

TERMO DE REFERÊNCIA

1. APRESENTAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objetivo regular a prestação de serviços a serem contratados, para execução de **Laudos de Avaliação, que irão determinar o valor de mercado dos terrenos e unidades habitacionais** de Comunidades inseridas no Programa do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), estabelecendo o escopo, as diretrizes, as especificações técnicas e os padrões a serem seguidos pela empresa contratada para os serviços.

2. INTRODUÇÃO / 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 do Caramujo e São José, todas inseridas no Município de Niterói.

O componente de urbanização do 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; e) reassentamento de famílias.

Para atender às cláusulas contratuais do BID, se fará necessária a elaboração de Laudos de Avaliação para determinar os valores de mercado dos terrenos e unidades habitacionais inseridas nessas comunidades.

3. OBJETO

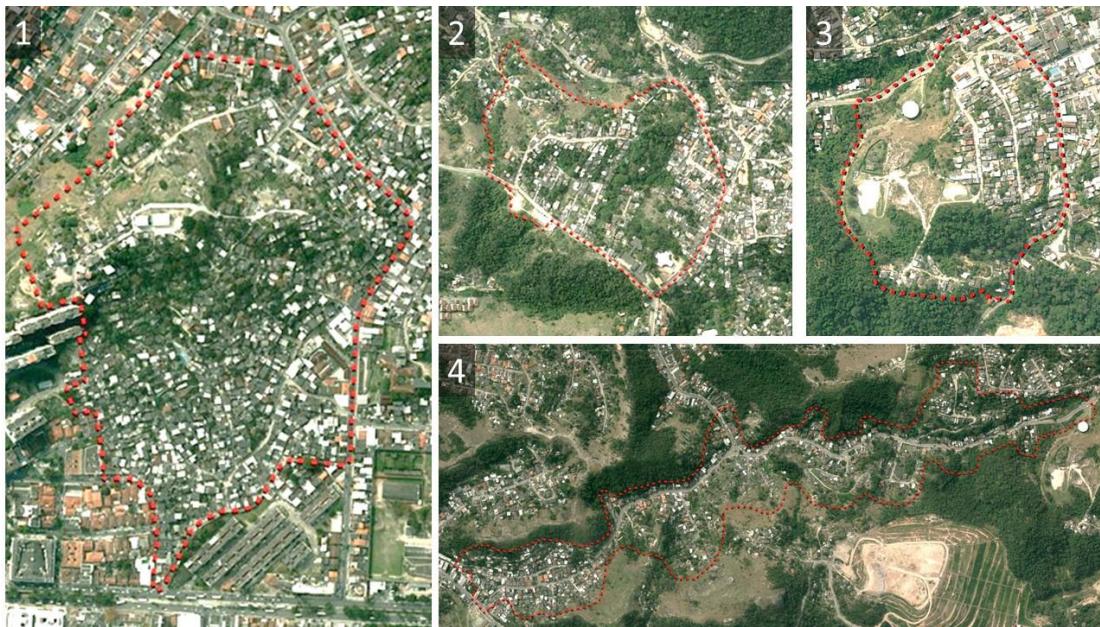
Contratação de serviços de empresa especializada em Engenharia de Avaliações, para determinar o valor de mercado para venda, de 80 (oitenta) unidades habitacionais e/ou territoriais, sendo 20 (vinte) unidades para cada uma das quatro comunidades anteriormente mencionadas.

Deverá ainda ser realizado Estudo Comparativo com a pesquisa elaborada em 2016 que compôs a linha base do programa. Para tal, a pesquisa a ser realizada deverá seguir a metodologia descrita no item 5 e o material da pesquisa anterior será disponibilizado pelo contratante ao contratado.

4. ÁREA DE ABRANGÊNCIA / LOCALIZAÇÃO

A atividade tem abrangência nas 04 (quatro) comunidades objetos de intervenção do Programa, com atenção especial para a área de influência de cada um dos quatro projetos considerando até 100 metros de raio ao longo das intervenções.

