U.S. DEPARTMENT OF STATE BUREAU OF OVERSEAS BUILDINGS OPERATIONS SCOPE OF WORK (SOW)	**DEPARTAMENTO DE ESTADO DOS ESTADOS UNIDOS PRÉDIO DO BUREAU DE OPERAÇÕES NO EXTERIOR ESCOPO DE TRABALHO (SOW)**
MARKET RESEARCH, PROPERTY SEARCH AND FIELD SUPPORT	**PESQUISA DE MERCADO, PROCURA DE IMÓVEL E SUPORTE DE CAMPO**
DESIGNATED RESIDENCE RECIFE, BRAZIL	**RESIDÊNCIA DESIGNADA RECIFE, BRASIL**
PURPOSE: The U.S. Department of State (DOS) Bureau of Overseas Buildings Operations (OBO) is interested in determining the availability, primarily for lease or possibly for purchase, of suitable residential property in Recife, Brazil, which could serve as a Designated Residence. The DOS is seeking real estate services as outlined in this Scope of Work (SOW).	**OBJETIVO:** O Departamento de Estado dos Estado Unidos (DOS), através do Bureau de Operações e Edificações no Exterior, está interessado em determinar a disponibilidade, principalmente para aluguel ou possibilidade de compra, de imóveis residenciais adequados em Recife, Brasil, que poderá servir como Residência Designada. O Departamento de Estado (DOS) está procurando serviços imobiliários conforme descritos neste Escopo de Trabalho (SOW).
GENERAL STATEMENT: **Image:** The United States Designated Residence is symbolic of the U.S. presence, with standards of high quality and comfort that are tempered with respect for local customs and traditions, and sensitive to the image projected to the local population and to other international representatives. The Designated Residence should express quality rather than luxury, respect rather than dominance, and openness versus isolation. **Function:** The Designated Residence serves as the private residence of the United State Diplomat and his/her family, as well	**DECLARAÇÃO GERAL:** **Imagem:** As Residências Designadas dos Estados Unidos são presença simbólica dos EUA, com padrões de alta qualidade e conforto, que são moderados com respeito pelos costumes e tradições locais, e sensíveis à imagem projetada à população local e a outros representantes internacionais. As Residências Designadas devem expressar qualidade ao invés de luxo, respeito ao invés de domínio, e abertura versus isolamento. **Função:** As Residências Designadas servem como residências privativas dos Diplomatas dos Estados Unidos e suas famílias, assim como um

as the official point of reception and entertainment for officials and dignitaries. The residence is to include personal/family spaces and representational spaces within the same structure, and ideally the floor plan provides a degree of separation between these two uses. Despite the size requirements of a Designated Residence and their security measures, it is important to maintain a residential character. If the residence is too institutional, it may undermine the property's representational capability. **Private Residence:** The residential portion of the property should include a master bedroom, with master bathroom, at least three additional bedrooms, with adjacent bathrooms; plus an office or den. There should be space for a living room that is separate from the representational area, a family dining area, kitchen with a food preparation area, pantry, and storage. **Representational Space:** The representational portion of the property would be used for stand-up receptions and for sit-down dinners for up to 12 persons, including the host. The property should have interior and exterior representational space and ample space for the circulation of guests. The kitchen should be in a closed area and be equipped with commercial-grade appliances (or have space for installing of them), including stove/oven, dishwashers, microwave, and food warmers. Also, there is the need for food storage, wine storage, table/chair storage, and general storage. **I. Property Search**	ponto oficial de recepção e entretenimento para oficiais e dignitários. A residência deverá incluir espaços pessoais/familiares e espaços de representação com a mesma estrutura, e preferencialmente, a planta deve fornecer um grau de separação entre esses dois usos. Apesar dos requerimentos de tamanho de uma Residência Designada e suas medidas de segurança, é importante manter seu caráter residencial. Se a residência for muito institucional, poderá enfraquecer a capacidade de representação da propriedade. **Residência Privada:** A porção residencial da propriedade deverá incluir uma suíte máster, com banheiro máster, pelo menos mais três quartos adicionais, com banheiros adjacentes, além de um escritório. Deve haver espaço para uma sala de estar que seja separado da área de representação, uma sala de jantar familiar, cozinha com espaço para preparação de comida, despensa e locais para armazenamento. **Área para Eventos Oficiais:** A parte de representação do imóvel deverá ser usada para recepções e jantares com até 12 pessoas, incluindo o anfitrião. A propriedade deverá ter espaço de representação interno e externo, com amplo espaço para a circulação de convidados. A cozinha deverá ser numa área fechada e ser equipada com aparelhos de nível profissional (ou ter espaço para instalá-los), incluindo fogão/forno, máquinas de lavar louça, micro-ondas e aquecedores de alimentos. Também existe a necessidade de armazenamento de alimentos, vinhos, cadeiras/mesas e armazenamento em geral.

