GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DE HABITAÇÃO, REGULARIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO - SEDHAB
Subsecretaria de Planejamento Urbano – SUPLAN
Diretoria de Planejamento Urbano - DIPLU
Gerência de Monitoramento Territorial

PROJETO BÁSICO

Contratação de Serviço para
Pesquisa de Mercado Imobiliário relacionada à Política Urbana no DF

01 de Fevereiro de 2013

ÍNDICE

1. OBJETO

2. JUSTIFICATIVA

3. OBJETIVO
   3.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

4. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

   4.1. ETAPAS E PRODUTOS

5. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS E REALIZAÇÃO DE OFICINAS

6. ACOMPANHAMENTO, AVALIAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PRODUTOS

7. PRAZOS
   7.1 – PRAZO DE ENTREGA E AVALIAÇÃO DOS PRODUTOS
   7.2. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO PROPOSTO
   7.3. VIGÊNCIA DO CONTRATO

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

9. VALOR ESTIMADO DE REFERÊNCIA

10. CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

11. PROPOSTA DE PREÇOS

12. DO PAGAMENTO

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

15. LOCAL DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO

16. DA GARANTIA

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18. CONDIÇÕES GERAIS

19. DO FORO

ANEXO I

1. OBJETO

Contratação de serviço de consultoria para realização de **pesquisa amostral de valores das transações imobiliárias nos mercados formal e informal de venda e locação ocorridas no Distrito Federal – DF, no período de 1992 a 2012**, abrangendo imóveis construídos e lotes residenciais e comerciais novos e usados. Além da pesquisa, a contratada deverá apresentar **análise dos dados coletados indicando em que medida as transformações no uso e ocupação do solo, notadamente aquelas decorrentes da legislação urbanística, afetaram o mercado imobiliário ou foram afetadas por ele**. A pesquisa constitui-se em subsídio para a construção posterior de um Banco de Dados Imobiliário a integrar o Observatório Imobiliário do Distrito Federal.

2. JUSTIFICATIVA

Um dos instrumentos fundamentais para o acompanhamento da dinâmica territorial e para a implementação das estratégias do PDOT é o monitoramento do uso e ocupação do solo e da gestão urbana. As estratégias do Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT não se efetivarão somente baseadas na legislação urbanística e no zoneamento. A implementação do monitoramento do uso e ocupação do solo e da gestão urbana, além de atender às exigências da Lei Complementar n° 803, de 25 de abril de 2009[1], que aprovou o PDOT e conferiu essa atribuição à SEDHAB, qualifica o planejamento urbano, hoje preponderantemente focado na correção de situações consolidadas.

O exercício do planejamento e da gestão urbana exige acompanhamento e avaliação constantes, redirecionamentos e correção de rumos. Nessa concepção, o monitoramento, a avaliação e a gestão da informação aparecem em destaque.

A Subsecretaria de Planejamento - SUPLAN / SEDHAB, a partir das definições estabelecidas no Art.246 da LC n° 803, de 25 de abril de 2009, que delimitou os temas de fiscalização, controle, monitoramento e avaliação, construiu uma proposta de monitoramento que contemplou nove blocos temáticos, que com a aprovação da nova estrutura da Secretaria, encontram-se distribuídos nas suas diversas unidades.

Um dos temas essenciais e estratégicos é a criação de um *"**Observatório Imobiliário**"* a partir da construção de um banco de dados das transações imobiliárias ocorridas nas áreas urbanas significativas dos mercados formal e informal, importante indicador das características da organização das cidades.

[1] Atualizada e revisada pela LC Nº 854 de 15/10/2012.

Para a estruturação do Observatório Imobiliário, é necessária a elaboração de uma pesquisa piloto sobre valores das transações imobiliárias no Distrito Federal. Em complementação à pesquisa, a análise da dinâmica imobiliária no Distrito Federal deverá estar associada às transformações intraurbanas nas cidades do DF com o objetivo de compreender os seus processos e mecanismos.

O entendimento dos processos de transformação dos espaços urbanos das cidades possibilitará que políticas territoriais que orientam os investimentos públicos e privados sejam planejadas, com maior refinamento em termos de orientação locacional, de dimensionamento e população beneficiária.

A realização da pesquisa piloto e a futura implantação do Observatório Imobiliário possibilitarão a utilização das transações imobiliárias como indicador das transformações urbanas e periodicamente avaliar as alterações no mercado como ponto de partida para observação das tendências de crescimento provocadas pelo zoneamento e pelas melhorias provenientes da urbanização. Com o Observatório Imobiliário implantado e a continuidade das pesquisas imobiliárias, será possível embasar a aplicação de instrumentos urbanísticos de recuperação da mais valia urbana, como aqueles constantes do Estatuto da Cidade, e especialmente a Outorga Onerosa do Direito de Construir (ODIR) e da Outorga Onerosa de Alteração de Uso (ONALT) já previstos na legislação do DF.

A valorização imobiliária decorrente dos padrões de uso e ocupação do solo, do parcelamento do solo, dos investimentos públicos em infraestrutura, do desenvolvimento econômico, dos investimentos privados, da alteração do uso do solo rural para urbano, dentre outras alterações é, via de regra, apropriada de forma privada pelos proprietários. O Estatuto da Cidade, Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001, estabelece que a política urbana deve zelar pela justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e pela recuperação dos investimentos do Poder Público, de que tenha resultado a valorização imobiliária, enfim realizar a gestão social dessa valorização. Para tal, faz-se necessário o acompanhamento da dinâmica do mercado imobiliário.

3. OBJETIVO

O objetivo principal da contratação, conforme definido no item 1 – Objeto, é a realização de pesquisa piloto que utilizará a amostragem das transações imobiliárias ocorridas no período de 1992 a 2012, no Distrito Federal, nos mercados formal e informal de venda e locação de imóveis (construções e lotes) residenciais e comerciais novos e usados. Deve constar do produto final a

análise da dinâmica imobiliária no Distrito Federal, no período pesquisado, relacionando-a às transformações urbanas decorrentes das políticas urbanas e habitacionais.

3.1. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Subsidiar o processo de monitoramento do uso e ocupação do solo e da gestão urbana no Distrito Federal;
- analisar a dinâmica da estruturação urbana e a valorização do solo no período pesquisado;
- identificar e analisar a relação entre a dinâmica imobiliária, os investimentos públicos e privados e a legislação urbanística no período pesquisado;
- fornecer subsídios para a implantação do Observatório Imobiliário do Distrito Federal.

4. ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS

As transações imobiliárias que acontecem no âmbito do espaço intraurbano, tanto as que envolvem parcelas dos estoques imobiliários existentes como as que acontecem com imóveis novos (terrenos, casas, apartamentos, escritórios, lojas, flats, quitinetes, etc.), sinalizam lógicas e estratégias de realização do mercado imobiliário. Por sua vez, essas transações por se concretizarem no espaço geográfico da cidade, influenciam, condicionam, transformam a configuração espacial das diversas áreas que compõem sua estrutura intraurbana, permitindo uma leitura de como o espaço urbano daquela cidade está se constituindo e se transformando, sendo esta a finalidade do Observatório Imobiliário do Distrito Federal.

A base conceitual do trabalho é o processo de estruturação intraurbana, entendido como aquele que rege as transformações do uso e da ocupação do solo na cidade, seja pelas ações e lógicas do setor público como pelas ações do mercado. Mais especificamente, trata-se de identificar alterações espaço-temporais (i) no padrão de expansão urbana (crescimento horizontal e vertical), (ii) no padrão de ocupação urbana (densidade) e (iii) na distribuição territorial desses padrões (tipologias habitacionais e segmentos populacionais de renda). Como variáveis associadas a essas alterações, seja como causa, seja como consequência, aparecem como relevantes ao processo, o crescimento populacional e a variação dos preços imobiliários, ambos espacialmente setorizados.

O desenvolvimento dessas análises requer o acesso às informações sobre as características dos imóveis transacionados, em diferentes áreas, ao longo do tempo, o que demanda a construção de uma base de dados empírica, abrangente e sistemática a respeito dessas transações. As principais fontes de dados sugeridas são os registros cartoriais e informações contidas no formulário do

Imposto de Transmissão de Bens Imobiliários – ITBI e a planta genérica de valores utilizada para a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU. As planilhas com informações dos lotes residenciais e comerciais licitados pela Companhia Imobiliária de Brasília – TERRACAP também é uma fonte importante. Adicionalmente deverá ser realizado o levantamentos de imóveis anunciados junto a imobiliárias, corretores, em jornais, internet, folhetos e outros meios de comunicação, comparando-se com os dados levantados nas demais fontes. A contratada poderá apresentar outras fontes de coleta de informações das transações imobiliárias ou rejeitar as fontes sugeridas, desde que devidamente justificadas e aprovadas pela contratante.

Cabe ressaltar que as fontes de informações acima mencionadas só abrangem o mercado imobiliário formal, ou seja, aquelas transações oficializadas. No entanto, é reconhecido que, na realidade da produção/transformação do espaço urbano do Distrito Federal, uma grande parcela das modificações é decorrente de transações imobiliárias efetuadas no mercado informal, em parcelamentos irregulares ou em processo de regularização. O mercado das transações imobiliárias realizadas informalmente requer um esforço de coleta direta de informações, a partir de pesquisa específica, demandando, também, a organização de amostras estratificadas representativas dessas transações. A contratada deverá apresentar proposta de metodologia para coletar as informações do mercado informal, a qual deverá ser aprovada pela contratante.

Para o mercado formal deverá será feita uma análise dos meses mais representativos em termos de volume de transações imobiliárias para a coleta da amostra. Nesses períodos poderá se avaliar: as alterações no mercado imobiliário provocadas pelo zoneamento e legislação urbanística, pelas melhorias provenientes da urbanização e as decisões dos diferentes agentes locais e nacionais que interferem em processos socioeconômicos que resultem na valorização imobiliária. Esses movimentos - conversões no uso e ocupação do solo, mudanças na tipologia arquitetônica dos imóveis, investimentos seletivos (públicos e privados) em infraestrutura e equipamentos urbanos ou a ausência desses investimentos – apesar de pontuais e espacialmente localizados, acabam por afetar não só o setor urbano onde se localizam, como, também, pelo efeito das mudanças nas acessibilidades e nos preços relativos, a totalidade do espaço urbano, incluindo a substituição de parcelas da população por outras de maior poder aquisitivo.

O universo espacial deste trabalho são os núcleos urbanos das cidades do Distrito Federal, a serem selecionados pela sua relevância no transcorrer da pesquisa, mais especificamente na Etapa 2. Cada uma das cidades de maior extensão territorial e populacional ou com situações diferenciadas de mercado imobiliário, após análise da frequência das transações imobiliárias ocorridas, serão desagregadas em localidades menores ou zonas geográficas com características homogêneas, identificadas como um submercado. Núcleos urbanos de menor porte e sem diferenciação

significativa quanto às situações de mercado, em contrapartida, poderão constituir, cada um deles, um único submercado. Após a etapa de coleta de dados, essas amostras serão agrupadas nos respectivos submercados e analisadas em diferentes períodos históricos, tomados no intervalo de 1992 a 2012.

4.1. ETAPAS E PRODUTOS

ETAPA 1 – PLANO DE TRABALHO
PRODUTO I – PLANO DE TRABALHO

Elaboração do Plano de Trabalho que defina, em linhas gerais, a metodologia do trabalho e da realização das oficinas (detalhamento das informações e variáveis), a forma de utilização dos recursos materiais e humanos, a forma de apresentação dos produtos, o detalhamento das atividades, os responsáveis por cada um dos procedimentos e as formas de participação da equipe técnica da SEDHAB.

O Plano de Trabalho será consubstanciado em relatório para análise pela Comissão de Acompanhamento do Contrato, sujeito a retificações e complementações, após análise, para a aprovação.

ETAPA 2 – IDENTIFICAÇÃO DA DIVISÃO TERRITORIAL / SUBMERCADOS
PRODUTO II – RELATÓRIO DA DIVISÃO TERRITORIAL EM SUBMERCADOS

Nessa etapa serão definidos e realizados, em comum acordo com a equipe técnica da SEDHAB designada para acompanhamento dos trabalhos, os seguintes itens:

a) O estabelecimento de critérios para definição das zonas geográficas com características homogêneas quanto ao mercado imobiliário, identificadas como submercados; considerando as alterações espaço-temporais, o padrão de expansão urbana (crescimento horizontal e vertical), as densidades, tipologias habitacionais segmentos populacionais de renda e demais fatores que caracterizem zonas geográficas com características homogêneas.
b) a base espacial a ser utilizada na pesquisa com a definição das áreas ou sub-áreas urbanas (formais e informais) caraterizadas como submercados, tendo em vista fatores que influenciam os preços imobiliários, como zoneamento urbano, tipologia arquitetônica, legislação urbanística, investimentos em infraestrutura e equipamentos

urbanos, perfil socioeconômico, dentre outros. Para definição dos submercados, devem ser considerados a malha dos setores censitários definida pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e sua agregação em áreas de ponderação;

c) o percentual de amostras a serem pesquisadas em cada submercado;

d) os períodos de análise, entre 1992 e 2012, definido como período mínimo para tabulação dos dados o anual, podendo ser definidos períodos agregados para efeito de análise;

e) a pesquisa e identificação da legislação urbanística incidente no período de análise e referente aos submercados a serem pesquisados;

f) a pesquisa e identificação de investimentos públicos e privados realizados ou ausentes que geraram alteração dos preços imobiliários no decorrer do período de análise;

g) os demais critérios e passos metodológicos a serem adotados na elaboração da base espacial com a divisão territorial em submercados;

h) realização de oficina, conforme item 5, para discussão do produto. .

A descrição da metodologia para definição dos submercados, a base espacial com a divisão territorial em submercados e os resultados da oficina serão consubstanciados em relatório para análise da Comissão de Acompanhamento do Contrato, sujeito a retificações e complementações, após análise, para a aprovação.

ETAPA 3 – PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

PRODUTO III – RELATÓRIO DA PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

Nessa etapa serão realizados, em comum acordo com a equipe técnica da SEDHAB designada para acompanhamento dos trabalhos, os seguintes itens:

a) o detalhamento das formas de utilização das fontes potenciais de informação (IPTU, ITBI, TERRACAP, pesquisa de mercado, imobiliárias, corretores imobiliários e outras), que forneçam uma visão sistematizada acerca das transações imobiliárias que ocorrem no mercado formal de imóveis;

b) o método de coleta e definição do número de questionários e das amostras representativas das transações imobiliárias do mercado informal; (Será definido na Consulta Pública o número estimado de questionários a ser aplicado)

c) o levantamento de dados junto às fontes (IPTU, ITBI, TERRACAP, pesquisa de mercado, imobiliárias, corretores e outras), relativos aos submercados definidos na Etapa 2, para obtenção de valores médios de mercado dos imóveis incluídos na amostra;

d) a pesquisa de campo das transações imobiliárias com aplicação de questionários em assentamentos irregulares e em processo de regularização (Será definido na Consulta Pública se a pesquisa de campo será feita exclusivamente com corretores imobiliários ou se envolverá aplicação de questionários a moradores);

e) tratamento estatístico dos dados pesquisados, sistematização e tabulação das amostras e composição de gráficos e séries históricas. Os dados e informações devem ser georeferenciadas de modo que permitam a sua inclusão e aplicação no Sistema de Informações Territoriais Urbanas do Distrito Federal – SITURB e no Cadastro Territorial Multifinalitário;

f) realização de oficina, conforme item 5, para discussão do produto.

A contratada deverá fornecer todos os dados brutos coletados, inclusive questionários aplicados, dados desagregados, etc, organizados em volume(s) anexo(s) ao produto a ser entregue.

A descrição da metodologia com o detalhamento dos procedimentos para a pesquisa dos valores imobiliários e os seus resultados bem como os e da oficina serão consubstanciados em relatório para análise da Comissão de Acompanhamento do Contrato, sujeito a retificações e complementações, após análise, para a aprovação

ETAPA 4 – ANÁLISE E MONITORAMENTO

PRODUTO IV– RELATÓRIO FINAL

Nessa etapa serão realizados, em comum acordo com a equipe técnica da SEDHAB designada para acompanhamento dos trabalhos, os seguintes itens:

a) análise das bases agregadas por períodos conjunturais aos quais correspondem as políticas urbanas e habitacionais com reflexos diretos na estruturação urbana e na dinâmica imobiliária;

b) análise da amostra da Etapa 3, segundo categorias analíticas que permitam identificar o perfil dos mercados formal e informal, os momentos de inflexão nos preços das áreas pesquisadas e modificações na dinâmica imobiliária das áreas, relacionando-as a: tendências da estruturação e expansão urbana, alterações espaço-temporais, padrões de expansão urbana (crescimento horizontal e vertical), densidades, tipologias habitacionais, legislação urbanística, investimentos em infraestrutura e equipamentos, perfil socioeconômico da população, mobilidade urbana,

movimentos migratórios intra-urbanos, condicionantes ambientais e demais fatores que afetam o comportamento do mercado imobiliário;

c) a metodologia completa das Etapas 2 e 3, com os devidos ajustes que ocorrerem durante a realização do trabalho, incluindo todas as etapas;

d) as bases para implantação do Observatório Imobiliário do Distrito Federal com detalhamento da metodologia a ser adotada para atualização e continuidade das pesquisas imobiliárias, processamento, homogeneização e tratamento estatístico dos dados, método para a construção de tabelas e gráficos, roteiro para análises da dinâmica imobiliária relacionando-a as políticas urbana e habitacional;

e) a forma de apresentação e tratamento dos dados e os procedimentos que possibilitem a alimentação do Sistema de Informações Territoriais Urbanas do Distrito Federal – SITURB e sua inclusão no Cadastro Territorial Multifinalitário, seguindo o endereçamento padrão utilizado pelos mesmos.

f) realização de oficina, conforme item 5, para discussão do produto.

As conclusões do trabalho e das análises elaboradas nesta etapa, além da metodologia completa do trabalho e os resultados da oficina serão consubstanciados em relatório para análise da Comissão de Acompanhamento do Contrato, sujeito a retificações e complementações, após análise, para a aprovação

5. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS PRODUTOS E REALIZAÇÃO DE OFICINAS

Todos os produtos deverão ser entregues nas versões preliminares para análise em 5 (cinco) vias em papel formato A4 e versão digital, atendendo em todos os parâmetros (formatação, referências bibliográficas, citações, etc) à Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). As versões finais dos relatórios, devidamente avaliados e corrigidos, deverão ser entregue em 3 (três) vias originais, impressas em qualidade 'laserprint' ou similar, em papel formato A4, conforme a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Mapas, desenhos, gráficos e demais anexos deverão ser impressos em outros formatos sempre que for necessário para a sua perfeita compreensão, seguindo as orientações, quando especificadas, deste Projeto Básico. Os produtos, em sua versão final, também devem ser entregues em arquivo de texto (*pdf e.*doc) ou outras extensões, conforme a natureza dos dados, gravados em CD ou DVD.

A realização de oficinas para a apresentação e discussão dos Produtos II, III e IV têm o intuito de possibilitar uma discussão mais ampla e integrada dos produtos pela Comissão de Acompanhamento em conjunto com a contratada. As oficinas propiciarão um melhor entendimento

dos conteúdos apresentados pela contratada e uma melhor comunicação pela Comissão de Acompanhamento dos ajustes necessários nos produtos. Estas oficinas deverão ter a duração média de 8 horas, de acordo com o produto a ser analisado.

A forma de apresentação dos produtos deve estar adequada ao tempo de exposição e permitir perfeita e clara compreensão dos conteúdos. Todas as apresentações e demais documentos técnicos preparados para as oficinas deverão fazer parte dos produtos a serem entregues. As instalações físicas e de equipamentos, bem como todos os materiais de apoio das oficinas serão providenciados pela empresa contratada. No caso da realização das oficinas na sede da SEDHAB, caberá à contratada reservar o local e a data em comum acordo com o executor do contrato e providenciar os equipamentos e materiais de apoio necessários, que não serão de responsabilidade da contratante. Participarão das oficinas, além dos técnicos da SEDHAB que comporão a Comissão de Acompanhamento e Avaliação do Contrato, os membros do Grupo de Trabalho do Observatório Imobiliário e eventuais convidados, não devendo exceder ao total de 20 (vinte) técnicos.

6. ACOMPANHAMENTO, AVALIAÇÃO E APROVAÇÃO DOS PRODUTOS

O contrato será acompanhado por uma Comissão de Acompanhamento e Avaliação do Contrato formado por 5 (cinco) técnicos da SEDHAB especialmente nomeados para tal. Esta Comissão fará a avaliação dos produtos e repassará à contratada as exigências para os ajustes e correções necessárias, O aceite dos produtos pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação será dado após o atendimento das exigências e o atingimento dos objetivos desejados. Os prazos para análise dos produtos, bem como suas respectivas correções por parte da contratada estão assinalados no Cronograma de Execução proposto, juntamente com os prazos de avaliação da equipe da SEDHAB e correções pela contratada.

