

PROPOSTA COMERCIAL/CONTRATO

Cliente: UFCSPA

Objetos: Campus Centro da UFCSPA, Rua Sarmento Leite, no 245 - Centro Histórico - Porto Alegre/RS, contendo:

a.1) Terreno: Área total = 9.263,88m².

Prédio Principal: 07 pavimentos + terraço (área coberta= 12.230,60m² e área descoberta= 360m²).

a.2) Guarita e acesso ao Campus Centro: 240,00m².

a.3) Prédio 2 - 10 pavimentos (área coberta= 8.508,84m² e área descoberta= 335m²).

a.4) Prédio 3 - 08 pavimentos (área coberta=6.064,56m²)

b) Terreno e Prédio localizados à Rua Conceição no 434, Bairro Centro Histórico - Porto Alegre/RS - Área Total aproximada = 1.975,04 m².

c) Edificação localizada na Avenida Ceará, 997, Porto Alegre/RS - Área edificação = 650,00 m² e área terreno = 290,40 m² (valor patrimonial e locatício).

d) Terreno e Edificação localizada na Rua Sete de Setembro, 1133, Bairro Centro Porto Alegre/ RS - 22 pavimentos - Área da edificação = 4.734,00 m².

e) Espaço destinado para locação no térreo do prédio 3 - Área total = 208,69 m² (valor patrimonial e locatício).

f) Espaço destinado para locação no prédio 1 (ao lado do RU) - Área total = 31, 38 m² (valor patrimonial e locatício)

Objetivo: avaliação de bens imóveis - valor patrimonial

Local: Conforme acima

Representante legal: Arq. Rafaela Ritter dos Santos - CAU nº A31442-0

Equipe Técnica:

Arq. Rafaela Ritter dos Santos - CAU nº A31442-0

Arq. Letânia Mireski CAU nº A106983-7

Arq. Filipe Macedo - CAU nº A52047-0

Arq. Géssica Somavilla CAU nºA95982-0

Eng. Civil Paula Manica de Moraes CREA/RS nº216528

Eng. Civil Milena Pompermaier CREA/RS nº219704

Eng. Civil Romano Rossi- CREA/RS nº 195212

Eng. Agrônomo Daniel Gorelik- CREA/RS nº169569

Empresa: RITTER DOS SANTOS E CIA LTDA- CNPJ: 04.920367/0001-84

Dados para faturamento: Banco Inter (077) AG:0001 CC:25490166-2

Local e Data: Porto Alegre, 16 de novembro de 2022.

Prezados:

Primeiramente gostaria de agradecer o contato e apresentar um pouco os nossos serviços. Talvez vocês não tenham conhecimento sobre a diferença entre o nosso trabalho de avaliação e de um corretor de imóveis, pois nós cobramos pelo trabalho e o corretor nem sempre o faz. Pois bem, o arquiteto ou engenheiro avaliador são isentos em relação ao bem avaliando, não tem nenhum interesse no negócio o que muitas vezes não ocorre com um vendedor.

Tratando-se de atividade que envolve a necessidade de profundos conhecimentos técnicos do bem e do mercado, muitas vezes com finalidade judicial ou de relevância patrimonial, tratou o legislador pátrio de atribuir as avaliações exclusivamente aos profissionais da área tecnológica, tais quais os Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos.

Nosso cálculo é elaborado através de critérios técnicos e científicos normalizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) onde há a utilização de Regressões Múltiplas e Inferência Estatística.

A Regressão Múltipla é um processo estatístico-matemático que permite estimar o valor de uma variável desconhecida, chamada Dependente (valor ou valor unitário do imóvel), a partir de suas relações com outras variáveis, conhecidas, chamadas Independentes (área, local, frente, topografia, etc...).

A Inferência Estatística, por sua vez, permite tirar conclusões sobre a população, ou universo, partindo de uma amostra dessa população, realizando, para isso, todos os cálculos e testes necessários para assegurar adequada confiabilidade ao trabalho, com atendimento às prescrições normativas pertinentes.

Assim, conforme combinado segue proposta para prestação de serviços de laudos de avaliação de imóveis conforme segue:

Descrição dos serviços

Execução do laudo técnico

1. Vistoria da área a ser avaliada;
2. Levantamento fotográfico do local;
3. Execução de laudo com atendimento às prescrições contidas na NBR 14653 parte 1(Procedimentos Gerais), parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), parte 3 (Avaliação de imóveis rurais) da ABNT. -Associação Brasileira de Normas Técnicas, os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Produto a ser entregue

Relatório fotográfico, memorial descritivo do local e laudo de avaliação imobiliária.

Metodologias utilizadas

Será realizada a avaliação segundo a metodologia mais adequada a cada imóvel. Sendo elas:

- a. MÉTODO EVOLUTIVO - Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.
- b. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO - Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.
- c. MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO - o qual considera o custo da reposição da benfeitoria com as mesmas características do imóvel em estudo e a depreciação.
- d. MÉTODO INVOLUTIVO - Baseia-se no estudo de viabilidade técnico-econômica, no aproveitamento eficiente do imóvel mediante possível desenvolvimento de empreendimento imobiliário. Este método é adequado para a compreensão do “valor potencial” para incorporação de terrenos, além de servir como base à conferência dos valores apurados através do método comparativo, auxiliando na identificação da possibilidade de valorização imobiliária futura do imóvel.

Investimento e forma de pagamento

Valor total dos serviços: R\$27.900,00 (vinte e sete mil e novecentos reais), com pagamento conforme termo de referência.

Observações

Todos os documentos necessários para a avaliação, tais como, matrículas, certidões, guias de IPTU, ou outros documentos que sejam necessários, serão fornecidos pelo cliente.

É necessário que o cliente forneça livre acesso ao imóvel, caso contrário, será adotada situação paradigma e os imóvel será vistoriado somente externamente.

A CONTRATADA entregará arquivo digital do trabalho executado.

Prazos de execução

O prazo de execução dos trabalhos é conforme o termo de referência.

Quaisquer alterações posteriores a essa proposta poderão implicar em alteração de preço, a ser acertado entre as partes.

Fica eleito o Foro de Porto Alegre, RS, para dirimir qualquer questão relativa a esse contrato.

Esta proposta é impressa em duas vias de igual teor e forma.

Havendo concordância com os termos aqui estabelecidos, e, o cliente firmando a presente, fica, desde a data da assinatura, contratados os serviços aqui disciplinados.

Validade da proposta: 30 dias

**RAFAELA RITTER
DOS
SANTOS:758140640
72**

Assinado de forma digital por RAFAELA
RITTER DOS SANTOS:75814064072
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,
ou=07808224000173, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=ARINIA,
ou=RFB e-CPF A3, cn=RAFAELA RITTER DOS
SANTOS:75814064072
Dados: 2022.11.16 14:03:25 -03'00'

Rafaela Ritter dos Santos- Arq. CAU nº A31442-0

*Professora do curso de perícias judiciais e vistoria cautelar de vizinhança pela Escola IAB/RS

*Especialista em Engenharia Diagnóstica: patologia, desempenho e perícias na construção civil pela Unyleya em 2021

*Especialista em Auditoria, Perícias e Avaliações em Engenharia pelo IPOG-RS em 2015

*Especialista em Arquitetura de Interiores pela Uniritter no ano de 2007

*Avaliadora credenciada ao Banco do Brasil e Caixa Federal desde 2005

*Filiada ao IGEL-RS

*Filiada ao IBAPE-RS

*Perita Judicial desde 2001

*Formada em Arquitetura e Urbanismo pela Uniritter em 2000

De acordo: _____