

LUCAS TORRES ELOI

Contagem / MG (região metropolitana de Belo Horizonte)

Cel.: +55 (31) 99737-8867 | e-mail: lucase2014@gmail.com | <https://www.linkedin.com/in/lucastorreseloi>

CONFEA: RPN nº 1413598374 | CREA-MG: 183.238/D (vistos DF-SP-ES-RJ) | IBAPE-MG: 1097

Banco Eletrônico de Peritos do TJMG, do TRF-6 e demais Tribunais de Justiça Estaduais da Região Sudeste
Possibilidade de contratação como PJ – pessoa jurídica. Disponibilidade para viagens e trabalhos alocados.

PERITO TÉCNICO | ENGENHEIRO DIAGNÓSTICO | ENGENHEIRO CIVIL | AVALIADOR DE IMÓVEIS

Profissional pós-graduado, com experiência em engenharia legal, perícia de engenharia civil, avaliação de bens, engenharia diagnóstica, investigação técnica, regularização de imóveis, análise cadastral e ações imobiliárias.

RESUMO DAS QUALIFICAÇÕES

- ✓ ENGENHEIRO PERITO – trabalhos de vistorias, exame documental, elaboração de laudos e assistência técnica diante de perícias oficiais em processos judiciais;
- ✓ ENGENHEIRO AVALIADOR – avaliação de imóveis com aplicação da inferência estatística e outras metodologias (definição dos valores de venda/locação e custos de construção), embasada em normas e legislação pertinentes;
- ✓ ENGENHEIRO DIAGNÓSTICO – profissional especialista em patologias construtivas, com expertise na aplicação das conceituadas ferramentas dos processos de investigação técnica (vistoria/inspeção/auditoria/perícia/consultoria), atuação como uma espécie de “clínico geral das edificações” em todo o ciclo das construções prediais;
- ✓ ENGENHEIRO IMOBILIÁRIO – expertise na análise cadastral e nos trâmites de processos de regularização de imóveis urbanos e edificações existentes, amplo conhecimento nas ações reais e nas perícias possessórias e dominiais;

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL (TEMPO DE EXPERIÊNCIA: 15 anos)

Engenharia Legal, Perícias de Engenharia Civil e Avaliação de Imóveis:

- ENGENHARIA LEGAL (interface técnica-jurídica): pesquisa, interpretação e síntese de lei, norma e instrução técnica, relacionadas ao conteúdo específico de um determinado caso - destaque no tocante à documentação imobiliária;
- PERÍCIA: apuração técnica assertiva da origem, causa e mecanismo de ação de anomalias ou situações identificadas - análise aprofundada com a indicação de responsabilidades, resultando em laudos destinados à esfera judicial (fundamentar ação reclamatória ou de defesa) ou à via particular (investigar questões e desenvolver discussões);
- DILIGÊNCIAS JUDICIAIS: atuação em diversas comarcas como perito oficial nomeado pelo Juízo (imparcial) ou como assistente indicado pelas partes (defesa de interesse do cliente) em questões técnicas, alheias ao saber jurídico;
- MEMORIAL DESCRITIVO PARA USUCAPIÃO: prova documental de processos judiciais ou extrajudiciais (via cartório), objetivando a descrição do bem, localização em relação aos confrontantes e dimensionamento de áreas e medidas;
- AVALIAÇÃO DE BENS: determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento através de relatórios conclusivos com fundamentação, em conformidade com a norma técnica.

Engenharia Diagnóstica:

- VISTORIA de constatação: registro das condições atuais e identificação das eventuais anomalias, visando exposição e arquivamento formal ou monitoramento da situação para diagnósticos futuros na evolução de manifestações;
- INSPEÇÃO predial: avaliação isolada ou combinada das condições técnicas de uso, operação e de manutenção da edificação, quanto ao risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio. Análise crítica de anomalias e falhas técnicas identificadas, interpretação de ensaios, classificação de riscos – elaboração de Matriz GUT, estabelecendo ordem de prioridade das intervenções para as ações de recuperação e prevenção;
- AUDITORIA técnica sobre procedimentos executivos, projetos e/ou verificação da disposição construída para atestamento de conformidade com base em parâmetros de projetos, referências bibliográficas e normas gerais;
- CONSULTORIA: desenvolvimento do prognóstico e prescrição para mitigação e tratamento de irregularidades – proposição de solução, exposição detalhada de procedimentos executivos e especificação de materiais adequados.