The Contractor will conduct a property search for available properties to buy or lease in Recife, Brazil, which could currently serve as or be converted in to the Designated Residence. DOS prefers to evaluate as many viable properties as possible, therefore it is important the contractor does not exclude properties that meet or come close to meeting the minimum criteria set forth in this SOW. **Location:** All properties identified must be within, or very close to, the areas as identified by DOS. Search should focus on areas in the neighborhoods and map below. The preferred neighborhoods are as follows: **Zone Norte**: Casa Forte, Poço da Panela, Parnamirim, Casa Amarela, Madalena, Espinheiro **Zona Sul**: Boa Viagem Neighborhood. The southernmost limit should be Parque Dona Lindu.	**I. Procura do Imóvel** A Contratada conduzirá a busca por imóveis disponíveis para compra ou aluguel em Recife, Brasil, que atualmente poderia servir como ou ser convertida na Residência Designada. O Departamento de Estado (DOS) prefere avaliar quantas propriedades viáveis forem possíveis, porém, é importante que a contratada não exclua propriedades que atendem ou que se aproximem em atender aos critérios estabelecidos neste escopo de trabalho (SOW). **Localização:** Todas as propriedades identificadas devem estar dentro ou muito perto das áreas identificadas pelo Departamento de Estado (DOS). A pesquisa deve se concentrar nas áreas dos bairros do mapa abaixo. Os bairros preferidos são os seguintes: **Zona Norte:** Casa Forte, Poço da Panela, Parnamirim, Casa Amarela, Madalena, Espinheiro. **Zona Sul:** Boa Viagem. O limite mais ao Sul deve ser o Parque Dona Lindu.

Types of Properties: The DOS is willing to consider single family residences, townhomes and apartments that are existing and under construction. Proposed properties should meet, or have the capability to meet the Architectural Barriers Act (ABA) requirements for accessibility in addition to the DOS security and fire safety requirements. Proposed properties ideally contain or have the capability to be retrofitted to have most, if not all, of the following features: 1. Sized between 400 to 600 gross square meters; 2. The residence should be located at least 20 meters from any roadway where unrestricted vehicles may pass; 3. Two or more points of vehicular access to/from the residence; 4. Perimeter fencing or wall; 5. Fire sprinklers, fire/smoke detectors and alarms; 6. An ABA accessible entrance to main indoor representational space; 7. Main entry foyer; 8. Dining Room able to comfortably seat **12** individuals; 9. Indoor reception/entertainment space;	**Tipos de Imóveis:** O Departamento de Estado (DOS) está disposto a considerar residências unifamiliares, residências urbanas e apartamentos existentes e em construção. Os imóveis propostos devem atender ou ter a capacidade de atender aos requisitos do ABA (Architectural Barriers Act) para acessibilidade, além dos requisitos de segurança e proteção contra incêndio do Departamento de Estado (DOS). Preferencialmente, os imóveis propostos devem conter ou deverão ter a capacidade de serem adaptadas para ter a maioria, se não todos, dos seguintes recursos: 1. Dimensionadas entre 400 e 600 metros quadrados brutos; 2. Deve estar localizada a pelo menos 20 metros de qualquer via em que veículos sem restrições possam passar; 3. Dois ou mais pontos de acesso veicular De/Para a residência; 4. Cercas de perímetro ou muro; 5. Aspersores de incêndio, detectores de incêndio/fumaça e alarmes; 6. Uma entrada acessível recomendada pela ABA para a principal área interna de representação; 7. Hall de entrada principal; 8. Sala de jantar capaz de acomodar confortavelmente 12 pessoas; 9. Espaço interno para recepção/entretenimento; 10. Espaço externo para recepção/entretenimento;

10. Outdoor reception/entertainment space; 11. Large capacity kitchen with capability (space and utilities) to be equipped with commercial-grade appliances; 12. Powder room (half bathroom) in close proximity to foyer/reception spaces; 13. A minimum of four bedrooms (one master, two family members, one guest); and 14. A minimum of three bathrooms (master suite, family bathroom, guest bathroom); 15. Separate family kitchen and dining room; 16. Off-street parking, preferably in a garage; and 17. Additional storage	11. Cozinha grande com capacidade (espaço e utilidades) para ser equipada com aparelhos de nível profissional; 12. Lavabo bem perto dos espaços de entrada/recepção; 13. O mínimo de quatro quartos (uma suíte master, dois para membros da família e um de hóspedes); e 14. O mínimo de três banheiros (um da suíte, um banheiro para a família e um para convidados); 15. Cozinha familiar separada e sala de jantar; 16. Vagas de Estacionamento, preferencialmente em uma garagem; e 17. Armazenamento adicional
Property Data Matrix: The Contractor will provide a "Property Data Matrix" which will allow DOS to evaluate and compare the key criteria for each of the subject properties similar to the attached in the Appendix II of this document. The document must include but should not be limited to the information listed below: 1. Property Name/Address; 2. Location within acceptable neighborhoods; 3. Year built; 4. Year renovated and scope of renovation; 5. Approximate size of residence using standards outlined in Appendix I; 6. Size of lot the residence is situated on (in acres); 7. Height of perimeter wall or fence;	**Matriz de Dados da Propriedade:** A contratada fornecerá uma "Matriz de Dados dos imóveis", que permitirá ao Departamento de Estado (DOS) avaliar e comparar os critérios principais para cada um dos imóveis do objeto, semelhantes às anexadas ao Apêndice II deste documento. O documento deve incluir, mas não deve se limitar, às informações listadas abaixo: 1. Nome/Endereço da Propriedade; 2. Localização dentro dos bairros aceitáveis; 3. Ano de construção; 4. Ano da renovação e escopo da renovação; 5. Tamanho aproximado da residência usando as normas descritas no Apêndice I; 6. Tamanho do lote em que a residência está situada (em acres);

