



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



BID
Melhorando vidas

694

CONTRATO
015/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI		
PROCESSO N.º	1910	127 / 2020
DATA	05	10 / 20
Montique Astúria da Silva Subcoor. de Planejamento		

Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada - Execução de Pesquisa Imobiliária de Imóveis a serem Sugeridos para o Processo de Reassentamento a ser implantado na Comunidade de São José no Bairro do Caramujo

Projeto: Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social – PRODUIS (BR-L 1386)

Contrato de Empréstimo N°: 2941/OC-BR

Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID

Contratante: Município de Niterói

Contratado: AGRAR CONSULTORIA E ESTUDOS TÉCNICOS LTDA

Data: 12/11/2021

[Handwritten signatures]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



695

Contrato de Serviços de Consultoria

PAGAMENTO DE PREÇO GLOBAL

CONTRATO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCESSO Nº 190, 428, 2020
DATA 05 / 10 / 20
RÚBRICA Monique Antunes da Silva
Subcoord. G.P. Orçamento
Mat. 43288

ESTE CONTRATO ("Contrato") é celebrado em 12/11/2021, entre o MUNICÍPIO DE NITERÓI, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o nº.: 28.521.748/0001-59, com sede na rua Visconde de Sepetiba, nº. 987, 6º andar, Centro, Niterói – Rio de Janeiro – RJ – CEP.: 24.020-206 ("Contratante"), e AGRAR CONSULTORIA E ESTUDOS TÉCNICOS S/C LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº.: 35.795.210/0001-06, cujo endereço está localizado à Rua Martins Ferreira, 26 – Botafogo – Rio de Janeiro – RJ – CEP.: 22.271-010 ("Consultor").

CONSIDERANDO QUE:

- (a) o Contratante tem interesse em que o Consultor preste os serviços assinalados a seguir; e
- (b) o Consultor está disposto a prestar esses serviços,

PORTANTO, AS PARTES acordam o seguinte:

<p>1. Serviços</p>	<p>1.1 O Consultor prestará os serviços ("Serviços") especificados no Anexo A, "Termos de Referência", que faz parte integral deste Contrato.</p> <p>1.2 O Consultor apresentará os relatórios ao Contratante na forma e dentro dos prazos indicados no Anexo A, "Termos de Referência".</p>
<p>2. Prazo</p>	<p>2.1 O Consultor prestará os Serviços durante o período iniciado em 22/11/2021, até 21/01/2022, ou durante qualquer outro período em que as Partes possam acordar posteriormente por escrito.</p>
<p>3. Pagamentos</p>	<p>3.1 Valor Máximo</p> <p>(a) O Contratante pagará ao Consultor a título de honorários uma quantia não superior a R\$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais) pelos Serviços prestados conforme indicado no Anexo A.</p> <p>(b) Essa quantia foi estabelecida entendendo-se que inclui todos os custos e lucros para o Consultor, assim como qualquer obrigação tributária a que possa estar sujeito.</p>

[Handwritten signature]