Regularização de Imóveis Urbanos:

- LEVANTAMENTO DE CAMPO para medição e concepção arquitetônica de edificações;
- Elaboração e formatação de DESENHOS TÉCNICOS conforme padrão oficial de apresentação em plantas e projetos;
- PESQUISA E ESTUDO a legislação municipal - Código de Obra e Parcelamento de Solo, normas e instruções técnicas;
- ORIENTAÇÃO AOS PROPRIETÁRIOS quanto execução de eventuais modificações e adaptações nos imóveis;
- DIMENSIONAMENTO DOS SISTEMAS e dispositivos de segurança para prevenção e combate a incêndio e pânico;
- ASSESSORIA TÉCNICA e instrução aos responsáveis sobre implantação de medidas instalação de equipamentos;
- CONFERÊNCIA de instalações de prevenção e combate a incêndio: inspeção visual, aferição e realização de testes;
- CÁLCULO DE ÁREAS e frações ideais de unidades autônomas no desenvolvimento de quadros da ABNT NBR 12.721;
- CADASTRAMENTO de obras junto à Receita Federal (CNO) para obtenção da Certidão Negativa de Débitos (CND);
- ATIVIDADE ADMINISTRATIVA – formulação e compilação de documentação técnica/cadastral para processos de regularização de imóveis nos respectivos órgãos (Prefeituras Municipais, Corpo de bombeiros, Cartórios etc.).

HISTÓRICO PROFISSIONAL

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS

fevereiro/2024 – atual

Coordenadoria Regional Cível da Capital da DPMG (Belo Horizonte)

Assessor Técnico

Atuação nos segmentos vinculados à Engenharia Legal, apoiando a população assistida pela referida instituição nas diversas fases dos casos (processos judiciais, expedientes administrativos ou esfera extrajudicial), tendo como escopo: Auxílio e orientação objetiva em matéria técnica aos defensores públicos e aos setores internos da coordenadoria; Análise e confecção de peças técnicas pré-processuais ou processuais iniciais para fundamentação das manifestações; Acompanhamento e assistência técnica durante diligências e demais procedimentos agregados às perícias oficiais; Contribuição e fomento à solução de conflitos através da composição de interesses entre as partes (mediação e conciliação) com a proposição de alternativas viáveis e registro de condições para formalização de termos de acordos; Subsídio às estratégias e decisões administrativas do setor para atendimento amplo de demandas coletivas.

Projetos em destaque:

- Autor do “Modelo” e do “Tutorial” de Memorial Descritivo para Usucapião adotados pela Coordenação Cível da DPMG;
- Apoio e supervisão técnica no projeto de credenciamento de profissionais para assistência técnica a nível estadual.

PROFITTO GESTÃO DE CONTRATOS LTDA

junho/2023 – janeiro/2024

Assessoria especializada em administração contratual de obras

Administrador de Contratos

Apoio à construtora na elaboração/formatação de registros (RDOs e Atas de Reuniões), comunicações entre contratada e contratante (Cartas e E-mails) e relatórios periódicos de construção, bem como, na análise/interpretação do contrato, na avaliação de méritos e confecção de pleitos, além das recomendações rotineiras para melhorias no processo, contribuindo para a manutenção do equilíbrio contratual nos âmbitos econômico e financeiro.

Projeto em destaque:

- Profissional alocado no site de obras, responsável por realizar assessoria do contrato referente às obras de reforma, ampliação e adequação (Fase I-B do contrato de concessão pública) dos cinco aeroportos integrantes do Bloco Norte (Amazonas/Acre).

AECOM DO BRASIL LTDA

julho/2021 – março/2023

Multinacional de consultoria de infraestrutura

Engenheiro Civil Pleno

Atuação nas áreas de Engenharia Diagnóstica e Engenharia Legal: Realização de vistorias em edificações; Aplicação de inspeção técnica visual; Verificação e registro de condições dos imóveis; Identificação de anomalias e manifestações patológicas; Apuração de danos relacionados a infraestrutura e habitabilidade; Elaboração de laudos periciais. Atuação nas demandas de interface técnica/jurídica: análise de manifestações juntadas aos autos do processo, direcionadas ao perito do juízo, respostas aos quesitos das partes e desenvolvimento de esclarecimentos técnicos.

