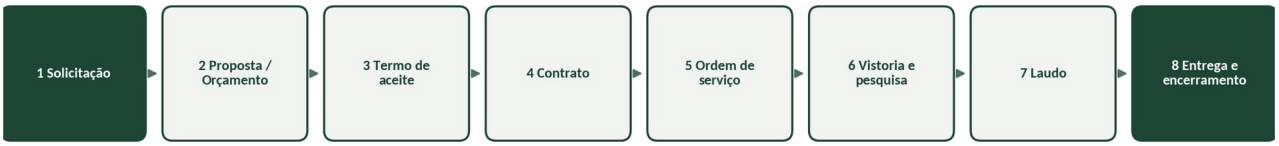
OS. OLÍVIO SOARES JÚNIOR
ENGENHARIA & CONSULTORIA

PAPELARIA DE CONTRATAÇÃO · CASO DEMONSTRATIVO

Dossiê de Contratação

Avaliação de imóvel residencial — método comparativo direto de dados de mercado, Grau III de fundamentação. Conjunto de documentos do fluxo de contratação, execução, cobrança e entrega.

PROCESSO Nº	2026/018
CONTRATANTE	Horizonte Imóveis Ltda. — imobiliária (cliente fictício)
OBJETO	Laudo de avaliação de residência térrea · Rua das Paineiras, nº 245 — Jardim Primavera, Palmas–PR (fictício)
FINALIDADE	Determinação do valor de mercado para venda
VALOR ORÇADO	R$ 6.448,19 (honorários líquidos R$ 5.694,80 + despesas estimadas R$ 753,39)
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Olívio Soares Júnior — Engenheiro Civil · CREA-PR 176669/D
PERÍODO	02/09/2026 (solicitação) a 09/10/2026 (quitação)



Fluxo do processo — da solicitação do cliente à entrega e encerramento.

AVISO

Conjunto **demonstrativo** elaborado para o portfólio. Partes, CNPJ/CPF, endereços, valores de cartório e datas são fictícios ou ilustrativos; o conjunto simula uma contratação real e **não tem valor jurídico**. As referências legais e os valores de taxas devem ser conferidos antes do uso em um caso real.

Conhecimento técnico. Responsabilidade. Segurança em cada decisão.

CONTEÚDO

Sumário

Controle documental e linha do tempo 3
Documento 01 — Solicitação de avaliação (briefing do cliente) 4
Documento 02 — Carta de encaminhamento e proposta comercial 5
Proposta comercial ORC-2026/018 6
Documento 03 — Termo de aceite da proposta 10
Documento 04 — Contrato de prestação de serviços técnicos de engenharia de avaliações 11
Documento 05 — Ordem de serviço 14
Documento 06 — Lista de documentos solicitados e termo de recebimento 15
Documento 07 — Autorização de acesso e agendamento da vistoria 16
Documento 08 — Ficha de vistoria (campo) 17
Documento 09 — Declaração de independência e de ausência de conflito de interesses 18
Documento 10 — Demonstrativo de honorários e prestação de contas 19
Documento 11 — Recibos de pagamento 21
Documento 12 — Termo de entrega e aceite do laudo 22
Documento 13 — Termo de encerramento e pesquisa de satisfação 23

No Word, clique com o botão direito sobre o sumário e escolha "Atualizar campo" sempre que alterar títulos ou páginas.

Controle documental e linha do tempo

Controle dos documentos que compõem a contratação, com referência, data de emissão e responsável pela assinatura. Os documentos seguem a numeração única do processo 2026/018.

DOC.	DOCUMENTO	REFERÊNCIA	DATA	ASSINA
01	Solicitação de avaliação (briefing do cliente)	SOL-2026/018	02/09/2026	Cliente
02	Carta de encaminhamento e proposta comercial	ORC-2026/018	03/09/2026	Profissional
03	Termo de aceite da proposta	TA-2026/018	04/09/2026	Ambos
04	Contrato de prestação de serviços técnicos	CT-2026/018	08/09/2026	Ambos
05	Ordem de serviço	OS-2026/018	10/09/2026	Profissional
06	Lista de documentos e termo de recebimento	DOC-2026/018	11/09/2026	Ambos
07	Autorização de acesso e agendamento da vistoria	AUT-2026/018	14/09/2026	Proprietário
08	Ficha de vistoria	FV-2026/018	15/09/2026	Profissional
09	Declaração de independência e de ausência de conflito	DEC-2026/018	06/10/2026	Profissional
10	Demonstrativo de honorários e prestação de contas	DEM-2026/018	07/10/2026	Profissional
11	Recibos de pagamento (1ª e 2ª parcelas)	REC-018/1 e /2	08/09 e 09/10/2026	Profissional
12	Termo de entrega e aceite do laudo	TE-2026/018	07/10/2026	Ambos
13	Termo de encerramento e pesquisa de satisfação	ENC-2026/018	13/10/2026	Ambos

Marcos do processo

DATA	MARCO	RESPONSÁVEL
02/09/2026	Contato da imobiliária e envio do briefing (Documento 01)	Horizonte Imóveis
03/09/2026	Envio da carta e da proposta comercial ORC-2026/018	Olívio Soares Júnior
04/09/2026	Aceite da proposta e solicitação de contrato	Horizonte Imóveis
08/09/2026	Assinatura do contrato CT-2026/018 e pagamento da 1ª parcela	Ambos
10/09/2026	Emissão da Ordem de Serviço OS-2026/018 (início do prazo de 20 dias úteis)	Olívio Soares Júnior
11/09/2026	Recebimento da documentação do imóvel	Horizonte Imóveis
15/09/2026	Vistoria técnica ao imóvel e levantamento de campo	Olívio Soares Júnior
16 a 30/09/2026	Pesquisa de mercado, validação dos 42 elementos amostrais	Olívio Soares Júnior
01 a 05/10/2026	Tratamento estatístico e diagnóstico do modelo	Olívio Soares Júnior
06/10/2026	Emissão do laudo AV-018/2026, registro da ART e revisão final	Olívio Soares Júnior
07/10/2026	Entrega do laudo e do demonstrativo de honorários e despesas	Olívio Soares Júnior
09/10/2026	Quitação da 2ª parcela e reembolso das despesas	Horizonte Imóveis
13/10/2026	Encerramento do processo e pesquisa de satisfação	Ambos

Documento 01 — Solicitação de avaliação (briefing do cliente)

DOCUMENTO 01 · SOLICITAÇÃO DE AVALIAÇÃO SOL-2026/018 · 02/09/2026

A. Dados do solicitante

RAZÃO SOCIAL	Horizonte Imóveis Ltda. (fictícia)
CNPJ / CRECI	00.000.000/0001-00 · CRECI-PJ 0000-J
ENDEREÇO	Av. Independência, nº 000, Centro — Palmas–PR
RESPONSÁVEL / CONTATO	Mariana Alves Ferreira — diretora comercial · mariana@horizonteimoveis.example
PERFIL DO CLIENTE	☒ Imobiliária ☐ Investidor ☐ Proprietário ☐ Instituição financeira ☐ Outro

B. Dados do imóvel

ENDEREÇO	Rua das Paineiras, nº 245 — Jardim Primavera, Palmas–PR (fictício)
PROPRIETÁRIO	Roberto Carlos Menezes (fictício) · telefone para agendamento: (46) 90000-0000
MATRÍCULA / IPTU	Matrícula nº 00.000 · inscrição cadastral 00.00.000.0000.000 (fictícias)
TIPO	☒ Residência térrea ☐ Sobrado ☐ Apartamento ☐ Terreno ☐ Comercial ☐ Rural
INFORMAÇÕES DECLARADAS	Cerca de 148 m² construídos; lote 12 × 30 m; 3 dormitórios (1 suíte); 2 vagas de garagem; área gourmet; construção com cerca de 7 anos
SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO	☒ Ocupado pelo proprietário ☐ Locado ☐ Desocupado

C. Serviço solicitado

FINALIDADE	☒ Venda ☐ Locação ☐ Garantia / financiamento ☐ Judicial ☐ Seguro ☐ Partilha ☐ Outra
TIPO DE VALOR	☒ Valor de mercado para venda ☐ Valor de locação ☐ Valor de liquidação forçada
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	☐ Grau I ☐ Grau II ☒ Grau III (preferencial) ☐ A critério do profissional
PRAZO DESEJADO	Até 25 dias corridos a partir da contratação; sem urgência
DOCUMENTOS DISPONÍVEIS	Matrícula, planta aprovada, habite-se e espelho cadastral do IPTU (cópias digitais)
OBSERVAÇÕES DO CLIENTE	Imóvel em captação exclusiva; o proprietário pretende anunciar em novembro/2026. Solicita justificativa técnica clara do valor para apresentar ao vendedor.

Declaro que as informações acima são verdadeiras e autorizo o tratamento dos dados para fins deste serviço (Lei nº 13.709/2018).

Mariana Alves Ferreira
Horizonte Imóveis Ltda. · Solicitante
Palmas–PR, 02/09/2026

Olívio Soares Júnior
Recebido em 02/09/2026 · Protocolo SOL-2026/018
CREA-PR 176669/D

Documento 02 — Carta de encaminhamento e proposta comercial

DOCUMENTO 02 · CARTA DE ENCAMINHAMENTO E PROPOSTA COMERCIAL ORC-2026/018 · 03/09/2026

Palmas–PR, 03 de setembro de 2026.

À Horizonte Imóveis Ltda. — Aos cuidados da Sra. Mariana Alves Ferreira, diretora comercial

Assunto: Proposta para elaboração de laudo de avaliação de imóvel residencial — Processo 2026/018.

Prezada Sra. Mariana,

Agradecemos a confiança depositada em nosso trabalho. Em atenção à solicitação SOL-2026/018, apresentamos a proposta técnica e comercial para a avaliação do imóvel localizado na Rua das Paineiras, nº 245, bairro Jardim Primavera, com base no método comparativo direto de dados de mercado, tratamento científico por regressão linear múltipla e enquadramento no Grau III de fundamentação da ABNT NBR 14653-2, conforme solicitado.

Estruturamos o orçamento de forma transparente, separando honorários, despesas reembolsáveis estimadas e itens eventuais, para que a imobiliária tenha previsibilidade total do investimento. Permanecemos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Olívio Soares Júnior
Engenheiro Civil · Especialista em Avaliação e Perícias de Obras de Engenharia · CREA-PR 176669/D

Proposta comercial ORC-2026/018

PROPOSTA Nº	ORC-2026/018 · emitida em 03/09/2026 · validade de 10 dias (até 13/09/2026)
CLIENTE	Horizonte Imóveis Ltda.
IMÓVEL	Residência térrea · Rua das Paineiras, nº 245 — Jardim Primavera, Palmas–PR
SERVIÇO	Avaliação de imóvel urbano — valor de mercado para venda — Grau III de fundamentação e de precisão
VALOR TOTAL ORÇADO	R$ 6.448,19 (honorários líquidos + despesas reembolsáveis estimadas)

1. Escopo dos serviços

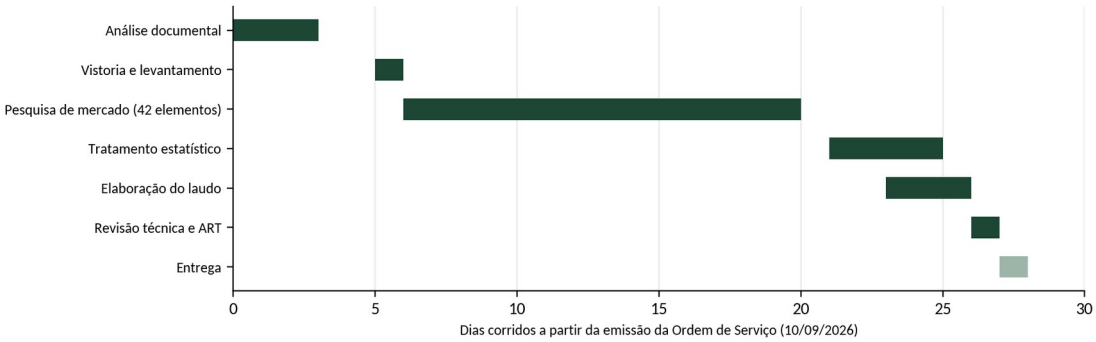
- Análise da solicitação e da documentação do imóvel (matrícula, planta, habite-se e cadastro);
- Vistoria técnica ao imóvel e à região, com medições, levantamento de acabamentos, estado de conservação, idade aparente e relatório fotográfico;
- Pesquisa de mercado de campo e em fontes secundárias, com **no mínimo 36 elementos** (meta: 42) validados e fichados com fotografia, fonte e data;
- Tratamento científico dos dados: homogeneização, regressão linear múltipla, testes de significância, diagnóstico de hipóteses básicas, resíduos e pontos influentes;
- Cálculo do valor de mercado, intervalo de confiança de 80%, campo de arbítrio e enquadramento nos graus de fundamentação e precisão;
- Emissão do laudo técnico assinado, com planilha de cálculos, anexos e **ART** de serviço registrada no CREA-PR;
- Uma rodada de esclarecimentos e uma revisão por inconsistência de informações, sem custo, em até 15 dias após a entrega.