Serão promovidas reuniões de acompanhamento e discussão de aspectos relevantes de cada um dos produtos, em cada uma das etapas, nas quais os técnicos da SEDHAB, sempre que julgarem necessário, poderão solicitar à contratada informações pertinentes aos produtos.

7. PRAZOS

7.1 – PRAZO DE ENTREGA E AVALIAÇÃO DOS PRODUTOS

PRODUTO I – PLANO DE TRABALHO :

- Elaboração - 30 dias corridos após a expedição da Ordem de Serviço

- Realização da oficina e análise pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação – 15 dias corridos
- Revisão pela contratada e reavaliação e aprovação pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação - 15 dias corridos

PRODUTO II – RELATÓRIO DA DIVISÃO TERRITORIAL EM SUBMERCADOS:

- Elaboração - 60 dias corridos a partir da aprovação do Produto I
- Realização da oficina e análise pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação – 30 dias corridos
- Revisão pela contratada e reavaliação e aprovação pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação - 30 dias corridos

PRODUTO III – RELATÓRIO DA PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS:

- Elaboração - 60 dias corridos a partir da aprovação do Produto II
- Realização da oficina e análise pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação – 30 dias corridos
- Revisão pela contratada e reavaliação e aprovação pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação - 30 dias corridos

PRODUTO IV– RELATÓRIO FINAL:

- Elaboração – 60 dias corridos a partir da aprovação do Produto III
- Realização da oficina e análise pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação – 30 dias corridos
- Revisão pela contratada e reavaliação e aprovação pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação - 30 dias corridos

Para cada produto, o prazo máximo que a Comissão de Acompanhamento e Avaliação concederá à contratada para eventuais correções será de 15 (quinze) dias corridos, não recorrentes. Qualquer correção necessária além desse prazo, se não justificada e aceita pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação será considerada atraso de entrega do produto, sujeito a multa contratual. A Comissão de Acompanhamento e Avaliação fará a análise das correções efetuadas pela contratada e a reavaliação do produto em até 15 (quinze dias) após a entrega das correções pela contratada.

7.2. CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO PROPOSTO

O prazo para execução total dos serviços é de 420 (quatrocentos e vinte) dias corridos, a contar da emissão da ordem de serviço, incluindo o prazo de execução total dos serviços, os prazos de avaliação pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação e os prazos para eventuais correções, de acordo com o cronograma de execução proposto.

CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO PROPOSTO

Etapas		Produtos	Dias												
			30	60	90	120	150	180	210	240	270	300	330	360	420
1	Plano de Trabalho	Plano de Trabalho													
2	Identificação da divisão territorial / submercados	Relatório da divisão territorial em submercados													
3	Pesquisa de valores imobiliários	Relatório da pesquisa de valores imobiliários													
4	Análise e monitoramento	Relatório Final													

	Execução
	Avaliação/Oficina
	Correção/Reavaliação

7.3. VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência do contrato é de 420 (quatrocentos e vinte) dias corridos a contar da emissão da ordem de serviço, permitida a prorrogação nos termos do § 1º do Art. 57 da Lei 8666/93.

8. QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

Para avaliação da experiência profissional, as empresas licitantes deverão apresentar quadro resumo com informações sobre a sua experiência e das respectivas equipes técnicas. A formação deverá ser comprovada por meio de apresentação de diploma de curso em instituições reconhecidas pelo MEC. Toda a experiência deverá ser obrigatoriamente comprovada por meio de atestados fornecidos por entidades de direito público ou privado ou conselhos de classe profissional, devidamente registrados no órgão competente. Não serão aceitos atestados emitidos pelas próprias empresas licitantes, com exceção dos casos devidamente acervados, que caracterizem trabalhos realizados na forma de consórcio com outras empresas, sendo considerado apenas o percentual da participação da empresa licitante.

A empresa que não cumprir com todos os requisitos mínimos de qualificação técnica expostos neste item, além dos demais requisitos previstos no edital de licitação, estará automaticamente desclassificada.

Experiência da empresa:

Experiência mínima de 5 (cinco) anos na execução de serviços na área de planejamento urbano com características e complexidade semelhantes aos que serão realizados, devidamente comprovada por meio de atestados fornecidos por entidades de direito público ou privado ou conselhos de classe profissional, devidamente registrados no órgão competente.

Experiência da equipe técnica:

Profissional	Experiência / Tempo de Serviço
Coordenador Geral	Experiência em coordenação de pesquisa; experiência em análise de dependência e complementariedade em dinâmica imobiliária e uso e ocupação do solo;

	experiência mínima de 10 (dez) anos em planejamento urbano; título de doutor na área de economia, planejamento urbano e regional ou "real estatel"
Profissional Pleno	Formação de nível superior completo nas áreas de arquitetura, engenharia, economia ou geografia; experiência mínima de 5 (cinco) anos em planejamento urbano ou análise de mercado imobiliário.
Estatístico	Experiência mínima de 10 (dez) anos em análises estatísticas.
Técnico de Nível Superior em Tecnologia da Informação ou Ciência de Informação	Formação nível superior completo na área de tecnologia da informação ou ciência da informação; experiência em organização de sistema de informações com ênfase em informações georreferenciadas.

Os profissionais integrantes da Equipe Técnica deverão, obrigatoriamente, participar dos trabalhos, caso o serviço seja adjudicado ao proponente, podendo ser substituídos por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovado pela Comissão de Acompanhamento e Avaliação dos Produtos.

9. VALOR ESTIMADO DE REFERÊNCIA

O valor estimado de referência para a contratação dos serviços é de R$ xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), obtido por meio de pesquisa de mercado junto a empresas especializadas nos serviços a serem contratados.

10. CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">Etapas</th><th rowspan="2">Produtos</th><th colspan="13">Dias</th></tr>
<tr><th>30</th><th>60</th><th>90</th><th>120</th><th>150</th><th>180</th><th>210</th><th>240</th><th>270</th><th>300</th><th>330</th><th>360</th><th>420</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Plano de Trabalho</td><td>Plano de Trabalho</td><td colspan="2">20%</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td>Identificação da divisão territorial / submercados</td><td>Relatório da divisão territorial em submercados</td><td></td><td></td><td colspan="4">25%</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td>Pesquisa de valores imobiliários</td><td>Relatório da pesquisa de valores imobiliários</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="4">25%</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>4</td><td>Análise e monitoramento</td><td>Relatório Final</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td colspan="3">30%</td></tr>
</table>

Os desembolsos serão feitos de acordo com o cronograma de desembolso após o aceite da Comissão de Acompanhamento e Avaliação do Contrato em cada produto.

11. PROPOSTA DE PREÇOS

As empresas deverão apresentar as propostas de preços para prestação dos serviços nos moldes da Planilha de Custos constante no Anexo I.

Os preços propostos serão fixos e irreajustáveis, devendo estar incluso todos os tributos, encargos sociais e quaisquer outros ônus que porventura recaiam sobre o fornecimento do objeto, não cabendo ao licitante o direito de pleitear qualquer alteração.

As despesas com passagens aéreas, hospedagens, alimentação e comunicações da equipe com a contratada deverão estar incluídas no orçamento.

Todos os equipamentos e serviços de terceiros necessários à execução dos serviços descritos nesse Projeto Básico correrão por conta da Contratada.

12. DO PAGAMENTO

12.1 Para efeito de pagamento, a Contratada deverá apresentar os seguintes documentos:

a) Certidão de regularidade de débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (Decreto Federal nº 6.106/2007); (Anexo XI da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 3, de 2.5.2007), observado o disposto no art. 4º do Decreto nº 6.106, de 30.4.2007;

b) Certificado de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, fornecido pela CEF – Caixa Econômica Federal, devidamente atualizado (Lei n.º 8.036/90);

c) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), expedida pela Justiça do Trabalho, conforme determina a Lei 12.440, de 07 de Julho de 2011;

d) Prova de Regularidade para com a Fazenda Nacional que deverá ser efetuada mediante Certidão Conjunta expedida pela Secretaria da Receita Federal e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, referente aos tributos federais e à Dívida Ativa da União, por ela administrados, conforme preconizado no artigo 1º do Decreto 6.106/2007;

e) Prova de regularidade para com a Fazenda Pública da sede do licitante;

f) Certidão Negativa de Débitos ou Certidão Positiva com efeito de Negativa, emitida pela Secretaria de Fazenda do Governo do Distrito Federal, em plena validade, para as empresas com sede ou domicílio fora do Distrito Federal, que poderá ser obtida por meio do site www.fazenda.df.gov.br.

12.2 O pagamento será efetuado até 30 (trinta) dias, contados a partir da data de apresentação da Nota Fiscal ou Fatura, devidamente atestada pelo executor do contrato, de acordo com o Decreto nº 32.598, de 15 de Dezembro de 2010, que aprova as Normas de Planejamento, Orçamento, Finanças, Patrimônio e Contabilidade do Distrito Federal.

12.3 Nenhum pagamento será efetuado à licitante enquanto pendente de liquidação, qualquer obrigação que lhe for imposta, em virtude de penalidade ou inadimplência, sem que isso gere direito ao pleito de reajustamento de preços ou correção monetária (quando for o caso).

12.4 As empresas com sede ou domicílio no Distrito Federal, com créditos de valores iguais ou superiores a R$ 5.000,00 (cinco mil reais), terão seus pagamentos feitos exclusivamente mediante crédito em conta corrente, em nome do beneficiário junto ao Banco de Brasília S/A – BRB. Para tanto deverão apresentar o número da conta corrente e da agência em que desejam receber seus créditos, de acordo com o Decreto n.º 32.767 de 17/02/2011.

13. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

13.1 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato por um representante especialmente designado, nos termos do art. 67 da Lei nº 8.666/93;

13.2 Instituir Comissão de Acompanhamento e Avaliação a ser formada por 05 (cinco) técnico da SEDHAB, cujas atribuições estão definidas no item 6 deste Projeto Básico, com o intuito de auxiliar nos trabalhos do executor do contrato a ser firmado.