8. Approximate setback of building from street and adjacent buildings; (Please provide the linear measurement of the setback distance between the exterior wall of the residence and the closest road(s) where unrestricted vehicles may pass, as well as the distance to all other boundary lines not along roads. If the property is on two roads, the setback measurement should be stated for both. If there are two points of egress that should be noted). 9. Approximate size of outdoor entertainment representational area; 10. Approximate size of indoor representational area <u>excluding dining room</u> ; 11. Approximate size of dining room; 12. Approximate size of kitchen to be used for representational functions; 13. Number of bedrooms; 14. Number of bathrooms; 15. Number of off-street parking spaces (note if garage); 16. Driving duration in minutes to and from U.S. Consulate in a “rush hour” commute; 17. Driving distance to U.S. Consulate; 18. Presence of fire sprinklers, fire/smoke detectors and alarms; 19. Does owner have proof of compliance with local building codes; 20. Lease, purchase or both;	7. Altura do muro ou cerca de perímetro. 8. Recuo aproximado do edificação para a rua e prédios adjacentes; (Favor fornecer a medição linear da distância de recuo entre a parede externa da residência e a (s) estrada (s) mais próxima (s) por onde os veículos sem restrições podem passar, bem como a distância de todas as outras linhas de fronteira que não estão ao longo das estradas. Se a propriedade estiver em duas estradas, a medida deve ser declarada para ambos. Se houver dois pontos de saída, eles também devem ser observados). 9. Tamanho aproximado da área externa de representação de entretenimento; 10. Tamanho aproximado da área de representação interna, <u>excluindo a sala de jantar</u>; 11. Tamanho aproximado da sala de jantar; 12. Tamanho aproximado da cozinha para ser usado na área de representação; 13. Número de quartos; 14. Número de banheiros; 15. Número de vagas na garagem (se possuir garagem); 16. Duração de deslocamento em minutos De e Para o Consulado dos E.U.A no horário de pico (Horário de Engarrafamento); 17. Distância de carro para o Consulado Americano;

21. Annual rent in local currency;
22. Annual rent in U.S. dollar;
23. Purchase price in local currency;
24. Purchase price in U.S. dollars;
25. Will offeror consider a purchase option (Y/N); and
26. Relevant notes

All measurements should be provided in gross square meters or linear meters unless specified.

Property Specific Fact Sheet:
The Contractor shall provide a "Property Specific Fact Sheet" on each property, containing pertinent property information. When available site plans, surveys, and/or floor plans should be provided with each fact sheet of individual properties. The Property Specific Fact Sheet is not limited to a single page and should include all the information pertaining to the property listed in the aforementioned Property Data Matrix in addition to, but not be limited to, the information listed below:

1. Comprehensive pricing information on current asking rents and asking sale prices of the properties. The report should include all costs (for lease and/ or sale) in both local currency and in United States dollars. Provide the date and rate of the currency exchange utilized. The DOS is seeking rental rate information that includes ***BOTH*** with and without security deposits, if applicable. Either way, the DOS is seeking to have the rental rate explained in the context of deposits. Rent and/or sale price information should be broken down to include any separate

18. Presença de aspersores de incêndio, detectores de incêndio/fumaça e alarmes;
19. O proprietário deverá estar em conformidade com os códigos de construção locais;
20. Aluguel, compra ou ambos;
21. Aluguel anual em moeda local;
22. Aluguel anual em Dólares Americanos;
23. Preço de compra em moeda local;
24. Preço de compra em Dólares Americanos;
25. O ofertante considera a opção de compra (Sim ou Não); e
26. Observações relevantes

Todas as medições devem ser fornecidas em metros quadrados brutos ou metros lineares, a menos que especificado.

