

## 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**

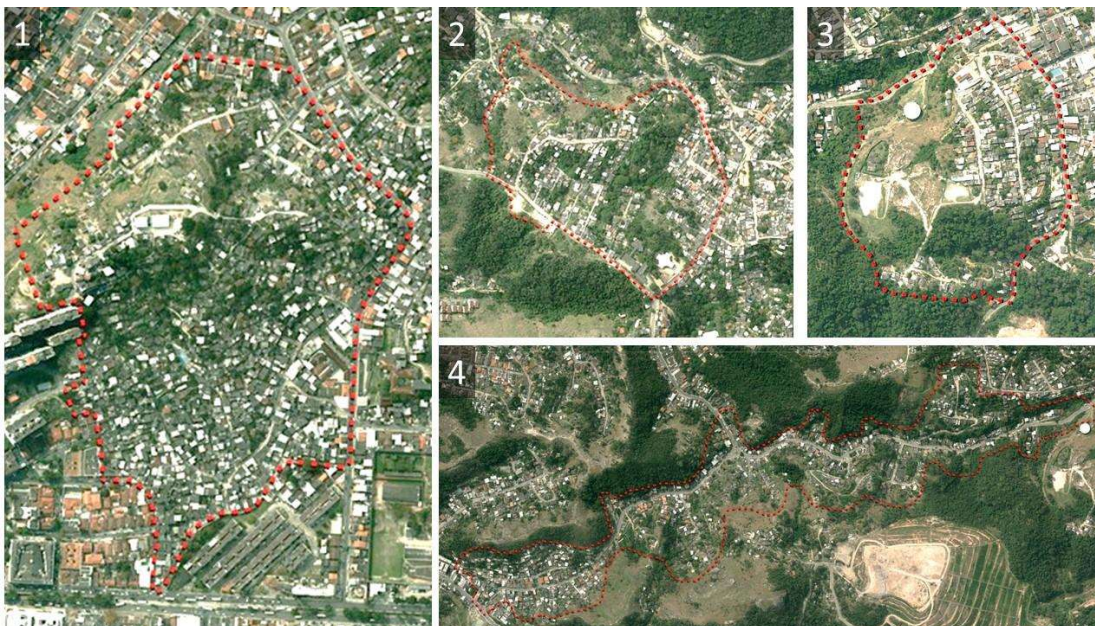
Contratação de serviços de empresa especializada em Engenharia de Avaliações, para determinar o valor de mercado para venda, de 80 (oitenta) unidades habitacionais e/ou territoriais, sendo 20 (vinte) unidades para cada uma das quatro comunidades anteriormente mencionadas.

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 km<sup>2</sup>** - está situada nos bairros do Fonseca e Engenhoca, na Região Norte de Niterói;
- 2. Capim Melado aprox. 184.800 km<sup>2</sup>** - está situada na sua maior parte no bairro da Ititioca, na Região de Pendotiba de Niterói;
- 3. Igrejinha do Caramujo aprox. 144.800 km<sup>2</sup>** – está situada no bairro do Caramujo, na Região Norte de Niterói;
- 4. São José aprox. aprox. 381.600 km<sup>2</sup>** – 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\$/ m<sup>2</sup>), e as independentes a área privativa (m<sup>2</sup>), área do terreno (m<sup>2</sup>), 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 Final<sup>1</sup> – 10 dias – 60% de pagamento**

---

<sup>1</sup> 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 Secretária 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, sito 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**

---