



**NITERÓI**  
SEMPRE À FRENTE

Obras  
SMO



**BID**  
Melhorando vidas

694

**CONTRATO**  
**015/2021**

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI  
 PROCESSO N.º 590, 127, 2020  
 DATA 05 / 10 / 20  
*Monique 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. 43268

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><b>1. Serviços</b></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><b>2. Prazo</b></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><b>3. Pagamentos</b></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><b>3.2 Cronograma de Pagamentos</b></p> <p>(a) O calendário de pagamentos será o seguinte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) 10% após a entrega do Produto 1;</li> <li>(ii) 10% após a entrega do Produto 2;</li> <li>(iii) 30% após a entrega do Produto 3;</li> <li>(iv) 50% após a entrega do Produto 4.</li> </ul> <p><b>3.3 Condições de Pagamento</b></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><b>4. Administração do Projeto</b></p>              | <p><b>4.1 Coordenador</b></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><b>4.2 Relatórios e Produtos</b></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><b>5. Padrão de Desempenho</b></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><b>6. Confidencialidade</b></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><b>7. Propriedade dos Relatórios e Produtos</b></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



**BID**  
Melhorando vidas

647

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

|  |   |
|--|---|
|  | Consultor poderá conservar uma cópia desses documentos e programas de computação <sup>2</sup> .   |
| <b>8. Impedimentos</b>                   | <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>   |
| <b>9. Seguros</b>                        | 9.1 O Consultor será responsável por contratar os seguros pertinentes.  |
| <b>10. Sub-rogação</b>                   | 10.1 O Consultor não poderá ceder este Contrato ou subcontratar nenhuma parte do mesmo.   |
| <b>11. Legislação Aplicável e Idioma</b> | 11.1 O Contrato é regido pelas leis do Brasil e o idioma do Contrato é o Português.   |
| <b>12. Solução de Controvérsias</b>      | 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.  |
| <b>13. Práticas Proibidas</b>            | <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 <sup>3</sup> 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  
Mário Antônio de Silva  
Subcoor. GFP Orçamento  
Mec. 1330

<sup>3</sup> No site do Banco ([www.iadb.org/integrity](http://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



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></p> <p>Cargo: Secretário Municipal de Obras e Infraestrutura - SMO<br/>Mat. 124.2061-5</p> | <p><i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Assinatura: <i>[Handwritten Signature]</i></p> <p>Cargo: sócio DIRETOR</p> |

PREFEITURA MUNICIPAL DE NITERÓI

PROCESSO N.º 190, 228, 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 540/2019            |
| 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

*[Handwritten signatures]*



- 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. Dias 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<br>Subcoord. de Planejamento<br>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 signatures]*



**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<br>Subcoord. GEP. Orçamento<br>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: