

Nom : PÉRICLES ALVES PINTO

Fonction Actuelle

RESPONSABLE TECHNIQUE DE L'ENTREPRISE ÂNGULO ENGENHARIA CIVIL E CONSULTORIA LTDA

Formation académique et titres: Diplômes, spécialisations, masters et doctorats

DIPLÔME D'INGÉNIERIE CIVILE - UNIVERSITÉ FÉDÉRALE DU PARANÁ
SPÉCIALISATION EN INGÉNIERIE D'ÉVALUATIONS ET EXPERTISES EN INGÉNIERIE
SPÉCIALISATION EN GÉORÉFÉRENCIEMENT D'IMMEUBLES RURAUX

Activités Professionnelles dans le domaine de l'évaluation – expérience et parcours professionnel

Le début de sa carrière professionnelle a été au BUREAU DU REGISTRE FONCIER DE ARAUCÁRIA, à l'âge de 16 ans, et a duré une période de 5 ans. Son travail était orienté aux démarches internes de documentation et organisation de l'information, archivage, données personnelles. Après la période initiale, le travail s'est orienté vers les questions d'interface entre l'ingénierie et le registre public, telles que la topographie, l'expropriation, la question environnementale, les transferts, les permutations, les rectifications, les chaînes de possession et de succession, les copropriétés, les parcellisations, les garanties. Actuellement, réalise des activités sporadiques de conseil. Les connaissances acquises permettent un entendement approfondi et divers, au-delà de l'ingénierie, sur les évaluations qui concernent des questions dominiales.

Pendant la période d'études universitaires, a réalisé deux stages de travail dans le Cadastre et Usage du sol (durée de 18 mois), au Secrétariat de l'Urbanisme de la Mairie de Araucária et dans le Secteur d'Usage du Sol de l'Institut de Recherche et Planification Urbaine de Curitiba (IPPUC). Le travail s'est orienté vers les outils et politiques publiques utilisés dans la planification et l'usage du sol, dans les domaines de la topographie, de l'expropriation, de la question environnementale, des transferts, des permutations, des rectifications, de la chaîne de possession et de succession, des copropriétés, des parcellisations, des garanties. Les connaissances acquises permettent un entendement approfondi et divers, au-delà de l'ingénierie, sur les évaluations dans lesquelles le pouvoir public est l'agent intéressé de l'action.

Pendant la période qui a suivi les études universitaires, durant près de 18 mois, a travaillé dans une entreprise de construction civile concentrée dans des travaux de renovation d'édifications commerciales destinées à des magasins dans des centres commerciaux et magasins de réseau de commerce de détail. Les connaissances acquises permettent un entendement sur les méthodes et les patrons constructifs pertinents au bâtiment.

Début du travail comme ingénieur responsable de l'entreprise Ângulo Engenharia Civil e Consultoria Ltda en 1995, jusqu'à nos jours.

Le travail initial se concentrait sur l'exécution de relevés topographiques, de parcellisations, de projets d'infra-structure de lotissements et des travaux d'implantation. Ces activités se sont prolongées jusqu'en 2007, et pendant cette période, l'entreprise a travaillé dans l'implantation de près de 2000 terrains urbanisés. Les connaissances acquises permettent un entendement des méthodes, des projets, des coûts, des procédures et simulations inhérentes au processus d'implantation d'un lotissement dès le choix du terrain, les autorisations municipales et environnementales préalables, les directives, les approbations, les projets, l'exécution de l'infra-structure, les ventes, le contrôle des dossiers, qui concernent la méthode involutive d'évaluation.

Concomitamment avec les activités d'entrepreneur, en tant que personne physique, a débuté comme ingénieur accrédité à Caixa Econômica Federal – CEF (Caisse d'Épargne Fédérale) à partir de 1996, continuant accrédité pour 3 appels d'offre consécutifs, jusqu'en 2001. Comme activités accréditées il y avait des évaluations, des typologies communes et des suivis de travaux. Les évaluations étaient développées par la méthode comparative directe avec utilisation de facteurs. Les connaissances acquises permettent un entendement de la normalisation d'évaluation et de l'interface entre l'ingénierie d'évaluations et les activités du secteur bancaire concernant des financements, des garanties et des assurances.

A partir de l'année 2002, débute des activités comme Expert Judiciaire auprès du 4e Tribunal du Trésor Public de Curitiba. Les actions d'expropriation et d'institution de droit de passage ont exigé des évaluations de terrains (méthode comparative directe) et de glèbes (méthode involutive). Actuellement ayant été nommé Expert Judiciaire dans la Capitale, la Région Métropolitaine et le Littoral. Les travaux dans les villes de jusqu'à

150 mille habitants permettent une expérience diverse de celle dans la Capitale. L'impossibilité d'adoption de la méthode comparative directe et des conditions telles que: le délai et les honoraires réduits, typologies non fréquentes, comportement et dimension de marché particuliers ont exigé la recherche de solutions d'évaluation au-delà des simples et habituelles typologies urbaines conventionnelles, obligeant la conjonction ou l'adaptation de méthodes visant à rapprocher la théorie de la réalité appliquée dans ces localités. Ne serait-ce l'évaluation la tentative de modéliser mathématiquement la réalité?

Pendant ces 18 ans d'activité en évaluation, les actions d'expropriation arrivent avec fréquence sur des immeubles de grande valeur et l'utilisation de la méthode involutive avec parcellisation en lotissement devient, plusieurs fois, la seule option. Cette méthode impose la connaissance et l'adoption de variables qui touchent substantiellement le résultat, telles que: les coûts d'implantation, le temps d'implantation, les lois municipales, les taxes de réduction, la vitesse des ventes, les impôts, les taxes de registre et vente. Le travail préalable comme concepteur de projets de lotissements et exécuteur de travaux d'infra-structure sont des sources d'information pour l'analyse de ces variables. L'adoption de la méthode dynamique de flux de trésorerie avec simulation de trois scénarios s'avère l'outil le plus viable de modélage du projet. Il y a eu des situations où une analyse plus détaillée a confirmé que la vente des terrains était un artifice pour une opération financière d'emprunt, c'est-à-dire, les taxes touchent plus la valeur présente que la recette et la vitesse de la vente des terrains. Des projets à inflation de 25% à l'année avaient leur point d'équilibre approximativement en 7/8 ans. Actuellement, en raison de l'augmentation du nombre d'unités et de la diminution de l'inflation, ce point d'équilibre se situe aux environs de 4,5 années.

D'autres caractéristiques du travail comme expert se réfèrent à des critères d'appréciation pour expropriation partielle et droits de passage. Ces thèmes fréquents dans des congrès et séminaires n'ont pas de concepts et applications amplement réglées et consensuelles. Il y a des situations où l'application de critères comme "avant et après" n'ont aucune valeur, obligeant l'évaluateur à adopter une méthodologie propre.