2. Entregáveis

ENTREGÁVEL	FORMATO
Laudo de avaliação (≈ 30 páginas, com fichas de campo e fotografias)	PDF com assinatura digital + 2 vias impressas e encadernadas
Planilha de cálculos e modelo estatístico	Arquivo Excel (.xlsx) com fórmulas ativas
Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)	PDF emitido pelo sistema do CREA-PR
Demonstrativo de honorários e prestação de contas das despesas	PDF, com cópias dos comprovantes

3. Prazo e cronograma

O prazo de execução é de 20 dias úteis, contados da emissão da Ordem de Serviço e do recebimento da documentação completa. A vistoria será agendada em até 5 dias úteis após o recebimento dos documentos.



Cronograma previsto (dias corridos a partir da emissão da OS).

4. Premissas e exclusões

- Acesso livre ao imóvel, com acompanhante do proprietário, em data previamente agendada;
- Documentação fornecida pelo cliente é considerada verdadeira; o profissional não realiza auditoria jurídica da matrícula;
- **Não estão incluídos:** levantamento topográfico, ensaios, sondagens, laudo de patologias ou de estabilidade, avaliação de móveis e equipamentos, perícia judicial e comparecimento em audiências;
- O laudo destina-se à finalidade declarada (venda) e tem validade técnica recomendada de 6 meses.

5. Honorários

CÓD.	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.	VALOR UNIT. (R$)	TOTAL (R$)
H1	Análise da solicitação, da documentação e definição de escopo	vb	1	350,00	350,00
H2	Vistoria técnica ao avaliando com levantamento e relatório fotográfico	vb	1	650,00	650,00
H3	Caracterização da região e diagnóstico do mercado local	vb	1	450,00	450,00
H4	Coleta, validação e fichas de campo dos elementos amostrais	elemento	42	45,00	1.890,00
H5	Tratamento científico dos dados (regressão, testes e diagnóstico)	vb	1	1.250,00	1.250,00
H6	Elaboração do laudo, enquadramento e conclusão (NBR 14653, Grau III)	vb	1	1.150,00	1.150,00
H7	Revisão técnica final, conferência e responsabilidade técnica	vb	1	450,00	450,00

RESUMO DOS HONORÁRIOS	VALOR (R$)
Subtotal dos honorários	6.190,00
Desconto de convênio — imobiliária parceira (8%)	− 495,20
Honorários líquidos	**5.694,80**

Honorários com tributos incluídos (ISSQN conforme legislação municipal). O desconto de convênio aplica-se a imobiliárias com contratação recorrente.

6. Despesas reembolsáveis (estimativa)

Despesas necessárias à execução, reembolsadas contra comprovante. Os valores abaixo são estimativas; o valor final será apurado na prestação de contas e, se a variação ultrapassar 10% do estimado, dependerá de aprovação prévia do cliente.

CÓD.	DESCRIÇÃO	UNID.	QTD.	UNIT. (R$)	ESTIMADO (R$)	OBSERVAÇÃO
D1	Taxa da ART — CREA-PR (Tabela A, contrato até R$ 15.000)	taxa	1	108,39	108,39	Referência 2026; conferir tabela vigente
D2	Certidão de matrícula atualizada (Registro de Imóveis)	un	1	85,00	85,00	Emolumentos cartorários
D3	Deslocamento em veículo próprio (vistoria + validação em campo)	km	200	1,80	360,00	Estimado 200 km; realizado 214 km
D4	Alimentação em campo	vb	1	60,00	60,00	Reembolso com comprovante
D5	Impressão colorida e encadernação (2 vias do laudo)	vb	1	140,00	140,00	Valor fixo

RESUMO FINANCEIRO	VALOR (R$)
Honorários líquidos	5.694,80
Despesas reembolsáveis estimadas	753,39
TOTAL ORÇADO	**6.448,19**

7. Despesas eventuais (não incluídas)

Itens somente cobrados se ocorrerem, mediante comunicação e aprovação prévia por escrito (e-mail ou mensagem) do cliente:

CÓD.	ITEM	UNID.	VALOR
E1	Hora técnica adicional (fora do escopo)	hora	R$ 220,00
E2	Visita técnica adicional ao imóvel	visita	R$ 450,00
E3	Revisão/complementação por alteração de escopo ou de documentos após a entrega	revisão	R$ 380,00
E4	Urgência — entrega em até 5 dias úteis (acréscimo sobre os honorários)	25%	sob consulta
E5	Imagens aéreas com RPA (drone), por voo	voo	R$ 480,00
E6	Via impressa adicional do laudo	via	R$ 90,00
E7	Deslocamento fora do município (por km rodado)	km	R$ 1,80
E8	Levantamento topográfico ou ensaios (serviço de terceiro)	sob consulta	sob consulta
E9	Esclarecimentos técnicos após 15 dias da entrega	hora	R$ 220,00

8. Condições de pagamento

PARCELA	CONDIÇÃO	VALOR (R$)
1ª parcela (50%)	Na assinatura do contrato, por PIX	2.847,40
2ª parcela (50%)	Na entrega do laudo, por PIX	2.847,40
Despesas	Reembolso contra comprovantes, junto à 2ª parcela	conforme apurado

Atraso: multa de 2% e juros de 1% ao mês, pro rata die, além de correção monetária pelo IPCA. O laudo é liberado após a confirmação da 2ª parcela.

9. Aceite

Para aceitar, basta assinar o Termo de Aceite (Documento 03) e devolvê-lo por e-mail ou mensagem. Após o aceite, será encaminhado o contrato para assinatura eletrônica.

