

Recife, 05 de março de 2024.

AO GRUPO SER EDUCACIONAL

Prezados,

Apresento-lhes abaixo nossa proposta de preço para apreciação e de acordo:

Proposta de Preço

Objetivo

A presente proposta tem como objetivo executar serviços de **ENGENHARIA DE AVALIAÇÃO**, a fim de estimar o **valor de mercado** e emitir laudo de avaliação para o imóvel situado na Avenida da Saudade, Nº 254, Santo Amaro, Recife - PE, onde funciona atualmente o Centro Administrativo do Grupo Ser Educacional.

Serviço

A **Firme Engenharia e Avaliações LTDA** assumirá integral responsabilidade pela boa execução e eficiência dos serviços que realizar. Sempre será observada a estrita obediência às prescrições das especificações previstas na norma da ABNT, avaliação de bens, registradas no IMETRO, como NBR14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). O laudo será entregue em duas vias, uma digital e uma física, encadernada e com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) registrada junto ao CREA.

Valor e condições de pagamento

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	1) Determinação do VALOR ATUAL de mercado para VENDA do imóvel situado na AVENIDA DA SAUDADE, Nº 254, SANTO AMARO, RECIFE-PE, onde funciona atualmente o Centro Administrativo do Grupo Ser Educacional.	1	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00
VALOR TOTAL DOS ITENS				R\$ 8.000,00

O serviço sairá pelo valor total de **R\$ 8.000,00 (oito mil reais)** a ser pago em até 20 (vinte) dias úteis após a entrega do Laudo, mediante apresentação da Nota Fiscal/Fatura.

Início e prazo

A **Firme Engenharia e Avaliações LTDA** iniciará os serviços de imediato após a devida assinatura da proposta/contrato. E, estes estarão concluídos no prazo de até 20 (vinte) dias úteis contados a partir do recebimento de toda a documentação disponível relativa aos imóveis (Certidão de Inteiro Teor, IPTU, Ficha do Imóvel, Plantas etc.).

Validade da proposta

A presente proposta tem validade de 90 dias.

Atenciosamente,

FLAVIO RUBEM

ACCIOLY CAMPOS

FILHO:12852589400

Assinado de forma digital por
FLAVIO RUBEM ACCIOLY CAMPOS
FILHO:12852589400
Dados: 2024.03.05 12:56:50 -03'00'

Firme Engenharia e Avaliações LTDA.

Flávio Rubem Accioly Campos Filho

Engº Civil CREA10417D/PE

DE ACORDO

GRUPO SER EDUCACIONAL

Recife (PE), 15 de março de 2024

À
CÂMARA MUNICIPAL DO RECIFE
A/C Sr. Edson Souza
Divisão de Engenharia e Arquitetura

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

Prezado Senhor,

Conforme solicitação de cotação, para realização do serviço de avaliação do 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, apresentamos nossa proposta de honorários conforme 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:

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”;
- 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 digitail 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**, à 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>4000m ² de benfeitorias)	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, 05 de março de 2024

À

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 e laudo de avaliação de mercado do imóvel situado na Avenida da Saudade, 254, Santo Amaro, Recife – PE com área construída de 4.200,00m² 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 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.



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 para venda 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. 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 fator de comercialização unitário, onde o terreno pode ser avaliado pelos métodos comparativo ou involutivo, e as benfeitorias pelo método do custo, tomando-se como base orçamentos sumários ou tabelas de custos publicadas pelo SINDUSCON, com depreciação calculada pelo método de Ross/Heidecke. Poderá ser ainda utilizado o método da renda, tomando-se como base o aluguel do imóvel e a taxa média de rentabilidade de locação praticada na região para imóveis comerciais.

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

2



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 disponibilizada documentos que contenham a áreas e dimensões do bem avaliando.

5. CUSTO DOS SERVIÇOS E FORMA DE PAGAMENTO

O custo dos serviços foi orçado em R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), que deverão ser pagos da seguinte forma: 30% na data da contratação do serviços e o restante após a entrega do trabalho, devidamente concluído.

Atenciosamente,

Andrea Dantas – Diretora