equipe já elaborou diversos trabalhos para instituições bancárias, magistrados e particulares, destacando a avaliação de usinas de álcool, postos de gasolina, moinhos de trigo, esmagadoras de soja e frigoríficos.



## perícias judiciais

Atuamos na Justiça Federal e Comum de Campo Grande - MS desenvolvendo trabalhos periciais nas áreas de engenharia, ambiental, grafotécnica e assistência técnica.

Em **engenharia**, a empresa vem trabalhando como auxiliar do Juízo ou de uma das partes, buscando esclarecer os fatos, apurando suas causas motivadoras e a alegação dos direitos com base em levantamentos realizados no local e interpretações das provas, devidamente fundamentadas em projetos, memoriais, especificações e normas técnicas.

A empresa trabalha com perícias de obras civis há mais de 15 anos, de forma que a experiência e especialização de seus técnicos são fatores de extrema relevância para resolução das especificidades de cada caso.

Dentre os trabalhos de maior relevância, destacamos nossa atuação como Perito Judicial nos processos envolvendo o Hospital Regional de Campo Grande Rosa Pedrossian (2003.60.00.005570-00), na Penitenciária Federal de Segurança Máxima de Campo Grande (2009.60.00.014011-0) e no Depósito de Mercadorias Apreendidas da Delegacia da Receita Federal (0005344-67.2009.4.03.6000).

Na área **ambiental**, tem-se buscado apresentar alternativas mitigadoras para a solução dos conflitos com base em estudos, pesquisas e a legislação ambiental, onde destacamos nossa atuação também como Perito Judicial na área de implantação dos Conjuntos Residenciais Silvestre I, II, III e IV (2005.60.00.007362-0), junto ao Parque Estadual Matas do Segredo em Campo Grande - MS.

Na área **grafotécnica**, tem atuado na identificação de autenticidade de documentos ou apontar o verdadeiro autor de um assinatura ou escrita, através da análise minuciosa dos documentos e assinaturas inseridas nos processos. Nesta área destacamos a participação no processo do Tribunal Regional do Trabalho 24º Região (tais como os processos 0000880-75.2012.5.24.0002 - 2ª. Vara e 0000708-92.2010.5.24.0006 - 6ª. Vara).

Como **Assistente Técnico**, a empresa vem assessorando as partes e seus respectivos advogados na defesa de seus interesses com base nas normas técnicas exigíveis nos casos em pauta.

As figuras seguintes ilustram alguns casos de perícias judiciais solucionadas pela Aleixo Engenharia, tais como o desconfinamento da fundação durante escavação (2) tombamento de secador de grãos em indústria no interior do MS (3) e a queda da cobertura metálica de hangar da base aérea (6), ambos em Campo Grande - MS.



## perícias extrajudiciais

pareceres técnicos

Na área de **engenharia**, os laudos e pareceres técnicos são elaborados visando identificar anomalias, vícios, defeitos construtivos e falhas de manutenção existentes no imóvel. Tem-se como base as Normas Técnicas da ABNT de Perícias de Engenharia na Construção Civil – NBR 13.752, a Norma de Desempenho de Edificações – NBR 15.575, de Manutenção de Edificações – NBR 5.674, de Acessibilidade – NBR 9.050, de Discriminação de Serviços para Construção de Edifícios – NBR 12.722, as Normas para Perícias de Engenharia e Inspeção Predial do IBAPE e as orientações e recomendações da Engenharia Diagnóstica.

Destacamos os seguintes trabalhos de perícia extrajudicial:



- **Laudos de Vistoria de Engenharia** em estádios de futebol no Estado de MS (Campo Grande, Dourados, Três Lagoas, Ponta Porã, Maracaju, Nova Andradina, Aquidauana, Naviraí, entre outros), com objetivo principal de verificar as condições técnicas, de uso, operação e manutenção dos mesmos, identificando eventuais falhas e anomalias existentes, visando a segurança e bem-estar de seus usuários;
- **Laudos de Vistoria Cautelar de Vizinhança** visando registrar as condições de conservação e possíveis patologias nos imóveis próximos ao canteiro antes das atividades de construção;
- **Laudos de Impacto de Vizinhança** visando constatar se as manifestações patológicas no imóvel foram decorrentes da construção de um novo empreendimento vizinho.