Documento 03 — Termo de aceite da proposta

DOCUMENTO 03 · TERMO DE ACEITE DA PROPOSTA TA-2026/018 · 04/09/2026

HORIZONTE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-00 e no CRECI-PJ sob o nº 0000-J (dados fictícios), com sede na Av. Independência, nº 000, Centro, Palmas–PR, representada por sua diretora comercial, Sra. Mariana Alves Ferreira, CPF nº 000.000.000-00, doravante CONTRATANTE, declara, por este instrumento, que recebeu, analisou e ACEITA INTEGRALMENTE a Proposta Comercial ORC-2026/018, emitida em 03/09/2026 por OLÍVIO SOARES JÚNIOR, engenheiro civil, registrado no CREA-PR sob o nº 176669/D, especialista em Avaliação e Perícias de Obras de Engenharia, CPF nº 000.000.000-00, com atuação profissional em Palmas–PR, telefone (44) 99933-8600 e e-mail olivio.sj123@gmail.com, doravante CONTRATADO.

OBJETO	Avaliação de residência unifamiliar urbana, térrea, situada na Rua das Paineiras, nº 245, bairro Jardim Primavera, Palmas–PR (endereço fictício), de propriedade de Roberto Carlos Menezes (fictício), com 148,00 m² de área construída e 360,00 m² de terreno
FINALIDADE	Valor de mercado para venda · Grau III de fundamentação (ABNT NBR 14653-2)
HONORÁRIOS LÍQUIDOS	R$ 5.694,80 (já considerado o desconto de convênio de 8% sobre R$ 6.190,00)
DESPESAS ESTIMADAS	R$ 753,39 — reembolsáveis contra comprovantes
TOTAL ORÇADO	R$ 6.448,19
PAGAMENTO	1ª parcela de R$ 2.847,40 na assinatura do contrato; 2ª parcela de R$ 2.847,40 na entrega; despesas reembolsadas conforme apuração
PRAZO	20 dias úteis, contados da Ordem de Serviço e do recebimento da documentação completa

Declarações do contratante

1. Ciência de que as **despesas eventuais** (item 7 da proposta) só serão cobradas se ocorrerem e após sua aprovação prévia;
2. Ciência de que o valor apurado é o valor de mercado estimado tecnicamente, **não constituindo garantia de venda** por determinado preço;
3. Compromisso de franquear o acesso ao imóvel e fornecer a documentação solicitada nos prazos combinados;
4. Autorização para o tratamento de dados pessoais necessários à execução (Lei nº 13.709/2018);
5. Solicitação de elaboração do contrato de prestação de serviços técnicos, que será assinado eletronicamente.

Palmas–PR, 04 de setembro de 2026.

Mariana Alves Ferreira
Horizonte Imóveis Ltda. · CONTRATANTE
CPF 000.000.000-00 (fictício)

Olívio Soares Júnior
CONTRATADO · CREA-PR 176669/D
Ciente e de acordo

Documento 04 — Contrato de prestação de serviços técnicos de engenharia de avaliações

DOCUMENTO 04 · CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS CT-2026/018 · 08/09/2026

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas ajustam o presente CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES, regido pelos arts. 593 a 609 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002), pela legislação profissional aplicável e pelas cláusulas seguintes.

CONTRATANTE: HORIZONTE IMÓVEIS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-00 e no CRECI-PJ sob o nº 0000-J (dados fictícios), com sede na Av. Independência, nº 000, Centro, Palmas–PR, representada por sua diretora comercial, Sra. Mariana Alves Ferreira, CPF nº 000.000.000-00.

CONTRATADO: OLÍVIO SOARES JÚNIOR, engenheiro civil, registrado no CREA-PR sob o nº 176669/D, especialista em Avaliação e Perícias de Obras de Engenharia, CPF nº 000.000.000-00, com atuação profissional em Palmas–PR, telefone (44) 99933-8600 e e-mail olivio.sj123@gmail.com.

CLÁUSULA 1ª — DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a elaboração de laudo de avaliação do imóvel descrito a seguir, para determinação do seu valor de mercado para venda, pelo método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento científico, em conformidade com as ABNT NBR 14653-1 e 14653-2, com enquadramento almejado no Grau III de fundamentação:

1.2. Imóvel: residência unifamiliar urbana, térrea, situada na Rua das Paineiras, nº 245, bairro Jardim Primavera, Palmas–PR (endereço fictício), de propriedade de Roberto Carlos Menezes (fictício), com 148,00 m² de área construída e 360,00 m² de terreno, matrícula nº 00.000 (fictícia).

CLÁUSULA 2ª — DO ESCOPO E DOS ENTREGÁVEIS

2.1. O escopo abrange as etapas descritas na Proposta ORC-2026/018 (análise documental, vistoria, pesquisa de mercado, tratamento estatístico, laudo, planilha de cálculos e ART), que integra este contrato como Anexo I.

2.2. Serão entregues: (i) laudo em PDF com assinatura digital e 2 vias impressas; (ii) planilha de cálculos em Excel; (iii) ART de serviço registrada; (iv) demonstrativo de honorários e despesas.

2.3. Não fazem parte do escopo levantamento topográfico, ensaios, laudos de patologias, perícia judicial ou comparecimento em audiências, que poderão ser contratados mediante aditivo.

CLÁUSULA 3ª — DOS PRAZOS

3.1. O laudo será entregue em até 20 (vinte) dias úteis, contados da emissão da Ordem de Serviço, desde que recebida a documentação completa.

3.2. O prazo será suspenso enquanto pendentes documentos, informações ou acesso ao imóvel de responsabilidade do CONTRATANTE, e prorrogado por igual período, sem penalidade ao CONTRATADO.

CLÁUSULA 4ª — DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

4.1. Executar os serviços com independência técnica, diligência e observância das normas aplicáveis, mantendo registro profissional regular e emitindo a ART correspondente.

4.2. Comunicar tempestivamente ao CONTRATANTE qualquer fato que impeça ou altere a execução, e prestar esclarecimentos sobre o laudo em até 15 dias após a entrega.

4.3. Guardar sigilo sobre as informações recebidas e tratar dados pessoais em conformidade com a Lei nº 13.709/2018.

CLÁUSULA 5ª — DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

5.1. Fornecer, em até 3 dias úteis da assinatura, a documentação listada na Ordem de Serviço e garantir o acesso ao imóvel para a vistoria, com a presença do proprietário ou de representante.