	<p>3.2 Cronograma de Pagamentos</p> <p>(a) O calendário de pagamentos será o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 10% após a entrega do Produto 1; (ii) 10% após a entrega do Produto 2; (iii) 30% após a entrega do Produto 3; (iv) 50% após a entrega do Produto 4. <p>3.3 Condições de Pagamento</p> <p>Os pagamentos serão efetuados em Real, dentro de 30 (trinta) dias contados a partir da apresentação pelo Consultor das faturas com cópia para o Coordenador designado na Cláusula 4.</p>
<p>4. Administração do Projeto</p>	<p>4.1 Coordenador</p> <p>O Contratante designa a Sra. Erika Brum Palma, Coordenadora Técnica da UGP, como Coordenadora Técnica do Trabalho, que será responsável pela coordenação das atividades contempladas neste Contrato, aceitação e aprovação, em consonância com a fiscalização, por parte do Contratante dos relatórios ou outros elementos que devem ser fornecidos, e o recebimento e aprovação das faturas para os pagamentos.</p> <p>4.2 Relatórios e Produtos</p> <p>Os relatórios e produtos enumerados no Anexo A, "Relatórios e Produtos", deverão ser apresentados durante o trabalho e constituirão a base para os pagamentos que deverão ser efetuados conforme indicado na Cláusula 3.</p>
<p>5. Padrão de Desempenho</p>	<p>5.1 O Consultor se compromete a prestar os Serviços de acordo com as normas mais elevadas de competência e integridade ética e profissional.</p>
<p>6. Confidencialidade</p>	<p>6.1 Durante a vigência deste Contrato e dentro dos 2 (dois) anos seguintes ao seu término, o Consultor não poderá revelar nenhuma informação confidencial ou de propriedade do Contratante relacionada com os Serviços, este Contrato ou as atividades ou operações do Contratante sem o consentimento prévio por escrito deste último.</p>
<p>7. Propriedade dos Relatórios e Produtos</p>	<p>7.1 Todos os estudos, relatórios, gráficos, programas de computação ou outros produtos preparados pelo Consultor para o Contratante em virtude deste Contrato serão de propriedade do Contratante.</p>

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCESSO N.º 590 / 2020
DATA 05 / 10 / 20
RÚBRICA Monique Antunes da Silva
Subcoord. G.º Orcamento
Mat. 43300

[Handwritten signature]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



647

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

	Consultor poderá conservar uma cópia desses documentos e programas de computação ² .
8. Impedimentos	<p>8.1 O Consultor concorda que, tanto durante a vigência deste Contrato como após o seu término, estará desqualificado para o fornecimento de bens, execução de obras ou prestação de serviços resultantes de ou diretamente relacionados aos Serviços de Consultoria para a preparação e a implementação do projeto.</p> <p>8.2 O Consultor poderá executar serviços de consultoria que não caracterizem qualquer tipo de conflito de interesses.</p>
9. Seguros	9.1 O Consultor será responsável por contratar os seguros pertinentes.
10. Sub-rogação	10.1 O Consultor não poderá ceder este Contrato ou subcontratar nenhuma parte do mesmo.
11. Legislação Aplicável e Idioma	11.1 O Contrato é regido pelas leis do Brasil e o idioma do Contrato é o Português.
12. Solução de Controvérsias	12.1 Toda controvérsia surgida deste Contrato que as Partes não possam solucionar de forma amigável deverá ser submetida a processo judicial conforme as leis do Brasil.
13. Práticas Proibidas	<p>13.1 O Banco requer que todos os Consultores que apresentem ou estejam apresentando propostas ou participando de atividades financiadas pelo Banco, observem os mais altos padrões éticos e denunciem ao Banco ³ todos os atos suspeitos de constituir Prática Proibida sobre os quais tenham conhecimento ou venham a tomar conhecimento durante o processo de seleção, negociação ou execução de um contrato. As Práticas Proibidas compreendem: (i) práticas corruptas; (ii) práticas fraudulentas; (iii) práticas coercitivas; (iv) práticas colusivas; e (v) práticas obstrutivas. O Banco estabeleceu mecanismos para denúncia de suspeitas de Práticas Proibidas. Qualquer denúncia deverá ser apresentada ao Escritório de Integridade Institucional (EII) do Banco para que se realize a devida investigação.</p> <p>13.2 O Consultor garante que:</p> <p>(a) Não tem nenhuma sanção do Banco ou de alguma outra Instituição</p>

590, 427, 2020
05/10/20
Maurício Antunes de Silva
Subcoor. GFP Orçamento
Mat. 1930

³ No site do Banco (www.iadb.org/integrity) pode-se encontrar informações sobre como denunciar supostas Práticas Proibidas, as normas aplicáveis ao processo de investigação e sanção e o acordo que rege o reconhecimento recíproco de sanções entre instituições financeiras internacionais.