Ficha Técnica Específica da Propriedade:
A contratada deverá fornecer a "Ficha Técnica Específica do imóvel" de cada imóvel, contendo informações pertinentes da propriedade. Quando disponíveis, planos, avaliações e/ou plantas baixas do local devem ser fornecidas com cada ficha técnica individual da propriedade. A Ficha Técnica Específica do imóvel não está limitada a uma única página e deverá conter todas as informações pertencentes ao imóvel listado na Matriz de Dados dos imóveis acima mencionada, além de, mas não se limitando às informações listadas abaixo:

1. Informações abrangentes sobre preços dos aluguéis atuais e dos preços de venda dos imóveis. O relatório deve

operating, management or maintenance fees or charges, taxes and other ancillary costs, as applicable. 2. A price per square meter price in contrast to the market average of comparable properties. The U.S. government understands that the available rental and sales data may not always match the above list. For that reason, the Contractor must provide the best available data, and rational regarding any assumptions made if estimations are made. 3. Property Floor Plan depicting rooms, adjacencies and ancillary buildings (e.g., domestic staff quarters, equipment rooms, guard shacks, etc.). 4. The degree of interior finish included in the asking prices should also be included (e.g., completely finished, including full kitchen and bathrooms, all appliances, washer and dryers, carpeting, tile, or a plain shell requiring complete interior finishing, etc.). 5. A description of any amenities (e.g., pool, tennis courts; fitness room, etc.) 6. Information on whether the premises are easily accessible to anyone who may have physical disabilities. For example, how would a visitor in a wheelchair enter the house, or move from the living / dining room to a restroom? Are there ramps, elevators or chairlifts already built-in? If a house is not accessible for those with disabilities, do not discard the house from	incluir todos os custos (de aluguel e/ou venda) na moeda local e em Dólares Americanos. Fornecer a data e a taxa da troca de moeda utilizada. O Departamento de Estado (DOS) está buscando informações sobre taxas de aluguel que incluem ***AMBOS*** com e sem depósito de segurança, se aplicável. De qualquer forma, o Departamento de Estado (DOS) está buscando ter a taxa de aluguel explicada no contexto dos depósitos. As informações de preços de aluguel e/ou venda devem ser discriminadas para incluir taxas ou encargos, taxas ou encargos operacionais, de gerenciamento ou de manutenção, impostos e outros custos adicionais, conforme o caso. 2. Um preço por metro quadrado, em contraste com a média do mercado de propriedades comparáveis. O governo dos EUA entende que os dados disponíveis de aluguel e vendas nem sempre correspondem à lista acima. Por esse motivo, a Contratada deve fornecer os melhores dados disponíveis e racionais em relação a quaisquer suposições feitas, se forem feitas estimativas. 3. Planta baixa do imóvel que descreve salas, adjacências e edifícios auxiliares (por exemplo, alojamentos domésticos, salas de equipamentos, guaritas de segurança, etc.). 4. O grau de acabamento interno também deve ser incluído nos preços solicitados (por exemplo, completamente

consideration, but note this fact.

7. Total number of bedrooms and bathrooms and their respective locations. Ideally, there should be a guest bedroom on the main level of the residence with an adjoining bathroom. The family space, including the bedrooms and a family room, should be separate from the representational space.
8. Describe any additional structures, if applicable and the advantages or disadvantages of them.
9. Information on any ancillary buildings or structures on the property.
10. If available, please provide actual sales brochures including floor plans, price/cost sheets, name and contact information of owner and/or listing broker, and links to associated internet pages.

In addition to the aforementioned information, the Property Fact Sheet section should include the following photos for each property:

1. Perimeter or wall fence (from exterior and interior of wall of fence);
2. Gated entrance (from exterior and interior of wall of gate);
3. Residence exterior façade (front, rear, sides);
4. All exterior doors;
5. Sample of window grills if any (up close);
6. Landscaping (minimum of 2 images);
7. Pool;
8. ABA accessible features (if applicable);

acabado, incluindo cozinha e banheiro completos, todos os aparelhos, lavadoras e secadoras, carpetes, azulejos ou cru, isto é, uma casca lisa que exija acabamento interno completo, etc.).

5. Uma descrição de todas as comodidades (por exemplo, piscina, quadras de tênis; sala de ginástica etc.).
6. Informações sobre se as instalações são facilmente acessíveis a qualquer pessoa que possa ter deficiência física. Por exemplo, como um visitante em cadeira de rodas entra na casa ou passa da sala de estar/jantar para o banheiro? Já existem rampas, elevadores ou telecadeiras? Se uma casa não estiver acessível para pessoas com deficiência, não deve ser descartada, porém, é necessário que esta informação seja descrita e observada.
7. Número total de quartos e banheiros e suas respectivas localizações. Preferencialmente, deve haver um quarto de hóspedes no nível principal da residência, com um banheiro adjacente. O espaço da família, incluindo os quartos e uma sala da família, deve ser separado da área de eventos oficiais.
8. Descrever quaisquer estruturas adicionais, se aplicável, e as vantagens ou desvantagens delas.
9. Informações sobre quaisquer edifícios ou estruturas auxiliares na propriedade.
10. Se disponível, fornecer brochuras/panfleto de vendas reais, incluindo plantas, preços/custos, nome e

9. Guest parking;
10. Restroom for representational area;
11. Indoor representational space (minimum of 2 images);
12. Outdoor representational space (minimum of 2 images);
13. Dining room (minimum of 2 images);
14. Kitchen (minimum of 4 images);
15. Master bedroom (minimum of 2 images);
16. Guest bedroom (minimum of 2 images);
17. Bathrooms;
18. Flooring;
19. Windows (sample from exterior and interior);
20. Elevator(s) if applicable;
21. Fire Suppression systems & fire escape
22. Electrical box; and
23. Electrical outlets (minimum of 2 images).