As 04 (quatro) comunidades são:



- 1. Vila Ipiranga aprox. 213.000 km²** - está situada nos bairros do Fonseca e Engenhoca, na Região Norte de Niterói;
- 2. Capim Melado aprox. 184.800 km²** - está situada na sua maior parte no bairro da Ititioca, na Região de Pendotiba de Niterói;
- 3. Igrejinha do Caramujo aprox. 144.800 km²** - está situada no bairro do bairro do Caramujo, na Região Norte de Niterói;
- 4. São José aprox. 381.600 km²** - está situada na maior parte no Viçoso Jardim e parte no bairro do Fonseca, na Região Norte de Niterói.

5. METODOLOGIA

A elaboração do trabalho deverá seguir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, cujo tratamento técnico aos dados deverá ser feito a partir da utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico deverá utilizar o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDea Windows”.

A metodologia utilizada na pesquisa anterior obteve o valor de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, tendo o modelo matemático/estatístico 31 (trinta e um) elementos coletados, dos quais foram considerados 19 (dezenove) elementos. Considerou-se ainda cinco variáveis, sendo a dependente o valor unitário (R\$/ m²), e as independentes a área privativa (m²), área do terreno (m²), Padrão construtivo e Polo Desvalorizante. A contratada deverá utilizar metodologia semelhante e/ou que permita a comparação dos resultados obtidos nas diferentes pesquisas com o intuito de mensurar o impacto da implementação do projeto nas regiões citadas.

Dessa forma, deverá cumprir os preceitos básicos da NBR 14.653-2, para o desenvolvimento do modelo utilizado, objetivando estabelecer uma avaliação de preço para o imóvel, em consonância com as ofertas do mercado imobiliário na região.

6. ATIVIDADES

a) Levantamento físico dos imóveis (Georreferenciado) – localização e identificação, devendo constar:

- Preenchimento da folha cadastral do ocupante do imóvel, através de formulário criado pela empresa contratada;
- Elaboração de croqui do terreno e do imóvel com marcação das medidas, dos confrontantes e identificação do local em GPS;
- Elaboração de croqui da residência, indicando os cômodos, com registros de fotos datadas;
- Descrição das características do imóvel: estado de conservação geral e disponibilidade de serviços públicos (rede de energia elétrica e abastecimento de água e etc.);

b) Elaboração de Laudos de Avaliação, na forma completa, onde deverá ser adotado, preferencialmente, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme determina a Norma NBR 14.653, Partes 1 e 2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

- c)** Regularização Dominial – Identificação dos imóveis, cuja documentação careça de regularização;
- d)** Cadastramento – Registro e arquivamento dos dados coletados nas etapas anteriores em meio digital, inclusive, AUTOCAD, que permita a alimentação da base de dados da PMN.
- e)** Relatório comparativo, demonstrando se ocorreu ou não valorização dos imóveis na Região

7. RESULTADOS ESPERADOS

Atualizar os valores de mercado dos imóveis nas comunidades inseridas no Programa de Desenvolvimento Urbano e Inclusão Social de Niterói e assim atender às exigências do BID.

Mensurar a valorização do valor de mercado dos imóveis nas áreas de intervenção do Componente 1 através de comparativo com a pesquisa de 2016, visando comprovar a variação no valor de mercado dos imóveis da região em função das intervenções realizadas pelo Programa.

8. PERÍODO DE EXECUÇÃO

Os 80 (oitenta) Laudos de Avaliação deverão ser entregues num prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias a partir da data da assinatura do contrato.

Produto 1 – Plano de Trabalho – 10 dias – 20% de pagamento

Produto 2 – Relatório Intermediário – 25 dias – 20% de pagamento

Produto 3 – Relatório Final¹ – 10 dias – 60% de pagamento

¹ O Relatório Final deverá ser entregue em formato digital e físico – 3 (três) vias.

9. CUSTO

O Valor total dos serviços está estimado em **R\$ XX.XXX,XX**

10. SUPERVISÃO

A supervisão dos trabalhos está sob a responsabilidade da Unidade de Gestão do Programa – UGP da Secretaria Municipal de Obras e Infraestrutura de Niterói (SMO), cabendo destacar que antes da entrega final do serviço, deverá ser apresentada uma versão preliminar dos relatórios, e após manifestação do contratante e fiscalização, 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, sítio à R. Jorn. Rogério Coelho Neto, s/n - Centro, Niterói - RJ, 24020-011, Centro, Niterói-RJ.

Niterói, 03 de maio de 2021.

Elaborado por

Autorizado por
