



RECIFE ENGENHARIA

PROPOSTA COMERCIAL



RECIFE ENGENHARIA

CLIENTE

CAMARA MUNICIPAL DE RECIFE

REFERENTE

Proposta para Elaboração de Laudo de Avaliação de prédio comercial

RESPONSÁVEL TÉCNICO

MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO, Engenheiro Civil, CREA PE 1816748803

27/08/2024

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Site: www.recifengenharia.com.br

Instagram: @recife.eng



RECIFE ENGENHARIA



Pag. 1/15

- **A EMPRESA:**

A Recife Engenharia realiza avaliações e perícias com imparcialidade, seguindo normas da ABNT e IBAPE

- **ESCOPO:**

Esta proposta contempla a realização de um Laudo de Avaliação:

1. Prédio localizado na Avenida da Saudade, nº 254 – Santo Amaro, Recife/PE.

- **TRABALHO A SER REALIZADO:**

Laudo de avaliação em conformidade com a NBR-14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos.

- **Método Comparativo de Dados de Mercado:** Este método consiste em identificar o valor do imóvel por meio da comparação com imóveis semelhantes recentemente transacionados no mercado.
- **Método Evolutivo:** A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

a) Documentos necessários:

1. Inteiro teor do imóvel atualizado/Escritura
2. Planta das edificações/IPTU.

- **HONORÁRIOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:**

O valor total para a realização do laudo é de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Agradeço pela oportunidade de apresentação do orçamento e me coloco à disposição para realizar outros esclarecimentos

Eng. Matheus Medeiros de Macêdo, Esp.

CREA: 1816748803-PE

RECIFE / PE

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Site: www.recifengenharia.com.br

Instagram: @recife.eng



RECIFE ENGENHARIA





VALOR
ENGENHARIA

PROPOSTA COMERCIAL

Cliente: RECIFE CAMARA MUNICIPAL

Proposta nº 7437

Data do envio: 27/08/2024

Validade: 02/09/2024

Valor: 15.500,00

Previsão de Entrega: 12 Dias

Acesso rápido:

- [1. Condições](#)
- [2. Aceitação](#)

Prezado(a) Ângela Dias de Paiva

Atendendo vossa solicitação é com satisfação que apresentamos nossa proposta de honorários para a realização do(s) serviço (os) diante relacionado(s)

A EMPRESA

A Valor Engenharia de Avaliação e Perícia CNPJ 41.052.275/0001-56, empresa de consultoria com mais de 30 anos de mercado, somos especialistas em engenharia de avaliação e perícias de engenharia. Congregando ao mesmo tempo a agilidade e o dinamismo de uma empresa compacta e com ampla experiência profissional, competência e responsabilidade de uma empresa tradicional. Atuamos em todo o território nacional e mantemos pontos de apoio em Recife, PE e São Paulo, SP, conheça um pouco mais visitando nosso site www.valorengenharia.com.br.

SERVIÇOS CONTEMPLADOS

Descrição	Complemento
Terreno Urbano de 10.001 a 30.000 M2	Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE
Imóvel Comercial Acima de 5.001 M2	Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE



DETALHAMENTO DOS SERVIÇOS E CONDIÇÕES

1.0 Aplicabilidade

Nas avaliações de bens a Valor Engenharia oferece soluções avançadas, que utilizam tecnologia própria desenvolvida para otimizar processos, buscando oferecer serviços eficientes que podem ser utilizados para fins patrimoniais, renovatórias, judiciais e garantias financeiras.

2.0 Equipe Técnica

Os trabalhos serão realizados pelo corpo técnico da VALOR ENGENHARIA, composta de por uma equipe multidisciplinar, envolvendo engenheiros civis, elétricos, eletrônicos, mecânicos, agrônomos, arquitetos e urbanistas, contabilistas, todos capacitados para a prática da avaliação de mercado e devidamente habilitados e credenciados no CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, e por profissionais terceirizados sob a coordenação de sua diretoria técnica.

3.0 Metodologia

A metodologia a ser utilizada varia de acordo com o tipo de bem, da disponibilidade de dados de mercado e da finalidade do laudo. A norma prevê a utilização dos métodos comparativo de dados de mercado, custo de reprodução, involutivo e evolutivo.

4.0 Escopo do Trabalho

O(s) trabalho(s) será(ão) elaborado(s) seguindo critérios da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT constantes na norma NBR 14.653. Os bens são registrados inclusive com imagens e tecendo comentários sobre a sua condição. O(s) Laudo(s) será(ão) considerado(s) conclusivo(s) no envio em formato de minuta, que antecede o geração no modelo final no padrão da Valor Engenharia assinado, ambos em fornecidos em formato digital.

5.0 Condições Gerais

5.1 Prazo

O Prazo de entrega do(s) serviço está previsto para até 12 dias, contando do recebimento da documentação necessária e da autorização para a vistoria. Na vistoria é desejável ser acompanhada por pessoa que seja conhecedora das atividades e que tenha livre acesso a as dependências do(s) imóvel(eis).

5.2 Cronograma

As atividades serão realizadas em horário comercial de trabalho, porém, quando necessário poderão programados turnos alternativos para vistorias em áreas que assim exijam. O programa de trabalho, definido para a execução deste serviço possui a seguinte impacto no prazo estimado para a realização total da serviço.

Etapa 1 – Análise da documentação [10%]
Etapa 2 – Vistoria do imóvel [20%]
Etapa 3 – Pesquisa de mercado [30%]
Etapa 4 – Tratamento e cálculos avaliatórios [30%]
Etapa 5 – Montagem dos relatórios, validação [10%]

5.3 Honorários

Os honorários profissionais foram calculados considerando o tipo de serviço a ser desenvolvido, a carga horária necessária e o custo de deslocamento, incluindo todas as despesas e impostos, totalizando **R\$ 15.500,00 (Quinze Mil e Quinhentos Reais)**.

5.4 Forma de Pagamento

O pagamento será realizado em **duas vezes (50%/50%)**, sendo a primeira dois dias após a aprovação, e as demais parcelas, caso existam serão cobradas a cada vinte dias, contados da data da aprovação, pago(s) em boleto(s) bancário(s), que seguirá(ão) juntamente com a nota fiscal eletrônica de serviço – NFS-e.

6.0 Informações Adicionais

Documentação necessária: Certidão de matrícula, preferencialmente atualizada e planta do imóvel quando existir.



Agradecendo antecipadamente a confiança depositada, permanecemos ao inteiro dispor de V. Sas. para quaisquer outros esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,
Guilherme Farias

ACEITAÇÃO

Solicitamos o obséquio de V.Sas. nos devolverem cópia da presente carta proposta devidamente assinada, em caso de sua concordância com os termos da mesma. A assinatura na referida cópia formalizará a aceitação de nossos serviços, habilitando nos a iniciar os trabalhos.

APROVAÇÃO DA PROPOSTA

A assinatura deste documento caracteriza a aceitação dos termos descritos nesta proposta e a valida como um **contrato de prestação de serviços**.

_____, ____ de _____ de 202__

À
Valor Engenharia de Avaliação e Perícia Ltda.
Departamento Comercial

Consideramos que os aspectos técnicos e comerciais, constantes de sua proposta **7437**, data de **27/08/2024** no valor de **R\$ 15.500,00** atende às nossas intenções de aquisição de serviços, no que se refere ao escopo e foco, bem como as ressalvas pertinentes.

Dados para faturamento:

Razão Social: RECIFE CAMARA MUNICIPAL
CNPJ: 08903189000134
Endereço: R PRINCEZA IZABEL, 410, BOA VISTA
Município RECIFE
Estado: PE - CEP: 50050450
Nome do Responsável: Ângela Dias de Paiva
Fone: 81-3301.1219

Sem mais, subscrevemos o nosso aceite:

Nome: _____

Cargo: _____

Assinatura e Carimbo



PROPOSTA ORÇAMENTÁRIA

CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
Divisão de Arquitetura e Engenharia

Att. Ângela Dias de Paiva

02 de setembro de 2024

1. SOBRE A SEGPLAN

Somos uma consultoria de engenharia e meio ambiente, composta por uma equipe de engenheiros e arquitetos qualificados nas áreas civil, ambiental e de segurança do trabalho, com ampla experiência, pós-graduados e registrados no CREA/PE (Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco).

Com o objetivo de oferecer as melhores soluções, diariamente a SEGPLAN busca inovações para atender de forma célere e satisfatória as solicitações de suas demandas.

2. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

IMÓVEL: Imóvel comercial, localizado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE.

Área do terreno: 11.165,00 m²

Área de construção: 5.777,03 m²

3. OBJETIVOS

- Elaboração de Laudo Técnico de Avaliação do Imóvel supracitado com Anotação de Responsabilidade Técnica – ART.



4. METODOLOGIAS UTILIZADAS

- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, contido na norma NBR 14.653-2/2010 da ABNT;
- MÉTODO EVOLUTIVO OU INVOLUTIVO OU MÉTODO DE RENDA, contido na norma NBR 14.653-2/2010 da ABNT.
- As diligências, vistorias e laudos conclusivos serão realizados por Engenheiros Civis e Equipe Técnica especializada.

5. ATRIBUIÇÕES DO CONTRATANTE

São atribuições do contratante:

- 6.1. garantir acesso a todos os locais vistoriados, inclusive fornecimento de escada quando necessário;
- 6.2. disponibilizar todo o material necessário à consultoria sempre que possível, como: certidões, projetos, especificações anteriores, históricos etc.

6. VALOR DO INVESTIMENTO

COMPOSIÇÃO PLANILHA PRINCIPAL			
ITEM	SERVIÇO	QNT	P. TOTAL
1	Elaboração de Laudo de Avaliação	01	R\$ 15.800,00
VALOR TOTAL			R\$ 15.800,00

Valor total da proposta R\$ 15.800,00 (quinze mil e oitocentos reais)

7. PAGAMENTO

O pagamento pode ser realizado por meio de transferência bancária, sendo:

- O valor correspondente a 100% (cem por cento) efetuado de forma integral até o 05º (quinto) dia útil do mês, após entrega do Laudo Técnico e da Nota Fiscal.



8. PRAZO DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS

O Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel com ART será elaborado em até 15 (quinze) dias úteis após a realização de todas as visitas técnicas necessárias para o levantamento das informações para elaboração do documento.

9. EQUIPE TÉCNICA / MULTIDISCIPLINAR

- Marcello Rodrigo Cavalcante da Silva; Engenheiro da IFPE; Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho com Especialização em Gerenciamento de obras, Tecnologia e Qualidade da Construção e Especialização em Auditoria, Avaliações e Perícias em Engenharia (Perito Judicial Federal, Estadual e Trabalhista) – Registro CREA/PE Nº 048486
- Gabriela de Souza Belo; Engenheira Sanitarista e Ambiental com grande experiência em regularização de imóveis e licenciamento ambiental – Registro CREA/PE Nº 060620.



IBAPE-PE
O INSTITUTO BRASILEIRO DE
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE PERNAMBUCO

SEGPLAN
CONSULTORIA DE
ENGENHARIA E MEIO
AMBIENTE:4720577600
0101

Assinado de forma digital por
SEGPLAN CONSULTORIA DE
ENGENHARIA E MEIO
AMBIENTE:47205776000101
Dados: 2024.09.02 19:43:20
-03'00'

Vigência da proposta: 30 (trinta) dias.

Atenciosamente,
SEGPLAN - Consultoria de Engenharia e Meio Ambiente LTDA
CNPJ: nº 47.205.776/0001-01



Ofício: 2024.009.001

Recife (PE), 02 de setembro de 2024

À
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
A/C Sra. Ângela Dias de Paiva

Ref.: Proposta para elaboração de laudo de avaliação de imóvel

Prezada Senhora,

Conforme solicitação, apresentamos nossa proposta de honorários para a elaboração de laudo avaliação de imóvel comercial, situado na AVENIDA DA SAUDADE, Nº 254, SANTO AMARO, RECIFE-PE com a finalidade de aferir o valor de venda do referido bem, conforme composição abaixo discriminada:

1. REFERÊNCIAS NORMATIVAS:

- NBR-14.653/ABNT - Avaliação de Bens (Partes 1 e 2)
- NBR-13.752/ABNT - Perícias de Engenharia na Construção Civil

2. ESCOPO DO LAUDO:

O laudo a ser elaborado contemplará as seguintes informações:

- a) identificação do solicitante;
- b) finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante;
- c) objetivo da avaliação;
- d) pressupostos, ressalvas e fatores limitantes - atender ao disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- e) identificação e caracterização do imóvel avaliando – atender ao disposto em 7.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, no que couber;
- f) diagnóstico do mercado – relatar conforme 7.7.2 da ABNT NBR 14653-1:2001;
- g) indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s) – relatar conforme Seção 8 da ABNT NBR 14653-1:2001;