5.2. Prestar informações verdadeiras e completas sobre o imóvel, respondendo por sua veracidade, e efetuar os pagamentos nas condições pactuadas.

5.3. Utilizar o laudo exclusivamente para a finalidade declarada, sem alterar seu conteúdo.

CLÁUSULA 6ª — DOS HONORÁRIOS E DAS DESPESAS

6.1. Pelos serviços, o CONTRATANTE pagará ao CONTRATADO honorários líquidos de R$ 5.694,80 (subtotal de R$ 6.190,00, com desconto de convênio de 8%), com tributos incluídos.

6.2. As despesas reembolsáveis (ART, certidão, deslocamento, alimentação em campo, impressão e encadernação) são estimadas em R$ 753,39 e serão reembolsadas contra comprovantes. Variação superior a 10% do estimado depende de aprovação prévia do CONTRATANTE.

6.3. As despesas eventuais relacionadas na proposta (item 7) somente serão devidas se ocorrerem e após aprovação prévia por escrito do CONTRATANTE.

CLÁUSULA 7ª — DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. Os honorários serão pagos por PIX em duas parcelas: R$ 2.847,40 na assinatura deste contrato e R$ 2.847,40 na entrega do laudo, acrescida do reembolso das despesas apuradas.

7.2. O atraso sujeita o CONTRATANTE a multa de 2%, juros de 1% ao mês, pro rata die, e correção pelo IPCA. A entrega da versão final do laudo fica condicionada à confirmação do pagamento da 2ª parcela.

CLÁUSULA 8ª — DA ALTERAÇÃO DE ESCOPO

8.1. Alterações de finalidade, de imóvel, de grau de fundamentação ou inclusão de serviços serão formalizadas por aditivo, com revisão de prazo e honorários.

8.2. Novos documentos ou informações apresentados após a emissão do laudo que demandem refazimento de cálculos caracterizam alteração de escopo.

CLÁUSULA 9ª — DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA E DA INDEPENDÊNCIA

9.1. O CONTRATADO assume a responsabilidade técnica pelo laudo, mediante ART, declarando não possuir interesse direto ou indireto no imóvel ou nas partes.

9.2. Os honorários não dependem do resultado da avaliação, e o CONTRATANTE reconhece que o valor de mercado não constitui garantia de negociação por determinado preço.

CLÁUSULA 10ª — DO SIGILO E DOS DADOS PESSOAIS

10.1. As partes manterão sigilo sobre as informações trocadas, salvo para cumprimento de obrigação legal ou determinação de autoridade.

10.2. Os dados pessoais serão tratados apenas para a execução do contrato, com a finalidade, a base legal e as medidas de segurança previstas na Lei nº 13.709/2018.

CLÁUSULA 11ª — DA PROPRIEDADE E DO USO DO LAUDO

11.1. O laudo é de uso exclusivo do CONTRATANTE e para a finalidade declarada, com validade técnica recomendada de 6 meses; a reprodução parcial, o uso para outra finalidade ou a divulgação a terceiros dependem de autorização do CONTRATADO.

11.2. Permanecem do CONTRATADO a titularidade da metodologia, dos modelos e dos bancos de dados utilizados, sendo cedidos ao CONTRATANTE os resultados constantes do laudo.

CLÁUSULA 12ª — DA LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

12.1. Salvo dolo ou culpa grave, e na forma da lei, a responsabilidade do CONTRATADO limita-se ao valor dos honorários recebidos, não respondendo por prejuízos decorrentes de informações falsas ou incompletas prestadas pelo CONTRATANTE ou pelo proprietário.

CLÁUSULA 13ª — DA RESCISÃO E DA DESISTÊNCIA

13.1. Qualquer das partes poderá rescindir o contrato mediante aviso prévio escrito de 5 dias, sendo devidos os honorários proporcionais aos serviços executados, apurados pelas etapas concluídas, e as despesas realizadas.

13.2. Em desistência do CONTRATANTE após a vistoria, serão devidos, no mínimo, os honorários dos itens H1 a H3 e as despesas incorridas.

13.3. A rescisão por descumprimento sujeita a parte infratora à multa de 10% sobre o valor dos honorários, sem prejuízo de perdas e danos comprovados.

CLÁUSULA 14ª — DAS COMUNICAÇÕES

14.1. As comunicações poderão ser feitas por e-mail (olivio.sj123@gmail.com e mariana@horizonteimoveis.example) e por aplicativo de mensagens, considerando-se válidas para agendamentos, aprovações e esclarecimentos.

CLÁUSULA 15ª — DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

15.1. Integram este contrato: Anexo I — Proposta ORC-2026/018; Anexo II — Termo de Aceite TA-2026/018; Anexo III — Ordem de Serviço OS-2026/018.

15.2. A tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de qualquer cláusula não implica novação ou renúncia. As partes admitem a assinatura eletrônica deste instrumento.

15.3. Fica eleito o foro da Comarca de Palmas–PR para dirimir as controvérsias, com renúncia a qualquer outro.

E, por estarem de acordo, firmam o presente em duas vias de igual teor, na presença de duas testemunhas.

Palmas–PR, 08 de setembro de 2026.

Mariana Alves Ferreira Horizonte Imóveis Ltda. · CONTRATANTE	**Olívio Soares Júnior** CONTRATADO · CREA-PR 176669/D
Testemunha 1 Nome e CPF: _____	**Testemunha 2** Nome e CPF: _____

Documento 05 — Ordem de serviço

DOCUMENTO 05 · ORDEM DE SERVIÇO — OS-2026/018 · 10/09/2026

OS Nº	OS-2026/018 · Processo 2026/018 · Contrato CT-2026/018
CLIENTE	Horizonte Imóveis Ltda. — Mariana Alves Ferreira
SERVIÇO	Laudo de avaliação de imóvel residencial — valor de mercado para venda — Grau III (NBR 14653-2)
IMÓVEL	Rua das Paineiras, nº 245 — Jardim Primavera, Palmas–PR (residência térrea, 148 m² / 360 m²)
RESPONSÁVEL TÉCNICO	Olívio Soares Júnior — CREA-PR 176669/D
EMISSÃO · PRAZO	10/09/2026 (início) · 20 dias úteis · entrega prevista 07/10/2026
VALOR DA OS	R$ 6.448,19 orçados (honorários R$ 5.694,80 + despesas R$ 753,39) · 1ª parcela quitada em 08/09/2026