All photos must be labeled. Items requiring multiple images must be taken from different angles. Contractor must provide a justification for any photos not provided.

II. Market Research Report:
The purpose of the Report is to understand the current fundamentals of the local housing market in general and the market specific to the Designated Residence requirements of the SOW. The Report shall provide both general market data on residential properties, including development patterns, supply and demand for large luxury residential leased or purchased properties, locations of large property residential

informações de contato do proprietário e/ou corretor e links para as páginas associadas da Internet.

Além das informações mencionadas, a seção Ficha Técnica do imóvel deve incluir as fotos a seguir para cada imóvel:

1. Perímetro ou muro (do exterior e do interior do muro);
2. Portão de entrada (do interior e do exterior da parede do portão);
3. Fachada exterior da residência (frontal, traseira e laterais);
4. Todas as portas externas;
5. Amostra das grades das janelas, se houver (de perto);
6. Paisagismo (mínimo de 2 imagens);
7. Piscina;
8. Recursos de acessibilidade ABA (se aplicável);
9. Estacionamento de visitantes;
10. Banheiro da área de eventos oficiais;
11. Espaço representativo interno (mínimo de 2 imagens);
12. Espaço representativo externo (mínimo de 2 imagens);
13. Sala de jantar (mínimo de 2 imagens);
14. Cozinha (mínimo de 4 imagens);
15. Suíte máster (mínimo de 2 imagens);
16. Quarto de hóspedes (mínimo de 2 imagens);
17. Banheiros;
18. Pavimentos;
19. Janelas (amostras do interior e exterior);
20. Elevador (es) (se aplicável);
21. Sistemas de supressão de incêndio e escada de incêndio;
22. Caixa elétrica; e
23. Tomadas elétricas (mínimo de 2 imagens).

areas, and demographics that are driving demand, and detailed information on residential rental rates, capital values, and if relevant, capitalization rates. The focus of this section of the Report should be on luxury residential neighborhoods suitable for international, corporate, and diplomatic occupancy.

The market research should allow the reader to understand the general dynamics of the market for high-end residences comparable to a Designated Residence and the locations and supply of these properties.

DOS further requires a description of overall market practices, i.e., open listings, commission structures, active agencies, purchasing process, restrictions and the government's role.

The report should address both properties available for purchase and properties available for lease.

1) Properties available for purchase: Provide reliable and detailed data and based on relevant comparable residential sales that have occurred in the past two to three years. The Report should provide comprehensive information from actual sales transactions including sale price, price per square meter, and any other confirmed data about the terms such as date of sale, parties, special conditions, deposits, option fees, transaction costs, etc. If property sales have

Todas as fotos <u>devem</u> ser rotuladas. Itens que requerem várias imagens <u>devem</u> ser obtidos de diferentes ângulos. A contratada <u>deve</u> fornecer uma justificativa para as fotos não fornecidas.

II. Relatório de Pesquisa de Mercado:

O objetivo do Relatório é entender os fundamentos atuais do mercado imobiliário local em geral e o mercado específico para os requisitos de Residência Designada do Escopo de Trabalho (SOW). O Relatório deve fornecer tanto dados gerais de mercado sobre propriedades residenciais, incluindo padrões de desenvolvimento, oferta e demanda de grandes propriedades residenciais de luxo arrendadas ou compradas, locais de áreas residenciais de grandes propriedades e informações demográficas que estão impulsionando a demanda, quanto informações detalhadas sobre taxas de aluguel residencial, valores de capital e, se relevante, taxas de capitalização. O foco desta seção do relatório deve estar em bairros residenciais de luxo adequados para ocupação internacional, corporativa e diplomática.

A pesquisa de mercado deve permitir ao leitor entender a dinâmica geral do mercado de residências de alto padrão comparável a uma Residência Designada e os locais e fornecimento dessas propriedades.