Projeto em destaque:

- Eixo Prioritário nº4 - Infraestrutura e Desenvolvimento: Trabalho pericial relacionado à investigação de danos em edificações, provocados pelo rompimento da barragem de Fundão, Mariana/MG (novembro 2015), maior desastre socioambiental do Brasil que impactou uma vasta extensão territorial dos estados de Minas Gerais e Espírito Santo. A perícia do Eixo 4 se resume na avaliação do impacto direto e indireto em unidades habitacionais/edificações atingidas, as quais apresentaram trincas e rachaduras, entre outras patologias, originadas ou agravadas, pela passagem e o contato com a onda de lama de rejeitos e/ou impactos decorrentes do trânsito intenso de veículos/equipamentos destinados às obras emergenciais e de reparação, além das intervenções de desocupação, reconstrução e/ou reforma dos imóveis afetados. Ao final, foram emitidos aproximadamente 1.300 laudos periciais individuais com devidos esclarecimentos, os quais municiaram decisões da Justiça Federal (4ª. Vara Federal Cível e Agrária da SSJBH) e acordo firmado entre as partes, homologado em 2023.

LT ENGENHARIA LTDA

novembro/2014 – junho/2021

Empresa de engenharia civil, com foco em perícias de engenharia e regularização de imóveis

Perito Avaliador / Engenheiro Civil / Sócio Administrador

Engenharia diagnóstica e atividades periciais de engenharia civil destinadas à interface técnica-jurídica, tais como: laudos técnicos, vistorias, memoriais descritivos para processos de usucapião, assistência técnica em perícia judicial e análise de documentação imobiliária; Engenharia imobiliária para regularização de Imóveis – licenciamento de edificações existentes junto a Prefeituras Municipais (Habite-se), Corpo de Bombeiros Militar (AVCB), Receita Federal (CND de Obra) e Cartórios de Registro de Imóveis (averbação de construção, instituição de condomínio).

Demandas em destaque:

- Aplicação efetiva da engenharia diagnóstica diante da atuação como responsável técnico, com realização de atividades de supervisão e consultoria contínua, de obra de recuperação de estruturas de concreto de um prédio residencial, o qual apresentava trincas generalizadas por corrosão de armadura nos seus pilares da garagem.

- Realização de vistoria e relatório técnico em caráter de urgência sobre um incidente ocorrido em um shopping da região metropolitana de Belo Horizonte, com objetivo de formalizar a resposta técnica imediata para apresentar à imprensa, o diagnóstico afastou hipóteses de riscos e foi publicado de modo evitar prejuízos para imagem comercial do estabelecimento.
- Assistente técnico em ações judiciais nas Comarcas de Belo Horizonte, Contagem e Ibirité. Como exemplo, este profissional fora efetivamente indicado nos processos: 6004640-39.2015.8.13.0079, 5005095-76.2016.8.13.0114 e 5127783-82.2017.8.13.0024 (consultas disponíveis no PJE), nos quais, participou das fases preliminares e diretamente das diligências, juntando posteriormente aos autos seus pareceres técnicos correspondentes, seja de contestação ou concordância diante de alinhamentos técnicos favoráveis em relação ao laudo do perito oficial.
- Atuação no ramo da regularização de imóveis, de maneira independente através de estudos realizados sobre a legislação municipal, diante de rotinas e metodologia própria para desenvolvimento de procedimentos técnicos e administrativos dos processos. Conquistando a confiança dos clientes, foram recebidas várias indicações profissionais, e em alguns casos, sendo referência de profissionais parceiros para orientá-los durante seus trabalhos na área.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM

fevereiro/2020 – junho/2020

Consórcio Projetista Pró-Betim/Sala de Situação para atendimento e intervenções relacionadas aos imóveis atingidos pelas chuvas

Prestador de Serviços PJ - Apoio técnico de engenharia civil

Vistorias cadastrais, diagnósticos de riscos e avaliação dos imóveis afetados, com emissão de Boletins de Ocorrências para a Superintendência Municipal de Defesa Civil e elaboração de Laudos de Avaliação para a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis de Betim, pertencente à Secretaria de Ordenamento Territorial e Habitação – SORTEH.