13.3 Observar o cumprimento por parte da Contratada dos prazos para execução, avaliação e correções necessárias para entrega dos produtos, conforme cronograma de execução proposto;

13.4 Permitir o livre acesso dos empregados da empresa a ser contratada às dependências do (órgão ou entidade) para tratar de assuntos pertinentes aos serviços contratados;

13.5 Rejeitar, no todo ou em parte, os serviços realizados em desacordo com este Projeto Básico;

13.6 Efetuar o pagamento das faturas na forma e no prazos pactuados, após aprovação e atesto dos serviços;

13.7 Proporcionar todas as condições necessárias ao bom andamento da prestação dos serviços contratados;

13.8 Notificar, por escrito, à contratada, ocorrência de eventuais imperfeições no curso de execução dos serviços, fixando prazo para a sua correção;

14. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

14.1 Executar fielmente o contrato, de acordo com as cláusulas avençadas;

14.2 Reparar, corrigir ou substituir, às suas expensas, no todo ou em parte, o objeto deste Projeto Básico, em que se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução;

14.3 Prestar todos os esclarecimentos que forem solicitados pela Contratada, cujas obrigações deverá atender prontamente;

14.4 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação;

Informar a composição qualitativa mínima da equipe técnica conforme item 8 do Projeto Básico;

15. LOCAL DE EXECUÇÃO DO SERVIÇO

Os serviços deverão ser executados na sede da contratada, com exceção da realização das oficinas previstas no item 5 e das eventuais reuniões da contratada com os executores do contrato e com a Comissão de Acompanhamento e Avaliação dos Produtos, que preferencialmente devem ser realizadas na sede da SEDHAB. Na impossibilidade de realização das oficinas e reuniões na sede da SEDHAB, a contratada deve informar com antecedência mínima de 7(sete) dias à contratante o local de realização dessas atividades, para a sua aprovação. As instalações físicas e de equipamentos, bem como todos os materiais de apoio das oficinas serão providenciados pela empresa contratada.

16. GARANTIA:

Caberá ao contratado optar por uma das modalidades de garantia, conforme § 2º do art. 56 da lei nº 8.666/93, no percentual previsto em Edital.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

Com fundamento nos artigos 86 e 87 da Lei nº 8.666/93, e no Decreto nº 26.851/06-DF, alterado pelos Decretos nº 26.993/06 e nº 27.069/06, no caso de atraso injustificado na execução, inexecução parcial ou total do Contrato, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal, assegurada a prévia e ampla defesa e facultada ao Distrito Federal, em todo caso, a rescisão unilateral do Contrato, a Contratada ficará sujeita às seguintes penalidades:

I – advertência;

II – multa nos seguintes percentuais:

a) 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução dos serviços, calculado sobre o valor correspondente à parte inadimplente, até o limite de 9,9%, que corresponde a até 30 (trinta) dias de atraso;

b) 0,66 % (sessenta e seis centésimos por cento) por dia de atraso, na entrega de material ou execução dos serviços, calculado, desde o primeiro dia de atraso, sobre o valor correspondente à parte inadimplente, em caráter excepcional, e a critério do órgão contratante, quando o atraso ultrapassar 30 (trinta) dias;

c) 5% (cinco por cento) sobre o valor total do contrato, por descumprimento do prazo de entrega, sem prejuízo da aplicação dos percentuais previstos nas alíneas “a” e “b”;

d) 15% (quinze por cento) em caso de recusa injustificada em assinar o contrato ou retirar o instrumento equivalente, dentro do prazo estabelecido pela Contratante, recusa parcial ou total na

entrega do material, recusa na conclusão do serviço, ou rescisão do contrato, calculado sobre a parte inadimplente;

e) 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, pelo descumprimento de qualquer cláusula do contrato, exceto prazo de entrega.

III – suspensão temporária de participação em licitação, e impedimento de contratar com a Administração do Distrito Federal;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a contratada ressarcir a Administração pelos prejuízos resultantes e após decorrido o prazo da suspensão aplicada com base no inciso III.

As sanções previstas nos incisos I, III e IV poderão ser aplicadas juntamente com a do inciso II, facultada a defesa prévia da contratada, no respectivo processo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

18. CONDIÇÕES GERAIS

Todos os produtos, resultados, informações e dados gerados no trabalho contratado pertencem à SEDHAB e não poderão ser replicados ou utilizados pela contratada para objetivos e trabalhos não previstos no contrato, sem a devida autorização da SEDHAB.

A SEDHAB se reserva o direito de disponibilizar integralmente ou parcialmente na plataforma da internet destinada ao Observatório Imobiliário do Distrito Federal os produtos gerados no contrato.

19.DO FORO

O Foro para dirimir eventuais conflitos acerca do presente objeto de contratação deverá ser o Foro do Distrito Federal, Seção Judiciária da cidade de Brasília-DF, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Responsável pela elaboração do Projeto Básico:

Heloisa Pereira Lima Azevedo
Gerente de Monitoramento
Matrícula nº 262678-0

Sérgio Ulisses Jatobá
Chefe do Núcleo de Monitoramento da Dinâmica Imobiliária
Matrícula nº 33511-8

De acordo:

Moema Pereira Rocha de Sá
Diretora de Planejamento Urbano
Matrícula nº 33.965-2

Rômulo Andrade de Oliveira, ,
Subsecretário de Planejamento Urbano;
Matrícula nº 46988-2

Aprovação do Projeto Básico pela autoridade competente:

Considerando a necessidade de direcionar a criação de um "Observatório Imobiliário" a partir da construção de um banco de dados das transações imobiliárias ocorridas nas áreas urbanas significativas dos mercados formal e informal do Distrito Federal;

Considerando que para a estruturação do "Observatório Imobiliário" é necessária a elaboração de uma pesquisa piloto sobre valores das transações imobiliárias no Distrito Federal, que deverá estar associada às transformações intraurbanas nas cidades do DF com o objetivo de compreender os seus processos e mecanismos;

Considerando que o entendimento dos processos de transformação dos espaços urbanos das cidades do Distrito federal possibilitará que políticas territoriais que orientam os investimentos públicos e privados sejam planejadas, com maior refinamento em termos de orientação locacional, de dimensionamento e população beneficiária; e

Considerando que os quantitativos e os custos foram estimados em face da necessidade de utilização e preços praticados no mercado;

No uso das minhas atribuições legais, para todos os fins e legais efeitos, APROVO o Projeto Básico para a contratação de serviço de consultoria para realização de pesquisa amostral de valores das transações imobiliárias nos mercados formal e informal de venda e locação ocorridas no Distrito Federal – DF, no período de 1992 a 2012, abrangendo imóveis construídos e lotes residenciais e comerciais novos e usados, devendo a contratada apresentar análise dos dados coletados indicando em que medida as transformações no uso e ocupação do solo, notadamente aquelas decorrentes da legislação urbanística, afetaram o mercado imobiliário ou foram afetadas por ele.

Rafael de Oliveira
Secretário Adjunto de Habitação, Regularização e Desenvolvimento Urbano.

Anexo I – Modelo de Planilha de Custos

PLANILHA DE CUSTOS

GRUPO A QUANTITATIVO E VALOR DE MÃO DE -OBRA

Item	Descrição	Quantidade Mínima de Profissionais e Horas											
		Produto I		Produto II		Produto III		Produto IV		Total		Valor da Hora	Valor Total
1	Perfis Profissionais	Quantidade	Horas	Quantidade	Horas	Quantidade	Horas	Quantidade	Horas	Quantidade	Horas		
1.1	Coordenador Geral												
1.2	Profissional Pleno (Arquitetura, Engenharia, Economia ou Geografia)												
1.3	Estatístico												
1.4	Técnico de Nível Superior (Tecnologia da Informação ou Ciência da Computação)												
1.5	Outros (Advogado, Contador, Estagiário, etc)												
Total Grupo A													

OBS: Detalhar os profissionais que irão participar do Projeto. Observar a qualificação técnica dos profissionais constante do item 8 do Projeto Básico.

GRUPO B INSUMOS A SEREM UTILIZADOS NO PROJETO

Item	Descrição	Quantidade por Produto						
		Produto I	Produto II	Produto III	Produto IV	Quantidade Total	Preço unitário	Preço Total
1	Material de Reuniões							
2	Bloco Simples p/anotações							
3	Caneta esferográfica							
4	Encadernação de apostilas e outros documentos							
5	Pasta em plástico							
6	Equipamentos, material de consumo e outros							
7	Locação de Computador							
8	Locação de Impressora							
9	Locação de Scanner							
10	Locação de Retroprojetor							
11	Locação de Tela para projeção							
12	Toner/cartucho para impressora							
13	Papel A4							
14	Serviço de cópias							
15	Outros (preciso haver detalhamento)							
Total Grupo B sem BDI								

OBS: É necessário realizar o detalhamento de todos os insumos a serem utilizados no projeto. Não poderá ser utilizada a expressão verba.
A lista é meramente exemplificativa

Preço Total (Grupo A +B)	
BDI em valor (Grupo C)	
Preço Global dos Serviços (Preço Total + Valor do BDI) - Grupo A + B +C	

Obs: BDI em valor = % incidente sobre o Preço Total

Grupo C - BDI	Planilha de Composição de BDI	
Item	**Discriminação**	**Taxa**
1	**Despesas Indiretas Incidentes sobre os Custos Diretos - DIICD**	**%**
1.1	Seguros, riscos e garantia	%
1.2	Administração Central	%
1.3	Despesas Financeiras	%
1.4	Lucro	%
Total DIICD		%

Item	**Despesas Indiretas Incidentes sobre o Preço de Venda - DIIPV**	**Taxa**
2	ISS	%
2.1	PIS	%
2.2	COFINS	%
Total de DIIPV		%

Total Grupo C	**BDI = Total DIICD + DIIPV**	%

OBS: Percentual do BDI limitado a 30% conforme Decisão TCDF n° 544/2010

Observações Gerais:

1. O licitante deverá declarar na proposta que nos preços estão incluídos todos os tributos, encargos sociais, frete, materiais e quaisquer outros serviços ofertados.

2. A proposta deverá estar devidamente assinada e identificada (nome e cargo), contendo a logomarca(timbre) da empresa, o número do CNPJ/MF e contato (telefone e e-mail) e a data de validade;

3. A proposta deverá ser encaminhada para os seguintes e-mail's: heloisa.azevedo@sedhab.df.gov.b; sergio.jatoba@sedhab.df.gov.br; jaqueline.aguiar@sedhab.df.gov.br

4. Segue anexo Projeto Básico contendo cronograma físico-financeiro, Etapas, Produtos e demais informações relativas ao projeto a ser executado.