Etapas, responsáveis e prazos

Nº	ETAPA	RESPONSÁVEL	PRAZO PREVISTO	STATUS
1	Análise documental e definição de escopo	O. Soares Júnior	10 a 14/09/2026	Concluída
2	Agendamento e vistoria técnica ao imóvel	O. Soares Júnior	15/09/2026	Concluída
3	Caracterização da região e diagnóstico do mercado	O. Soares Júnior	15 a 16/09/2026	Concluída
4	Pesquisa de mercado — 42 elementos (coleta, validação e fichas)	O. Soares Júnior	16 a 30/09/2026	Concluída
5	Tratamento estatístico, diagnóstico e cálculo do valor	O. Soares Júnior	01 a 05/10/2026	Concluída
6	Elaboração do laudo, revisão técnica e registro da ART	O. Soares Júnior	06/10/2026	Concluída
7	Entrega do laudo e do demonstrativo; prestação de contas	O. Soares Júnior	07/10/2026	Concluída
8	Quitação e encerramento	Horizonte Imóveis	até 09/10/2026	Concluída

Documentos e itens exigidos do cliente

ITEM	PRAZO	SITUAÇÃO
Certidão de matrícula atualizada (inteiro teor)	até 11/09/2026	☒ Recebida
Planta aprovada e habite-se	até 11/09/2026	☒ Recebidos
Espelho cadastral do IPTU	até 11/09/2026	☒ Recebido
Autorização de acesso assinada pelo proprietário	até 14/09/2026	☒ Recebida

Olívio Soares Júnior
Responsável técnico · emitente da OS
10/09/2026

Mariana Alves Ferreira
Ciente · Horizonte Imóveis Ltda.
10/09/2026

Documento 06 — Lista de documentos solicitados e termo de recebimento

DOCUMENTO 06 · LISTA DE DOCUMENTOS E TERMO DE RECEBIMENTO DOC-2026/018 · 11/09/2026

Relação dos documentos solicitados ao cliente para a análise do imóvel e registro do seu recebimento, com conferência pelo responsável técnico.

Nº	DOCUMENTO	OBRIGATÓRIO	RECEBIDO EM	CONFERÊNCIA
1	Certidão de matrícula atualizada (inteiro teor, máx. 30 dias)	Sim	11/09/2026	Conferida: proprietário confere; sem ônus informados
2	Planta baixa aprovada pela prefeitura	Sim	11/09/2026	Conferida com medição de campo
3	Habite-se / certidão de conclusão de obra	Sim	11/09/2026	Área averbada compatível
4	Espelho cadastral do IPTU	Sim	11/09/2026	Área de terreno e de construção conferidas
5	ART da construção e projetos (quando houver)	Desejável	não disponível	—
6	Fotografias anteriores / anúncios do imóvel	Opcional	11/09/2026	Utilizadas como apoio
7	Comprovante de benfeitorias recentes (reformas)	Opcional	não há	—

Termo de recebimento

Declaro ter recebido do CONTRATANTE, em 11/09/2026, por e-mail, as cópias digitais dos documentos 1, 2, 3, 4 e 6, em perfeito estado de leitura, e comprometo-me a mantê-las em sigilo e a utilizá-las exclusivamente para a execução do serviço contratado.

A matrícula acusa as informações declaradas no briefing; não foram identificadas restrições que impeçam a avaliação. O profissional não realiza auditoria jurídica de títulos.

Olívio Soares Júnior
Responsável técnico · CREA-PR 176669/D
11/09/2026

Mariana Alves Ferreira
Horizonte Imóveis Ltda.
Entrega dos documentos em 11/09/2026

Documento 07 — Autorização de acesso e agendamento da vistoria

DOCUMENTO 07 · AUTORIZAÇÃO DE ACESSO E AGENDAMENTO DA VISTORIA — AUT-2026/018 · 14/09/2026

Eu, Roberto Carlos Menezes (proprietário fictício), CPF nº 000.000.000-00, proprietário do imóvel situado na Rua das Paineiras, nº 245, Jardim Primavera, Palmas–PR, AUTORIZO o engenheiro civil Olívio Soares Júnior (CREA-PR 176669/D) a acessar o imóvel para fins de vistoria técnica de avaliação, conforme agendamento abaixo.

DATA E HORÁRIO	15/09/2026 (terça-feira), às 9h30 — duração prevista de 2 horas
ACOMPANHANTES	Roberto Carlos Menezes (proprietário) e Carla Nogueira (corretora da Horizonte Imóveis)
ESCOPO DA VISITA	Percurso de todos os ambientes internos e externos, medições, registro fotográfico, verificação de acabamentos, instalações aparentes e estado de conservação
AMBIENTES	Sala, cozinha, 3 dormitórios, 2 banheiros, lavanderia, garagem, varanda gourmet e quintal
CUIDADOS	Animais domésticos contidos durante a visita; liberar acesso ao quadro de energia e ao reservatório, se houver
IMAGENS	Autorizo a captação de imagens do imóvel exclusivamente para a elaboração do laudo

TRATAMENTO DE DADOS (LGPD)

As imagens e informações pessoais coletadas serão usadas apenas para este laudo, mantidas em sigilo e armazenadas pelo período legal de guarda profissional, em conformidade com a Lei nº 13.709/2018.

Palmas–PR, 14 de setembro de 2026.