Principais resultados:

- Assessoria direta ao Secretário Adjunto de Segurança Pública e comandante da “Sala de Situação” (criada para fornecer a assistência às famílias desabrigadas e dar continuidade ao trabalho de vistoria e interdição das áreas de risco, para evitar novos danos): promovendo a compatibilização de dados dos setores da engenharia e habitação, além da análise e classificação dos Boletins de Ocorrências – com listagem de todos os casos, atividade que auxiliou a coordenação no tocante à tomada de decisão e avaliação dos programas de assistências e aluguel social.

TÔRRES IMÓVEIS LTDA

novembro/2014 – fevereiro/2016

Transações imobiliárias e administração contratos de vendas e locação

Prestador de Serviços - Apoio em cadastro e análise de documentos / consultor de vendas

Conferência, mapeamento de inconsistências, parametrização, revisão das informações originais arquivadas, cadastramento padronizado, organização de dados, e implantação de sistema on-line para divulgação e gestão de contratos, referente aos imóveis disponíveis para venda e alugados com administração vigente da imobiliária.

FRIGO SELETA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

julho/2013 – setembro/2014

Indústria do ramo alimentício, foco em licitações públicas - prefeituras municipais de Minas Gerais

Encarregado de Produção / Embalagem / Expedição

Gestão de funcionários do setor; Conferência de pedidos (mercadorias / notas fiscais) e carregamento de veículos; Organização e armazenagem de produtos; Controle de produção e do estoque; Relatórios mensais de operação; Processo de informatização do controle; Implantação de sistema digital para cadastro de produtos e operações.

CONSTRUTORA M. MATOS LTDA

abril/2011 – março/2013

Incorporadora e construtora de imóveis de alto padrão

Estagiário Engenharia Civil

Participação de todas as etapas construtivas, desde a fundação até a entrega de chaves, no canteiro de obras de edificação residencial de vinte pavimentos – Edifício Santorini (Rua Curitiba, Lourdes/BH): Verificação de serviços; Medição de empreiteiros; Fichas de controle de qualidade (ISO 9001 / PBQP-h); Checklist de apartamentos.

ÁREAS DE INTERESSE E ATUAÇÃO

perícia de engenharia civil | engenharia legal | direito imobiliário | avaliação de bens | *claim* | pleito | contrato | engenharia diagnóstica | investigação técnica | manutenção predial | hotelaria | *shopping* | *facilities* | *property* | gestão | cadastro | registro de imóvel | legalização | cartório | regularização fundiária | desenvolvimento urbano | ações imobiliárias | estudo de viabilidade | implantação de projeto | incorporação | instituição de condomínio | incorporação imobiliária | estudo de viabilidade | implantação de projetos | instituição de condomínio | gerenciamento de riscos | riscos de engenharia | risco imobiliário | auditoria técnica | regulação de sinistros | fundos imobiliários | *fund service* | *asset management* | crédito imobiliário | financiamento de construção | fiscalização | pós-obra | assistência técnica de construção | garantias | obra de reparo | recuperação estrutural.

FORMAÇÃO ACADÊMICA (TEMPO DE FORMAÇÃO: 12 anos)

- ❖ **Graduação** – Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais / PUC Minas - Engenharia Civil | 2014;
- ❖ **Pós-Graduação** – IEC PUC Minas / IBAPE-MG - Master: Avaliações e Perícias de Engenharia | 2016;
- ❖ **Pós-Graduação** – INBEC (Instituto Brasileiro de Educação Continuada) - Engenharia Diagnóstica: Patologia, Desempenho e Perícias na Construção Civil | 2022;
- ❖ **Pós-Graduação** (incompleta) – IEC PUC Minas - Master: Direito Civil Aplicado | 1º Sem.2023;

INFORMAÇÕES ADICIONAIS E CURSOS COMPLEMENTARES

- Possibilidade aberta para prestação de serviços através de contratos de terceirização como PJ – pessoa jurídica (contratação por tempo determinado e/ou períodos estendidos, com exclusividade e fidelidade comercial);
- Disponibilidade para viagens profissionais, trabalho alocado e transição para residência em outras localidades.

IDIOMAS

- Português – Nativo;
- Inglês – Básico intermediário.

ARTIGOS TÉCNICOS PUBLICADOS

- MEMORIAL DESCRITIVO E PLANTA DO IMÓVEL: Prova documental essencial para os processos de Usucapião. Livro Tópicos Especiais de Processo Civil: Análise crítica e perspectivas | Editora RTM - Volume 5_2024
10ª Edição da Revista da DPMG - Set2024 | Exposição no 4º Congresso das Câmaras de Estudos da DPMG - Nov2025
10ª Ed. da Revista Técnica do IBAPE-MG - Nov2024 | Exposição no III Encontro Técnico do IBAPE-MG 2025 - Set2025
- ENGENHEIRO DIAGNÓSTICO: “O ENGENHEIRO DE OBRA PRONTA”? – Conceituação da Engenharia Diagnóstica e reflexão sobre o subaproveitamento da engenharia. 9ª Edição da Revista Técnica do IBAPE-MG - Set2023

EVENTOS, PALESTRAS E CURSOS DE EXTENSÃO

- Seminário “A perícia de engenharia e as normas ABNT NBR 13752 e ABNT NBR 14653: padronização, credibilidade técnica e direcionamento para elaboração de laudos periciais” – EPM (Escola Paulista da Magistratura) | 2025;
- Curso Estudos sobre Mediação e Conciliação – ESDEP (Escola Superior da Defensoria Pública) | 2024;
- Simpósio Nacional Desenvolvimento Urbano Sustentável-REURB: Ênfase em captação de recurso e parametrização de engenharia nos processos de reg. fundiária urbana – Instituto Nacional de Regularização Fundiária | 2024;
- Curso VISTORIA LOCATÍCIA: Conhecimentos essenciais sobre a atividade do vistoriador e dicas de boas práticas – UNIHAB (Universidade Livre do Mercado Imobiliário e Condominial) | 2023;
- Curso PERÍCIAS DE ENGENHARIA EM AÇÕES REAIS IMOBILIÁRIAS – IBAPE-MG | 2022;
- Curso NOVO PLANO DIRETOR do Município de Belo Horizonte: diretrizes e impactos em perícias e avaliações – IBAPE-MG (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) | 2019;
- Palestra REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA - A lei federal N°13.465/2017 na prática – SINDUSCON-MG | 2018;
- Curso PREPARATÓRIO PARA PERITO de engenharia civil da Polícia Federal – Estratégia Concursos On-Line | 2018; Módulos de edificações, obras rodoviárias e obras hídricas. Destaque para os normativos legais para contratação pública de obras e serviços de engenharia; engenharia de custos e sistemas oficiais de referência - SINAPI e SICRO.
- Curso PREPARATÓRIO PRESENCIAL PARA PERITO DA POLÍCIA FEDERAL – Pro Labore Cursos Jurídicos | 2018; Disciplinas de Língua Portuguesa, Informática, Noções de Direito Administrativo, Constitucional, Penal e Processual Penal, Raciocínio Lógico. Destaque para Noções de Programação, Bancos de Dados e Rede de Computadores.
- Evento REGULARIZAÇÃO DE OBRAS na Receita Federal – ESAF-MG (Escola de Administração Fazendária) | 2017;
- Curso REGISTRO DE IMÓVEIS – SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil) | 2017;
- Curso APROVAÇÃO DE PROJETOS na Prefeitura de BH – IMEC (Instituto Mineiro de Engenharia Civil) | 2017;
- Curso Treinamento e Atualização sobre a NBR 12.721 - AVALIAÇÃO DE CUSTOS UNITÁRIOS DE CONSTRUÇÃO – SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil) | 2017;
- Curso NBR 15.575 - NORMA DE DESEMPENHO de Edificações Habitacionais – SINDUSCON-MG | 2017;
- Curso INCORPORAÇÃO DE EDIFÍCIOS – CIE (Curso de Incorporação de Edifícios) | 2016;
- Curso ELABORAÇÃO DE PROJETO DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO E PÂNICO – IMEC | 2016;
- Curso VISTORIAS PARA ELABORAÇÃO DE LAUDOS TÉCNICOS DO CORPO DE BOMBEIROS: AVCB – IMEC | 2016.
- Palestra DIREITO IMOBILIÁRIO – OAB (Ordem dos Advogados do Brasil) Seção MG - Subseção Contagem | 2016;