Na área **econômico-financeira**, com a assessoria de um especialista na área econômica, elabora-se Laudos e Pareceres Técnicos sobre questões contábeis e financeiras mediante o exame, vistoria, indagação, investigação, arbitramento, avaliação ou certificação, visando a justa solução do litígio, em conformidade com a legislação específica.

## medições

Em assessoria a instituições financeiras ou particulares, realizamos medições de obra visando verificar a compatibilidade entre o que foi executado e constatado no canteiro de obras com aquilo que é declarado como executado pela empresa, ou seja, acompanhar o cronograma de evolução de cada etapa da obra e analisar a gestão físico-financeira relativa aos saldos e prazos. Nas planilhas de medição são listados os itens de cada serviço, mencionando unidades, quantidade, valor unitário e total contratado, percentual no período de análise e o acumulado.

Essencialmente, o escopo das medições segue as seguintes tarefas:

- Requerimento da documentação necessária para desenvolvimento do serviço;
- Vistoria mensal do empreendimento com levantamento fotográfico;
- Medição física dos serviços executados em obra;
- Elaboração de relatório mensal, atendendo às exigências do cliente para o trabalho.

Temos forte experiência em medições de obras de edifícios residenciais, comerciais, industriais e hospitalares. Dentre nossos principais clientes, destacam-se o Itaú Unibanco, Santander, Unimed e Uniprime.



Visando obter a máxima veracidade em nossos resultados, utilizamos critérios de medição adequados para a composição de atividades que não são previstas inicialmente em projeto, mas que são executadas em obra; ou que não possuem critérios da forma tradicional de aquisição de materiais ou de contratação de serviços. Adequamo-nos, assim, ao escopo de execução do cliente.

## orçamentos

Possuímos profissionais experientes na elaboração de orçamentos, realizando-os com base no levantamento e quantificação dos serviços, na definição da taxa de BDI - Benefícios e Despesas Indiretas e na determinação de custos unitários.

O levantamento e quantificação dos serviços é estimado com base nas vistorias, de forma que se faz a compatibilização das constatações feitas no empreendimento com os projetos, memoriais e especificações técnicas fornecidas pelo cliente.

O BDI é uma taxa correspondente às despesas indiretas, aos impostos incidentes sobre o preço de venda e à remuneração do construtor, que é aplicada sobre todos os custos diretos de um empreendimento (serviços compostos de materiais, mão de obra e equipamentos) para se obter o preço final de venda.

Dentre nossos principais clientes, estão o Banco do Brasil, a Justiça Federal e Fórum Estadual. Como exemplo de trabalhos de orçamentação executados, temos:

- Quantificação do valor necessário para **restauração** completa do antigo Colégio Osvaldo Cruz, construído na década de 60 e em completo estado de abandono | Figura 1;
- Análise de **compatibilidade** entre orçamento final e projeto As-Built de estaleiro de médio porte localizado na cidade de Itacoatiara - AM | Figura 2;
- Verificação da existência de **desequilíbrio físico-financeiro** em obra de creche paralisada no município de Sonora - MS | Figura 3.



Para a determinação dos custos unitários e coeficientes de rendimento, além da experiência dos profissionais e pesquisas de mercado, utilizamos como referência tabelas de composições de custo unitário editadas por entidades de renome regional e nacional, tais como a Tabela de Custos de Composição Sintética do SINAPI - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil e o Boletim de Preços Unitários da Construção do SindusCon - Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção.

## A EQUIPE

### EDUARDO VARGAS ALEIXO

RESPONSÁVEL TÉCNICO | URBANO

### LEANDRO MARQUES

VISTORIA DE IMÓVEIS

### ANA CAROLINE ALEIXO

FINANCEIRO

### MÁRCIA ALEIXO

ASSESSORIA JURÍDICA

### DANIEL VASQUES ALEIXO

RESPONSÁVEL TÉCNICO | RURAL

### LUIS STRENGARI

PERÍCIAS E ORÇAMENTOS



## currículo | diretor técnico

SÓCIO  
PROPRIETÁRIO

<b>nome</b>	Eduardo Vargas Aleixo - Esp.
<b>formação profissional</b>	Engenheiro Civil   CREA-MS 151/D <i>Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliação de Bens pelo IBAPE</i>
<b>pós-graduação</b>	Auditoria, Perícia e Gestão Ambiental Avaliações e Perícias de Engenharia
<b>área de atuação</b>	Perícias Judiciais e Avaliações de Imóveis
<b>RG</b>	186.086 - SSP/MS
<b>CPF</b>	199.952.291 - 53
<b>formação profissional</b>	<b>RESUMO PROFISSIONAL</b>
<b>pós-graduação</b>	<i>IPOG - Instituto de Pós-graduação e Graduação Avaliações e Perícias de Engenharia   2014 Faculdade Oswaldo Cruz</i>
	<i>Auditoria, Perícia e Gestão Ambiental   2007</i>
<b>graduação</b>	<i>Universidade Federal do Mato Grosso do Sul Engenharia Civil   1979</i>

### MATRIZ

RUA ALAGOAS, 396  
SALA 1501 - EDIFÍCIO ATRIUM CORPORATE  
CAMPO GRANDE - MS  
(67) 3321-2514

## atividades profissionais

- Avaliação de imóveis urbanos, rurais e industriais
- Perícias de engenharia judiciais e extrajudiciais
- Vistoria e acompanhamento de obras de engenharia
- Assessoria e análise de empreendimentos imobiliários
- Elaboração de laudos grafotécnicos

“ Atua na área de avaliação de imóveis e perícias judiciais há mais de 20 anos, realizando trabalhos para bancos, poder judiciário federal e estadual, órgãos públicos federais, estaduais e municipais, entidades, empresas e clientes particulares ”

## atividades relevantes

- Vice-presidente do Ibape Nacional nos períodos de 2002-2003 e 2008-2010
- Vice-presidente do Instituto de Engenharia de Mato Grosso do Sul (IEMS) de 2006 a 2007
- Presidente do Insitituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de Mato Grosso do Sul (IBAPE/MS) em 1997-1998, 2001-2003 e 2005-2007
- Participou da criação do Guia de Peritos e Avaliadores do MS, que é fonte de referência no assunto a juízes, advogados e comunidade em geral
- Participou da implantação da câmara de conciliação do CREA-MS, tornando-se o primeiro coordenador geral das audiências que visavam a solução de conflitos envolvendo profissionais do sistema CONFEA/CREA
- Conselheiro do CREA-MS de 1998 a 2000 e Diretor de 1999 a 2000
- Diretor da Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Mato Grosso do Sul (A EACG) de 1998 a 2000
- Participou da ativação do IBAPE/MS em 1997, elaborando diversos cursos na área de avaliações e perícias de engenharia

## currículo | especialista no setor rural

<b>nome</b>	Daniel Vasques Aleixo
<b>formação profissional</b>	Engenheiro Agrônomo   CREA-MS 12.577/D
<b>pós-graduação</b>	Auditoria, Perícia e Avaliações Ambientais
<b>área de atuação</b>	Avaliação de Imóveis Rurais
<b>RG</b>	1.262.649 - SSP/MS
<b>CNPJ</b>	973.435.951 - 72

## RESUMO PROFISSIONAL



### atividades profissionais

- Avaliação de imóveis rurais para fins de valor de mercado, garantia, liquidação forçada e regularização de ITR - Imposto sobre a propriedade Territorial Rural
- Inscrição, regularização e acompanhamento do CAR - Cadastro Ambiental Rural em face ao Novo Código Florestal
- Perícias judiciais de engenharia rural

### atividades relevantes

- Atual Vice-Presidente do IBAPE-MS
- Curso sobre o Cadastro Ambiental Rural - CAR devido ao Novo Código Florestal - realizado em 2015
- Curso de Avaliações de imóveis urbanos por inferência estatística em 2015
- Cursos de avaliação de propriedades rurais promovidos pelo IBAPE/MS em 2015.
- Curso prático em operacionalização de GPS promovido pela Associação Campograndense de Engenheiros Agrônomos (ACEA-MS) em novembro de 2013
- Laboratório de Perícias Judiciais promovido pelo IBABE-MS em agosto de 2009





**CONTATOS**



laudos@eduardoaleixo.com.br



67 3321-2514 | 67 3383-4494