Roberto Carlos Menezes
Proprietário · autorizante
CPF 000.000.000-00 (fictício)

Olívio Soares Júnior
Responsável técnico · CREA-PR 176669/D

Documento 08 — Ficha de vistoria (campo)

DOCUMENTO 08 · FICHA DE VISTORIA	FV-2026/018 · 15/09/2026

IMÓVEL	Rua das Paineiras, nº 245 — Jardim Primavera, Palmas–PR
DATA / HORÁRIO	15/09/2026 · 9h30 às 11h40 · tempo bom e seco, 21 °C
ACOMPANHANTES	Roberto C. Menezes (proprietário); Carla Nogueira (corretora)
INSTRUMENTOS	Trena a laser, trena de fita 30 m, nível, câmera fotográfica

1. Terreno e entorno

ITEM	OBSERVAÇÃO	OK
Formato / topografia	Regular, 12,00 × 30,00 m; plano; sem desníveis relevantes	☒
Posição na quadra	Meio de quadra; frente voltada para a rua das Paineiras	☒
Pavimentação, calçada e meio-fio	Asfalto em bom estado; calçada em concreto regular	☒
Rede de água, esgoto, energia, iluminação	Disponíveis e ligadas	☒

2. Edificação

ITEM	OBSERVAÇÃO	OK
Tipologia e idade aparente	Térrea, alvenaria e concreto armado; idade aparente de 7 anos	☒
Área construída medida	148,00 m² (conferida com a planta aprovada: 147,60 m²; diferença < 0,3%)	☒
Cobertura e platibanda	Laje impermeabilizada; sem manchas de infiltração aparentes	☒
Fachada e paredes	Pintura em dia; painel ripado e pedra sem anomalias	☒
Pisos e revestimentos	Porcelanato retificado; sem trincas ou peças soltas	☒
Esquadrias	Alumínio com vidro laminado, em bom estado	☒
Instalações hidráulicas e elétricas	Aparentes sem vazamentos; quadro com disjuntores identificados	☒
Fissuras estruturais / recalques	Não identificados	☒

3. Padrão construtivo e classificação

CRITÉRIO	CLASSIFICAÇÃO
Padrão construtivo	☐ Simples ☐ Normal ☒ Superior ☐ Alto
Estado de conservação	☐ Ótimo ☒ Bom ☐ Regular ☐ Ruim

4. Observações do vistoriador

Imóvel bem conservado, compatível com a documentação, sem pendências construtivas aparentes. Bairro com boa infraestrutura. Recomenda-se, na pesquisa, privilegiar elementos de padrão superior e idade inferior a 15 anos, além de elementos de padrão normal para dar variabilidade ao modelo.

Olívio Soares Júnior
Vistoriador · CREA-PR 176669/D
15/09/2026

Roberto Carlos Menezes
Proprietário · ciente da vistoria
15/09/2026

Documento 09 — Declaração de independência e de ausência de conflito de interesses

DOCUMENTO 09 · DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA E DE AUSÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DEC-2026/018 · 06/10/2026

Eu, Olívio Soares Júnior, engenheiro civil, CREA-PR 176669/D, responsável técnico pelo Laudo de Avaliação AV-018/2026, DECLARO, sob as penas da ética profissional e da lei, que:

1. Não possuo interesse, direto ou indireto, presente ou futuro, no imóvel avaliado (Rua das Paineiras, nº 245, Jardim Primavera, Palmas–PR) nem nas partes envolvidas;
2. Meus honorários foram previamente ajustados e **não dependem** do resultado da avaliação nem do preço de venda do imóvel;
3. Não tenho vínculo de parentesco, societário ou de subordinação com o proprietário, com a imobiliária solicitante ou com compradores potenciais;
4. Os fatos e dados do laudo foram obtidos e verificados por mim, e as análises e conclusões são imparciais e limitadas pelos pressupostos e condições limitantes declaradas;
5. Possuo a qualificação profissional e a competência legal para a elaboração do trabalho, conforme as normas do sistema CONFEA/CREA, e registrei a ART correspondente;
6. Cumpri a ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e não apliquei modelos ou dados que não pudesse justificar tecnicamente.

Palmas–PR, 06 de outubro de 2026.

Olívio Soares Júnior
Engenheiro Civil · CREA-PR 176669/D

Documento 10 — Demonstrativo de honorários e prestação de contas

DOCUMENTO 10 · DEMONSTRATIVO DE HONORÁRIOS E PRESTAÇÃO DE CONTAS — DEM-2026/018 · 07/10/2026

CLIENTE	Horizonte Imóveis Ltda.
SERVIÇO	Laudo de avaliação AV-018/2026 · Processo 2026/018 · Contrato CT-2026/018
EMISSÃO	07/10/2026 · vencimento da 2ª parcela: 09/10/2026

1. Honorários

CÓD.	DESCRIÇÃO	QTD.	VALOR (R$)
H1	Análise da solicitação, da documentação e definição de escopo	1 vb	350,00
H2	Vistoria técnica ao avaliando com levantamento e relatório fotográfico	1 vb	650,00
H3	Caracterização da região e diagnóstico do mercado local	1 vb	450,00
H4	Coleta, validação e fichas de campo dos elementos amostrais	42 elemento	1.890,00
H5	Tratamento científico dos dados (regressão, testes e diagnóstico)	1 vb	1.250,00
H6	Elaboração do laudo, enquadramento e conclusão (NBR 14653, Grau III)	1 vb	1.150,00
H7	Revisão técnica final, conferência e responsabilidade técnica	1 vb	450,00

TOTAIS DOS HONORÁRIOS	VALOR (R$)
Subtotal	6.190,00
Desconto de convênio (8%)	– 495,20
Honorários líquidos	**5.694,80**

2. Prestação de contas das despesas reembolsáveis

CÓD.	DESCRIÇÃO	ESTIMADO (R$)	REALIZADO (R$)	DIF. (R$)	COMPROVANTE / OBSERVAÇÃO
D1	Taxa da ART — CREA-PR (Tabela A, contrato até R$ 15.000)	108,39	108,39	+0,00	Referência 2026; conferir tabela vigente
D2	Certidão de matrícula atualizada (Registro de Imóveis)	85,00	87,40	+2,40	Emolumentos cartorários
D3	Deslocamento em veículo próprio (vistoria + validação em campo)	360,00	385,20	+25,20	Estimado 200 km; realizado 214 km
D4	Alimentação em campo	60,00	52,00	−8,00	Reembolso com comprovante
D5	Impressão colorida e encadernação (2 vias do laudo)	140,00	140,00	+0,00	Valor fixo

TOTAL DAS DESPESAS	ESTIMADO (R$)	REALIZADO (R$)	VARIAÇÃO
Despesas reembolsáveis	**753,39**	**772,99**	**2,6%**

A variação de 2,6% em relação ao estimado é inferior ao limite de 10% da cláusula 6.2 do contrato e dispensou aprovação adicional. Nenhuma despesa eventual foi incorrida.