- h) especificação da avaliação - indicar a especificação atingida, com relação aos graus de fundamentação e precisão, conforme Seção 9. Quando solicitado pelo contratante, deve ser apresentado demonstrativo da pontuação atingida;
- i) planilha dos dados utilizados;
- j) no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, descrição das variáveis do modelo, com a definição do critério de enquadramento de cada uma das características dos elementos amostrais. A escala utilizada para definir as diferenças qualitativas deve ser especificada de modo a fundamentar o correto agrupamento dos dados de mercado;
- k) tratamento dos dados e identificação do resultado - Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme 8.2.1.4.1;
- l) resultado da avaliação e sua data de referência;
- m) qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação

3. DOCUMENTAÇÃO REQUERIDA:

Necessária a apresentação de documentos imobiliários que comprovem a propriedade do imóvel e contenha informações do lote e das benfeitorias (atualizadas e averbadas), como:

- Escritura registrada ou Registro Geral emitido pelo Cartório Municipal;
- Ficha de dados cadastrais do imóvel emitido pela Prefeitura Municipal;

4. ITENS COMPONENTES DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para o Imóvel, o serviço a ser entregue será composto de:

- Laudo de Avaliação Técnica de Imóvel, na modalidade “laudo completo”, via impressa e arquivo digital;
- Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, junto ao CREA/PE – (Registro do Laudo).



5. PROCEDIMENTOS:

O processo de elaboração do laudo de avaliação será composto das seguintes etapas:

- a) Aceite da proposta de prestação dos serviços;
- b) Vistoria técnica no imóvel para levantamentos e constatações;
- c) Análise documental do imóvel e elaboração do relatório fotográfico das áreas externas e internas das benfeitorias;
- d) Pesquisa técnica e coleta de dados de mercado nos entornos;
- e) Cálculos e interpretação de resultados estatísticos para elaboração de modelos para a avaliação dos imóveis;
- f) Elaboração, digitação e montagem do laudo de avaliação;
- g) Entrega do laudo (impresso e formato digital PDF) para o solicitante, com assinatura do atestado de conclusão do serviço.

6. PRAZO PARA A ENTREGA DOS TRABALHOS:

- O prazo para a entrega do laudo de avaliação será de **15 (quinze) dias úteis**, a partir da vistoria nos imóveis e entrega de toda a documentação requerida, havendo possibilidade de entrega antecipada.

7. PROPOSTA COMERCIAL – VALOR DOS HONORÁRIOS:

Diante da complexidade do presente trabalho, considerando os levantamentos das áreas e as diferentes tipologias construtivas das benfeitorias identificadas no local, as pesquisas de dados, e considerando as recomendações de honorários pela tabela do IBAPE-PE, **arbitramos o valor de R\$ 17.060,00 (dezesete mil e sessenta Reais)**, conforme abaixo discriminado:

ITEM	REFERÊNCIA	Item de Serviço	Unid	Quant	Unit R\$	Parcial R\$
1	IBAPE/PE Normas ABNT 14653 -1 e 2	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS especializados de elaboração de laudos de avaliação de imóveis (ÁREA>5000m ² de benfeitorias) (contemplando as vistorias, as pesquisas de dados de mercado e a elaboração do laudo pericial)	HT	36,00	460,00	16.560,00
2	CREA - PE	Anotação de Responsabilidade Técnica - ART (Registro dos Laudos)	Ud.	1,00	500,00	500,00
VALOR TOTAL DA PROPOSTA -> R\$						R\$ 17.060,00

Salientando que no valor acima proposto, estão inclusas todas as despesas com taxas, impostos, deslocamentos e encargos pertinentes à execução dos serviços.



8. FORMA DE PAGAMENTO:

- Na entrega dos trabalhos, após o aceite pelo setor requisitante (fiscal do contrato), após a emissão da autorização para faturamento.

9. VALIDADE DA PROPOSTA:

- 60 (sessenta) dias.