O Departamento de Estado (DOS) ainda requer uma descrição das práticas gerais de mercado, ou

occurred that are for rentals, provide income and expense information from each comparable sale and the associated capitalization rate. Detailed pricing information should be broken down to include any ancillary costs. 2) Properties available for lease: Provide reliable and detailed data based on relevant comparable residential leases in the private sector that have occurred over the past 12-months, including information on the actual terms of the lease (i.e., overall rent, rent per square meter, expenses included in the lease, lease term, renewal options, rent escalations, purchase options, etc.). Lease renewals may be included as well, but must be distinguished from new leases. **III. Field Support** DOS requests that the contractor be available for up to two consecutive business days to accompany the OBO Realty Specialist for possibly one trip visit to Recife, Brazil. The contractor, or the contractor's local representative, should speak English and Portuguese well or arrange to include a translator for field support, be familiar with the particulars of the report and the actual transactions included therein and be able to find the properties noted in the report. Field support may include, but is not limited to, the following:	seja, listagens abertas, estruturas de comissões, agências ativas, processo de compra, restrições e o papel do governo. O relatório deve abordar as propriedades disponíveis para compra e para locação. 1) Imóveis disponíveis para compra: Fornecer dados confiáveis e detalhados, com base em vendas residenciais comparáveis relevantes que ocorreram nos últimos dois a três anos. O relatório deve fornecer informações abrangentes das transações reais de vendas, incluindo preço de venda, preço por metro quadrado e quaisquer outros dados confirmados sobre os termos, como data de venda, partes, condições especiais, depósitos, taxas de opção, custos de transação, etc.. Se ocorreram vendas que são de aluguel, fornecer informações de receita e despesa de cada venda comparável e a taxa de capitalização associada. Informações detalhadas sobre preços devem ser detalhadas para incluir quaisquer custos auxiliares. 2) Imóveis disponíveis para locação: Fornecer dados confiáveis e detalhados com base em locações residenciais comparáveis relevantes no setor privado que ocorreram nos últimos 12 meses, incluindo informações sobre os termos reais da locação (por exemplo, aluguel geral, aluguel por metro quadrado, despesas incluídas no aluguel, prazo do aluguel, opções de renovação, escalações de

1. A physical inspection of relevant properties and listing data;
2. An inspection of points of interest which may include an overview of the city, the main government areas, the central business district, and other neighborhoods of prime commercial and residential development, as well as current and expected growth areas; and
3. Additional field research, as necessary.

Contractors shall arrange their own transportation and drivers for field support.

GENERAL INFORMATION:
No Broker/Agency Relationship: Please note that the primary objective of this SOW is to identify existing properties for lease or purchase. Notwithstanding anything else herein, the intent of this SOW is not to have the contractor represent the United States as an agent/broker. Consequently, the USG is under no obligation to pay the selected contractor, or an agent or representative of the contractor, a commission, finder's fee, etc. if the USG happens to lease or purchase acquire a property noted in the report. In all such instances, the contractor should look to the offeror for any commissions, fees, etc., that might be payable in such circumstances.

Due Date: <u>A draft report is due 60 calendar days from receipt of Purchase Order</u>. A State Department representative will review the draft report in a timely manner and respond with any questions and comments. Once the Contractor

aluguel, opções de compra etc.). As renovações de aluguel também podem ser incluídas, mas devem ser diferenciadas de novos aluguéis.

III. Suporte de Campo

O Departamento de Estado (DOS) solicita que a contratada esteja disponível por até dois dias úteis consecutivos para acompanhar o Especialista Imobiliário do OBO em uma possível visita à Recife, Brasil. A Contratada, ou seu representante local, deve falar bem inglês e português ou providenciar a inclusão de um tradutor para suporte de campo, familiarizar-se com os detalhes do relatório e as transações reais incluídas nele e encontrar as propriedades mencionadas no relatório. O suporte de campo pode incluir, mas não está limitado, ao que segue abaixo:

1. Uma inspeção física de propriedades relevantes e dados listados;
2. Uma inspeção dos pontos de interesse, que pode incluir uma visão geral da cidade, das principais áreas governamentais, do distrito comercial central e de outros bairros de desenvolvimento comercial e residencial privilegiado, bem como das áreas de crescimento atual e esperado; e
3. Pesquisa de campo adicional, conforme necessário.

A contratada providenciará seu próprio transporte e motoristas para suporte em campo.

INFORMAÇÕES GERAIS:
Sem relacionamento com corretor/agência: Favor observar

addresses any such questions to the satisfaction of the State Department representative, a final version of the report is required no later than seven (7) calendar days later. **Reports:** Two spiral-bound physical copies of the final Report must be provided to DOS. A digital format must also be provided in a searchable PDF format. The Property Data Matrix must be provided in Microsoft Excel. The digital format of the Report with all narrative documents, spreadsheets, photographs, exhibits, KMZ files, addenda, enclosures, etc. shall be delivered via DOS accessible FTP site. The map showing the location of the properties identified must also be submitted in a single Google Earth KMZ format file. The file should include the location of the U.S. Consulate, the Recife City Hall, the Pernambuco Governor's Palace, and key points of interest. The icon of each placemark should be color coded and described in the "Description" field as for-sale, for-lease, sale transaction, or lease transaction. Additional data such as asking price, rent, sale price or contract rent should be included in the Description field. All measurements should be provided in gross square meters or linear meters unless specified. All pricing data (sales, rent, expenses, etc.) must be presented in local currency and United States dollars. Provide the date and rate of the currency exchanges utilized. The U.S. government understands that the available sales and rental data may not always coincide with	que o objetivo principal deste escopo de Trabalho (SOW) é identificar propriedades existentes para locação ou compra. Não obstante qualquer outra coisa aqui contida, a intenção deste SOW não é fazer com que a contratada represente o Governo dos Estados Unidos como um agente/corretor. Consequentemente, o Governo dos Estados Unidos não tem nenhuma obrigação de pagar a contratada selecionada, ou seu agente ou representante, uma comissão, taxa do buscador, etc., caso o Governo dos EUA alugue ou adquira um imóvel, mencionado no relatório. Em todos esses casos, o corretor deve procurar no ofertante quaisquer comissões, taxas etc. que possam ser pagas nessas circunstâncias. **Prazo de Envio: <u>Um rascunho do relatório deverá ser enviado em até 60 dias após o recebimento do Pedido de Compra.</u>** Um representante do Departamento de Estado analisará o relatório preliminar em tempo hábil e responderá com quaisquer perguntas e comentários. Depois que a contratada responder a essas perguntas do representante do Departamento de Estado, uma versão final do relatório será necessária, devendo ser enviada em até sete (7) dias corridos. **Relatórios:** Duas cópias físicas e encadernadas do relatório final devem ser fornecidas ao Departamento de Estado (DOS). Um formato digital também deve ser fornecido em PDF. A Matriz de Dados da Propriedade deve ser fornecida no Microsoft Excel. O formato digital do Relatório, com todos os documentos narrativos, planilhas, fotografias, exposições, arquivos KMZ, adendos, anexos, etc.,

above criteria. For that reason, the contractor must provide the best available data. The information provided must be sufficient to enable the U.S. government to identify and locate the properties and to understand the circumstances associated with the transaction. The U.S. government is seeking information on as many recent residential rental and sale transactions, including land lots, as possible. **Language:** Reports must be submitted in English. **Delivery:** The draft and final reports should be e-mailed or delivered to United States Consulate General in Recife Housing Assistant , Renato Santos, at the following e-mail address: santosrp@state.gov. A copy must also be sent to the COR, Gustavo Zenkert, at zenkertgo@state.gov. **Final reports must also be sent via overnight courier, i.e., FEDEX, UPS, or other express mail service to:** Renato Santos Consulado Geral dos EUA em Recife Rua Gonçalves Maia, 163 Boa Vista, Recife-PE 50.070-060 Tel: (81) 3416-3050 **Payment:** The fee for the Report will be payable when the final Report is accepted. **Fee Quote:** 1. Contractors must make a single submission on the bid form provided by OBO with quotes for the scope of work. Each quote must include an	deve ser entregue através do site FTP do Departamento de Estado (DOS). O mapa que mostra a localização das propriedades identificadas também deve ser enviado em um único arquivo no formato KMZ do Google Earth. O arquivo deve incluir a localização do Consulado dos EUA, a Prefeitura de Recife, o Palácio do Governador de Pernambuco e os principais pontos de interesse. O ícone de cada marcador deve ser codificado por cores e descrito no campo "Descrição" como venda, aluguel, transação de venda ou transação de aluguel. Dados adicionais, como preço pedido, aluguel, preço de venda ou aluguel de contrato, devem ser incluídos no campo “Descrição”. Todas as medições devem ser fornecidas em metros quadrados brutos ou metros lineares, a menos que especificado. Todos os dados de preços (vendas, aluguel, despesas, etc.) devem ser apresentados na moeda local e em Dólares Americanos. Fornecer a data e a taxa das trocas de moeda utilizadas. O Governo dos EUA entende que os dados de vendas e aluguel disponíveis nem sempre coincidem com os critérios acima. Por esse motivo, a contratada deve fornecer os melhores dados disponíveis. As informações fornecidas devem ser suficientes para permitir que o Governo dos EUA identifique e localize as propriedades e entenda as circunstâncias associadas à transação. O Governo dos EUA está buscando informações sobre o maior número possível de transações

estimate of reimbursable expenses e.g. travel, printing, etc. Quotes for field support services to be provided on an all-inclusive per day basis. 2. Fee quotes must be in US Dollars. 3. With the submission of the fee quote, the vendor must also submit the name of the broker, or subcontractor, who will be performing the assignments, their experience in the subject market and property type, the name/location of the office or firm that the broker, or subcontractor, is assigned to, and relevant credentials. It is expected that the identified broker or subcontractor will inspect any comparable properties and significantly contribute to the opinions rendered. 4. Fee quotes must remain valid for a period of up to three months.	recentes de aluguel e venda residencial, incluindo terrenos. **Linguagem:** os relatórios devem ser submetidos em Inglês. **Entrega:** O rascunho e relatório final devem ser enviados por e-mail ou entregues no Consulado Geral dos EUA em Recife, aos cuidados do Assistente de Moradia Renato Santos, no seguinte endereço de e-mail: santosrp@state.gov. Uma cópia também deverá ser enviada ao COR, aos cuidados de Gustavo Zenkert, no e-mail zenkertgo@state.gov. Os relatórios finais também devem ser enviados via correio expresso, ou seja, SEDEX, UPS ou outro serviço de correio expresso para: Renato Santos Consulado Geral dos EUA em Recife Rua Gonçalves Maia, 163 Boa Vista, Recife-PE 50.070-060 Tel: (81) 3416-3050 **Pagamento:** A taxa pelo Relatório será paga quando o Relatório Final for aceito. **Cotação da Taxa:** 1. A contratada deve fazer uma única apresentação no formulário de proposta fornecido pelo OBO com cotações para o escopo do trabalho. Cada cotação deve incluir uma estimativa de despesas reembolsáveis, por exemplo viagens, impressão, etc., além de cotações para serviços de Suporte de Campo a serem fornecidos todos os dias, por cada dia.

	2. As cotações das taxas devem estar em Dólares Americanos. 3. Com a apresentação da cotação da taxa, o fornecedor também deve enviar o nome do corretor ou subcontratado, que executará as tarefas, sua experiência no mercado e tipo de propriedade, o nome/local do escritório ou empresa às quais o corretor ou subcontratado está atribuído e as credenciais relevantes. Espera-se que o corretor ou subcontratado identificado inspecione quaisquer propriedades comparáveis e contribua significativamente para as opiniões emitidas. 4. As cotações de taxas devem permanecer válidas por um período de até três meses.
APPENDIX I MEASURING SPACE FOR RESIDENTIAL PROPERTIES 15 FOREIGN AFFAIRS MANUAL (FAM), Exhibit 238B **Gross space includes** all areas on all floors within the normal outside surface of the exterior walls, hallways and foyers, attics and basements, finished or unfinished, if a person can walk upright in them and they are easily accessible (exclude crawl spaces in attics and basements), stairwells, elevator and chimney shafts, and dumbwaiters or similar installations. **Measure** these areas as if the actual floor was in existence on each level and there were no stairway, elevator, or other shaft. Gross space includes mechanical equipment rooms, garages, and servants' quarters that are	**APÊNDICE I ESPAÇO DE MEDIÇÃO PARA PROPRIEDADES RESIDENCIAIS 15 MANUAL DE RELAÇÕES EXTERIORES (FAM), ANEXO 238B** **O espaço bruto inclui** todas as áreas em todos os pisos dentro da superfície externa normal das paredes externas, corredores e vestíbulos, sótãos e porões, acabados ou inacabados, se uma pessoa pode andar de pé neles e eles forem facilmente acessíveis (excluir os espaços de rastreamento nos sótãos e porões), escadas, poços de elevador e chaminés e empilhadeiras ou instalações similares. **Medir** essas áreas como se o piso real existisse em cada nível e não houvesse escada, elevador ou outro poço. O espaço bruto inclui salas de equipamentos mecânicos,

incorporated in the main structure and part of the residence. **Gross space excludes** separate outbuildings (garages, sheds, and servants' quarters). If significant in size or function, report them as ancillary structures. **Gross space excludes** open courtyards or walkways that lead from one building or section of a building to another, loading platforms, outside porches, outside stairs, terraces, parking lots and open, but covered, outside parking.	garagens e aposentos de funcionários que são incorporados na estrutura principal e parte da residência. **O espaço bruto exclui** dependências separadas (garagens, galpões e aposentos dos empregados). Se for significativo em tamanho ou função, relate-os como estruturas auxiliares. **O espaço bruto exclui** pátios abertos ou passarelas que levam de um prédio ou seção de um prédio para outro, plataformas de carregamento, varandas externas, escadas externas, terraços, estacionamentos e estacionamentos externos abertos, mas cobertos.
APPENDIX II **Sample Property Data Matrix**	**APÊNDICE II** **Amostra da Matriz de Dados da Propriedade**

Property Name/Address	Neighborhood	Year Built	Residence Size (gross m2)	Land Size (acres)	Height of Perimeter Wall (meters)	Setback (meters)	Size of Outdoor Rep. Area (m2)	Size of Indoor Rep. Area (m2)	Size of Dining Room (m2)	Size of Kitchen (m2)	No. of Bedrooms	No. of Off-street Parking Spaces	Drive to Chancery (minutes)	Drive Distance to Chancery (kilometers)	Distance to Public Trans. (kilometers)	Proof of Local Compliance	Annual Rent in USD	Purchase Price in USD	Purchase Option?
Sample Property A	Southern Foggy Bottom	1961	525	2.8	2.6	Front 21, Rear 35, Sides 10	212	188	45	260	4	3	24	3.2	0.5	Yes	$194,000	$ 3,600,000	Yes
Brutalist Mansion																			
Villa Verdad																			
Casa de Ambasadora																			
La Ventana Grande																			
Top Floor w/ View																			
Vacant Lot																			
Forever Home																			
Renovation Opportunity																			
New Compound Townhome																			
Penthouse 1001																			