



CARTA DE APRESENTAÇÃO E CAPACIDADE TÉCNICA

FRACTAL Arquitetura e Consultoria – CNPJ: 63.659.537/0001-88 – CAU PJ: PJ 73319-1

Responsável Técnico: Bruno Cirino Vanni – Arquiteto e Urbanista – CAU A98663-1

Telefone/WhatsApp: (11) 93751-8058 - E-mail: contato@fractal.arq.br - São Bernardo do Campo – SP

A **Fractal Arquitetura e Consultoria** presta suporte técnico a escritórios de advocacia, administradoras e departamentos jurídicos em demandas envolvendo imóveis urbanos, produzindo evidência técnica clara e rastreável (fatos, premissas, hipóteses e limites) para apoiar tratativas, notificações, tomada de decisão e instrução técnica do caso.

Quando aplicável, a atuação abrange perícias e avaliações imobiliárias e assistência técnica, conforme a posição no caso (assistente técnico da parte) e o escopo contratado. As atividades de campo (vistoria/levantamento) são executadas pelo Responsável Técnico, com medições/aferições quando cabíveis e registro técnico organizado e indexado.

1 - Escopos atendidos (casos recorrentes)

- **Locação:** vistoria de entrada/saída, divergências de devolução, responsabilidades por danos, e auditoria crítica de relatórios/laudos de imobiliária.
 - **Condomínios:** constatações em áreas comuns/unidades, registros técnicos para deliberação, notificações e tratativas.
 - **Patologia e inconformidades:** umidade/infiltração, fissuras, deformações, falhas executivas e/ou de manutenção, com diagnóstico por evidências e recomendações compatíveis com o objetivo.
 - **Regularização/documentação e conformidade:** levantamentos ('as is/as built') e consolidação de dados para encaminhamentos (cadastros/parâmetros quando aplicável).
 - **Avaliação imobiliária:** elaboração de Laudo de Avaliação conforme finalidade e método compatível, com referência à ABNT NBR 14653 (partes pertinentes).
 - **Compra e risco técnico:** vistoria cautelar com quadro de ressalvas, riscos e diligências recomendadas.
-

2 - Entregáveis

Relatório de constatação | Vistorias (entrada/saída/cautelar) | Parecer técnico | Relatório de inspeção/vistoria predial (quando aplicável) | Laudo técnico (quando aplicável) | Laudo de avaliação (ABNT NBR 14653) | Assistência técnica (quesitos, análise crítica de laudo, dossiê técnico e suporte ao advogado), quando aplicável.

Uso típico: base técnica para tratativas/notificações e tomada de decisão; evidências e anexos organizados para instrução do caso.

3 - Método e limites

- **Rastreabilidade e evidências:** Fatos observados, premissas, hipóteses e limites declarados; anexos organizados para consulta rápida;
 - **Atuação em campo e instrumentação:** Aferições/medições quando aplicáveis; registro fotográfico técnico indexado quando pertinente;
 - **Limites:** Entrega técnica circunscrita ao escopo; sem garantia de deferimento/resultado; atuação predominantemente não destrutiva (ensaios/invasivos somente por contratação expressa);
 - **Complementação técnica (quando necessário):** A Fractal pode integrar profissionais parceiros (engenharias correlatas), com escopo definido e rastreabilidade dos entregáveis.
-

4 - Formatos de atuação com escritórios

- **Pré-contencioso:** Relatório de constatação e/ou parecer para subsidiar estratégia, notificação e negociação;
 - **Locação e compra:** Vistorias (entrada/saída/cautelar) com quadro de ressalvas e riscos;
 - **Suporte ao time jurídico:** Dossiê técnico (evidências/anexos organizados) e comunicação técnica objetiva com terceiros;
 - **Assistência técnica em processos (quando aplicável):** Suporte compatível com prazos e exigências do caso, com escopo fechado por demanda.
-

5 - Materiais de amostra

A Fractal disponibiliza amostras anonimizadas (sem dados sensíveis) de peças técnicas reais para demonstrar padrão e nível de detalhamento, incluindo:

- Vistoria de entrada (locação) + parecer sobre relatório de imobiliária (auditoria e correção de omissões);
- Levantamento e consolidação de dados para regularização/encaminhamento (com visita in loco e dossiê de continuidade);
- Registro técnico de execução em condomínio com apêndice técnico de apoio (sem caráter pericial).

As amostras técnicas completas constam no anexo em PDF ("AMOSTRAS"), disponibilizadas exclusivamente para demonstrar padrão de entrega, metodologia e rastreabilidade dos documentos.

Atenciosamente,

FRACTAL Arquitetura e Consultoria - Responsável Técnico: Bruno Cirino Vanni — CAU A98663-1