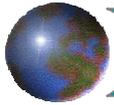
Sem mais para o momento, ficamos à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



PAVTEC Construções e Serviços Técnicos de Engenharia Ltda.
Paulo José Pereira da Cunha Júnior – Resp. Técnico
Engº Civil e Engº de Segurança do Trabalho
Esp. Auditoria, Avaliações e Perícias de Engenharia
MBA, Engenharia Diagnóstica de Obras
CREA PE 1817141244





Recife, 28 de agosto de 2024

A

Câmara Municipal do Recife

REF: Serviços Técnicos de Engenharia de Avaliações

Prezado Senhor:

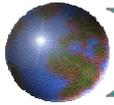
A **DANTAS ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA**, com sede na empresa com sede na Praça de Casa Forte, 426, Sala 102, Casa Forte, Recife – PE, em atendimento à vossa solicitação, vem apresentar proposta para execução dos serviços de Engenharia de Avaliações, relativos à elaboração de laudo de avaliação do imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife-PE, com área construída de 5.777,03m² e área de terreno de 11.165,00m², de acordo com as condições a seguir especificadas:

1. DIREÇÃO DO TRABALHO

O trabalho será dirigido pelo Engenheiro Civil **RUBENS ALVES DANTAS**, Especialista em Engenharia Econômica, Mestre em Engenharia de Produção e Doutor em Economia, com cursos de Regressão Espacial na Universidade de Illinois – USA. Professor Titular de Engenharia de Avaliações e Avaliação Econômica de Empreendimentos da Universidade Federal de Pernambuco e Presidente da SOBREA - Sociedade Brasileira de Engenharia de Avaliações (2015-19). Participou como Membro da Comissão de Estudos da Revisão de Normas para Avaliação de Bens da ABNT. Um currículo resumido do mesmo encontra-se em anexo.

Praça de Casa Forte, 426, Sala 102, Casa Forte, Recife – PE. Fone: (81) 3268.8144 – Email: equipe@dantas.eng.br





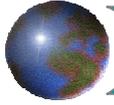
2. ESCOPO DO TRABALHO

O trabalho será realizado de acordo com as Normas Brasileiras de Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT, NBR 14653-1 (Geral) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos). Inicialmente será verificada a possibilidade de avaliação do imóvel pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, buscando-se atingir o maior grau de precisão e fundamentação previsto nas referidas normas. Neste caso será realizada uma coleta de dados de mercado de imóveis em oferta ou efetivamente comercializadas, na região onde se situa o imóvel avaliando, bem como nas suas adjacências, com o objetivo de compor uma amostra representativa do mercado na região. Os dados coletados sofrerão tratamento estatístico inferencial, considerando-se para tal os atributos que se mostrarem mais significativos na busca da convicção do valor procurado, através de metodologia de pesquisa científica¹, utilizando-se Modelos de Regressão Linear, sob o enfoque da Inferência Espacial. Em anexo ao laudo serão apresentados os dados coletados com suas respectivas características e documentação fotográfica, além do tratamento estatístico inferencial realizado. Na impossibilidade de utilização do método comparativo será utilizado o método evolutivo, com avaliação do terreno pelo método comparativo ou involutivo, e avaliação das benfeitorias pelo método da quantificação de custos e depreciação pelo critério de Ross/Heidecke, com aplicação do fator de comercialização unitário.

¹ Para maiores detalhes a respeito desta metodologia consultar o livro *Engenharia de Avaliações – Uma Introdução à Metodologia de Pesquisa Científica*, Editora Pini, São Paulo, de autoria de Rubens Alves Dantas.

Praça de Casa Forte, 426, Sala 102, Casa Forte, Recife – PE. Fone: (81) 3268.8144 – Email: equipe@dantas.eng.br





3. PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo de execução dos trabalhos será de 30 dias, contados a partir da data do aceite desta proposta.

4. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

Com o objetivo de atingir o grau de fundamentação desejado, devem ser disponibilizados documentos que contenham as áreas e dimensões do bem avaliando.

5. CUSTO DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

O custo dos serviços foi orçado em R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais), que deverão ser pagos após a entrega do trabalho, devidamente concluído.

Atenciosamente,

Andrea Dantas – Diretora

Assinado digitalmente por ANGELA TEIXEIRA COSTA DIAS DE PAIVA
Data: 05/09/2024 11:52

Assinado digitalmente por EDSON JOAQUIM DE SOUZA
Data: 05/09/2024 12:00