3. Resumo financeiro e saldo

DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R$)
Honorários líquidos	5.694,80
Despesas reembolsáveis realizadas	772,99
TOTAL DO SERVIÇO	**6.467,79**
(–) 1ª parcela paga em 08/09/2026	– 2.847,40
SALDO A PAGAR (2ª parcela + reembolso de despesas)	**3.620,39**

Composição do saldo: 2ª parcela dos honorários R$ 2.847,40 + reembolso de despesas R$ 772,99 = R$ 3.620,39. Pagamento por PIX para a chave informada no contrato, até 09/10/2026. Anexos: cópias da guia da ART, da certidão e dos comprovantes de deslocamento, alimentação e impressão.

Olívio Soares Júnior
Emitente · CREA-PR 176669/D
07/10/2026

Mariana Alves Ferreira
De acordo · Horizonte Imóveis Ltda.

Documento 11 — Recibos de pagamento

DOCUMENTO 11 · RECIBOS DE PAGAMENTO REC-2026/018 · 08/09 e 09/10/2026

RECIBO Nº 018/1

R$ 2.847,40

Recebi da Horizonte Imóveis Ltda. (CNPJ 00.000.000/0001-00) a importância de R$ 2.847,40 (dois mil, oitocentos e quarenta e sete reais e quarenta centavos), referente a 1ª parcela (50%) dos honorários técnicos de avaliação do imóvel da Rua das Paineiras, nº 245, relativos ao Contrato CT-2026/018, conforme forma de pagamento: PIX.

Palmas–PR, 08 de setembro de 2026. Dou plena e geral quitação do valor recebido.

Olívio Soares Júnior · CREA-PR 176669/D

RECIBO Nº 018/2

R$ 3.620,39

Recebi da Horizonte Imóveis Ltda. (CNPJ 00.000.000/0001-00) a importância de R$ 3.620,39 (três mil, seiscentos e vinte reais e trinta e nove centavos), referente a 2ª parcela dos honorários (R$ 2.847,40) e reembolso de despesas (R$ 772,99), relativos ao Contrato CT-2026/018, conforme forma de pagamento: PIX.

Palmas–PR, 09 de outubro de 2026. Dou plena e geral quitação do valor recebido.

Olívio Soares Júnior · CREA-PR 176669/D

Os recibos acompanham a nota fiscal de serviços eletrônica emitida conforme a legislação municipal. Valor total quitado: R$ 6.467,79.

Documento 12 — Termo de entrega e aceite do laudo

DOCUMENTO 12 · TERMO DE ENTREGA E ACEITE DO LAUDO TE-2026/018 · 07/10/2026

O responsável técnico entrega à Horizonte Imóveis Ltda., nesta data, o Laudo de Avaliação AV-018/2026, com os documentos abaixo conferidos entre as partes.

Nº	ITEM ENTREGUE	FORMATO	CONFERIDO
1	Laudo de avaliação AV-018/2026 (31 páginas), com Anexos I a V	PDF assinado digitalmente	☒
2	Laudo impresso e encadernado — 2 vias	Impresso	☒
3	Planilha de cálculos e modelo estatístico	Excel (.xlsx)	☒
4	ART de serviço registrada e quitada	PDF	☒
5	Demonstrativo de honorários e prestação de contas, com comprovantes	PDF	☒
6	Declaração de independência e ausência de conflito de interesses	PDF	☒

Resultado entregue

SÍNTESE DO LAUDO

Valor de mercado adotado: **R$ 631.400,00** · Campo de arbítrio: R$ 536.690 a R$ 726.110 · Intervalo de confiança (80%): R$ 620.477 a R$ 642.582 · Grau III de fundamentação e de precisão · Data-base: outubro/2026.

Aceite e orientações

1. O CONTRATANTE declara que **recebeu e conferiu** os itens acima e aceita o laudo como cumprimento do objeto contratado;
2. Esclarecimentos e uma revisão por inconsistência de informação podem ser solicitados **sem custo em até 15 dias** (até 22/10/2026), por escrito;
3. O laudo deve ser utilizado apenas para a finalidade de venda do imóvel avaliado, sem alteração de seu conteúdo, com validade técnica recomendada de 6 meses;
4. A liberação do laudo em versão final está condicionada à quitação da 2ª parcela (prevista para 09/10/2026).

Palmas–PR, 07 de outubro de 2026.

Olívio Soares Júnior
Responsável técnico · entrega
CREA-PR 176669/D

Mariana Alves Ferreira
Horizonte Imóveis Ltda. · recebimento e aceite

Documento 13 — Termo de encerramento e pesquisa de satisfação

DOCUMENTO 13 · TERMO DE ENCERRAMENTO E PESQUISA DE SATISFAÇÃO — ENC-2026/018 · 13/10/2026

Constatada a entrega do laudo AV-018/2026, a quitação integral dos valores (honorários e despesas) e o decurso do prazo de esclarecimentos sem pendências, as partes dão por encerrado o Processo 2026/018 e por cumprido o Contrato CT-2026/018.

TOTAL CONTRATADO	R$ 6.448,19 (orçado) → R$ 6.467,79 (final, com despesas realizadas)
TOTAL PAGO	R$ 6.467,79 — 1ª parcela em 08/09/2026 e saldo em 09/10/2026
PRAZO	Entrega em 07/10/2026 — 20 dias úteis após a OS, dentro do prazo contratual
PENDÊNCIAS	Nenhuma
GUARDA DO DOSSIÊ	Cópia digital e física arquivada por 5 anos, conforme política de guarda profissional

Pesquisa de satisfação do cliente

Avalie de 1 (insatisfeito) a 5 (muito satisfeito):

QUESITO	1	2	3	4	5
Clareza e transparência da proposta e do orçamento	☐	☐	☐	☐	☒
Cumprimento do prazo e comunicação durante o serviço	☐	☐	☐	☐	☒
Qualidade técnica e apresentação do laudo	☐	☐	☐	☐	☒
Utilidade do laudo para a negociação com o proprietário	☐	☐	☐	☒	☐
Atendimento e profissionalismo	☐	☐	☐	☐	☒

Comentário do cliente (fictício): “Laudo muito bem fundamentado, o que facilitou a conversa com o proprietário. Orçamento claro desde o início.”

Você indicaria o serviço? ☒ Sim ☐ Não

Palmas–PR, 13 de outubro de 2026.

Mariana Alves Ferreira
Horizonte Imóveis Ltda.

Olívio Soares Júnior
Responsável técnico · CREA-PR 176669/D