[Handwritten signature]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



BID
Melhorando vidas

698

	<p>Financeira Internacional (IFI).</p> <p>(b) Usará os seus melhores esforços para assistir ao Banco nas suas investigações no caso de ocorrência de práticas proibidas.</p> <p>(c) Compromete-se que dentro do processo de seleção (e no caso de resultar adjudicatário, na execução) do contrato, a observar as leis sobre práticas proibidas aplicáveis no país do Contratante.</p>
--	--

PELO CONTRATANTE	PELO CONSULTOR
<p><i>Vicente Augusto T. Marins</i></p> <p>Assinatura: <i>Vicente Augusto T. Marins</i> Cargo: <i>Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura - SMO</i> Mat. 124.2061-5</p>	<p><i>[Signature]</i></p> <p>Assinatura: <i>[Signature]</i> Cargo: <i>SÓCIO DIRETOR</i></p>

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

PROCESSO N.º *190, 2020*

DATA *05 / 10 / 20*

RÚBRICA *Monique Aguiar da Silva*
Subcoord. de Orçamento
Mat. 43300



ANEXO A - TERMO DE REFERÊNCIA

Memorando nº 699
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCESSO Nº 190, 428, 2020
DATA 05 / 10 / 20
RÚBRICA  Monique Astiva de Silva
Subcoord. GEP. Orçamento
Mat. 43300

1 – APRESENTAÇÃO

O presente termo de referência tem por objetivo regular a prestação de serviços a serem contratados pela UGP-BID, para a execução de pesquisa imobiliária de imóveis a serem sugeridos para o processo de reassentamento na modalidade Indenização Assistida a ser implantado inicialmente na Comunidade de São José localizada no Caramujo, estabelecendo o escopo, as diretrizes, as especificações técnicas e os padrões a serem seguidos pela empresa a ser contratada.

2 – JUSTIFICATIVA

Para consecução do Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Comunidades, a Prefeitura Municipal de Niterói obteve recursos junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

O programa visa promover através de um projeto urbano-social, a melhoria da qualidade de vida dos moradores das comunidades denominadas Capim Melado, Vila Ipiranga, Igrejinha e São José, todas inseridas no Município de Niterói.

O programa se estrutura na urbanização dessas comunidades, bem como na inclusão social de seus moradores. As intervenções se constituem em: a) dotação de infraestrutura básica; b) promoção de serviços sociais; c) promoção de atividades de educação sanitária e ambiental; d) regularização fundiária; e) reassentamento de famílias.

Apesar da larga experiência do município com procedimentos de desapropriação e reassentamento de famílias desabrigadas, a modalidade de compensação definida como prioritária (indenização assistida) é nova, tendo demandado alinhamentos legais e operacionais entre as diversas instituições públicas.

O decreto municipal 13.254/2019 estabelece que os imóveis que precisarão ser removidos para a consecução do projeto em São José deverão ser objeto de prévia compensação financeira em favor de seus moradores/possuidores, com vistas a garantir o direito à moradia da população atingida.

Para fins deste reassentamento e compensação financeira, o município poderá se valer de qualquer dos instrumentos previstos no artigo 15 da Lei Federal 13.465/2017. O documento ainda determina que em qualquer das hipóteses o morador/possuidor/"proprietário" deverá doar o imóvel ao município, que será demolido após a desocupação, e o município acompanhará os moradores indenizados prestando orientações e auxílio para aquisição de nova moradia, mediante a prévia vistoria para aprovação pelo município.

Este procedimento descrito está sendo denominado no município de Niterói como "Indenização Assistida" e no contexto do reassentamento dos moradores de São José, configura-se como opção prioritária, não havendo determinação de que o novo imóvel a ser adquirido seja regular, mas sim regularizável, atendendo portanto a critérios como salubridade, não localização em área de risco, acesso a infraestrutura básica, entre outros, e que seja atestada sua segurança e hígidez por equipe técnica competente (Defesa Civil Municipal).

3 – OBJETO

Contratação de serviços de empresa de Engenharia de Avaliações para fazer um levantamento de 300 imóveis disponíveis para venda, e determinar o valor de mercado das unidades habitacionais e/ou territoriais, na região do Caramujo e adjacências. Cabe salientar que estes imóveis deverão estar enquadrados dentro das faixas de avaliação dos imóveis a serem desapropriados e que devem estar na comunidade de São José e/ou em localidades próximas, tanto pelo valor de mercado como pela rotina dos moradores que serão reassentados.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCESSO Nº 540 / 2020
DATA 05 / 10 / 20
Monique Antunes da Silva
PROCURADORA D. O. Orçamento
Mat. 43388





4 – ÁREA DE ABRANGÊNCIA / LOCALIZAÇÃO

O levantamento dos imóveis deverá ser realizado no Município de Niterói, Rio de Janeiro. A pesquisa deverá ser focada na Comunidade de São José e regiões adjacentes (raio de 1km).

Na inexistência de imóveis nas características necessárias dentro dessa área a busca pode ser realizada em área mais abrangente (até raio de 5km), desde que aprovado por fiscalização e garantidos os acessos aos serviços básicos das famílias.

5 – PRODUTOS

a. Levantamento físico dos imóveis (georreferenciados) identificação, devendo constar:

- Preenchimento da folha cadastral do imóvel, através de formulário criado pela empresa contratada e aprovado pela UGP-BID;
- Registro fotográfico do imóvel;
- Descrição das características do imóvel: estado de conservação geral, disponibilidade de serviços públicos (rede de energia elétrica, abastecimento de água e etc.), acesso a equipamentos públicos (escolas, postos de saúde, etc) e acesso a transporte público;
- Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail)
- Estado legal de cadastro do imóvel;
- Tomada de coordenadas para georeferenciamento;
- Planta Baixa básica com medidas gerais, que facilite a compreensão da divisão interna do imóvel.

b. Elaboração de relatório contendo registro fotográfico, informações dos imóveis e do proprietário:

c. Elaboração de ficha técnica de “venda” para apresentação aos reassentados (catálogo de venda), modelo a ser aprovado pela fiscalização;

d. Elaboração de planilha com os dados para consulta.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI
PROCESSO N.º 590, 427, 2020.
DATA 05 / 10 / 20
localização e
RÚBRICA Monique Antunes da Silva
Subcoord. GPP Orçamento
Mat. 43308

- e. Elaboração de Planta Geral com a localização georeferenciada dos imóveis.
- f. Inclusão em espaço virtual colaborativo (a ser definido junto com a fiscalização)

Para o desenvolvimento dos trabalhos propostos serão cumpridas as determinações, diretrizes, procedimentos, especificações e normas pertinentes.

6 – ATIVIDADES

Será entregue o Cadastramento georreferenciado – Registro e arquivamento dos dados coletados nas etapas anteriores em meio magnético, em ArcGis, com extração dos dados também em AUTOCAD e Excel, permitindo a alimentação da base de dados do SIGEO.

Será apresentada uma versão preliminar, e após a aprovação do contratante, será elaborada a versão final para o encaminhamento aos órgãos financiadores e executores.

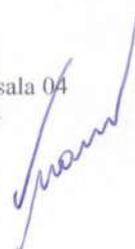
PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI	
PROCESSO Nº 590, 428, 12020	
DATA	05 / 10 / 20
RÚBRICA	Monique Antunes da Silva localizados na Orcamente Mat. 43309

7 – RESULTADOS ESPERADOS

Apresentar 300 imóveis disponíveis para venda, na comunidade de São José e/ou em localidades próximas, dentro dos valores de mercado dos imóveis que serão indenizados, obedecendo a proporção das seguintes faixas de valores:

Para as entregas a proporção de faixas deverá ser de:

%	Faixas de Valores
86%	60.000,00 - 135.000,00 (obrigatoriamente no mínimo 45% deste universo acima de 80mil)
2%	136.000,00 - 145.000,00
5%	146.000,00 - 190.000,00
5%	220.000,00 - 260.000,00
2%	290.000,00 - 305.000,00





Cabe ressaltar que a distribuição dos imóveis por lote de entrega deverá seguir a mesma proporção geral.

Havendo a necessidade de alteração em relação as proporções determinadas acima, após análise dos lotes de entrega apresentados, a fiscalização deverá informar a empresa, sem ônus ao contrato, desde que não ultrapasse o número de cadastros iniciais solicitados.

8 – PRODUTOS E PRAZO DE EXECUÇÃO

Produto 1: Formulário de Ficha Cadastral do imóvel e do proprietário

Prazo: o modelo do formulário deverá ser apresentado e estar aprovado pela UGP-BID em no máximo 07 dias após a assinatura do contrato.

Produto 2: Apresentação de um lote Piloto de 50 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail);
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;
- ✓ Coordenadas para georeferenciamento.
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI	
PROCESSO N.º	390 / 429 / 2020
	05 / 10 / 20
RÚBRICA	Monique A. Sales da Silva
	Subcoord. GPP Orçamentos
	Mat. 43306

Prazo: deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 1, conforme cronograma.

Produto 3: Apresentação de um lote de 150 imóveis, totalizando 200 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail);
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;



704

- ✓ Coordenadas para georeferenciamento.
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

Prazo deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 2, conforme cronograma.

Produto 4: Apresentação do lote final de 100 imóveis, totalizando 300 imóveis cadastrados – contendo:

- ✓ Ficha cadastral do imóvel;
- ✓ Registro Fotográfico do imóvel;
- ✓ Descrição das características do imóvel;
- ✓ Dados do vendedor do imóvel (Nome, Telefone, E-mail)
- ✓ Estado legal de cadastro do imóvel;
- ✓ Coordenadas para georeferenciamento;
- ✓ Relatório contendo registro fotográfico;
- ✓ Informações dos imóveis e dos proprietários;
- ✓ Planilha com os dados para consulta;
- ✓ Planta com a localização dos imóveis georeferenciados;
- ✓ Inclusão em espaço virtual colaborativo

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI	
PROCESSO N.º	390, 428, 12020
DATA	05 / 10 / 20
RÚBRICA	Monique Antunes da Silva Subcoord. de Planejamento Mat. 43309

Prazo: deverá ser apresentado em no máximo 15 dias após a aprovação do Produto 3, conforme cronograma.

9 – CRONOGRAMA

Atividades	1	2	3	4	5	6	7
Produto 1							
Produto 2							
Produto 3							
Produto 4							

10 – CUSTO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



NITERÓI
SEMPRE À FRENTE

Obras
SMO



705

O Valor total dos serviços está estimado em R\$ XXXXXXXXXXXX

Os pagamentos serão realizados da seguinte forma:

- 10% após a entrega dos Produtos 1;
- 10% após a entrega do Produto 2;
- 30% após a entrega do Produto 3;
- 50% após entrega do Produto 4.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI	
PROCESSO N.º	390, 428, 2020
DATA	05 / 10 / 20
RÚBRICA	Monique Alves da Silva Subcoord. GEP. Orçamento Mat. 43300

11 – SUPERVISÃO

A supervisão dos trabalhos está sob a responsabilidade da Unidade de Gestão do Programa/ UGP-BID.

Importante destacar que antes da entrega final do serviço, deverá ser apresentada uma versão preliminar dos relatórios, e após manifestação do contratante, será elaborada a versão final em condições para o encaminhamento aos órgãos financiadores e executores.

Todos os produtos devem ser entregues a Unidade de Gestão de Projetos – UGP/BID, sito à R. Jorn. Rogério Coelho Neto, s/n - Centro, Niterói - RJ, 24020-011, Centro, Niterói-RJ.

RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

PROGRAMA DE TRABALHO:

CÓDIGO DE DESPESA:

FONTE: