

## TERMO DE REFERÊNCIA

### SERVIÇO DE CONSULTORIA PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA

#### 1. OBJETO

O objeto deste chamamento é o recebimento de doação de bens e serviços listados no Anexo II concernente a elaboração de estudo de viabilidade econômico-financeira visando instruir e subsidiar o material técnico do Prospecto da 6ª Distribuição da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, a ser executado pela equipe da SP URBANISMO.

#### 2. JUSTIFICATIVA

Conforme doc. SEI nº 109418108.

#### 3. ATIVIDADES

3.1. O serviço de consultoria deverá compreender: i) Entregáveis mínimos ii) relatório técnico de viabilidade econômica e financeira da Operação; iii) apresentação do relatório; e iv) entrega do banco de dados levantado e utilizado para o estudo.

3.1.1. O estudo de viabilidade econômica e financeira da OUCFL deverá contemplar os seguintes itens:

3.1.1.1. Breve apresentação da Operação

- Perímetro, setores, regramento urbanístico.
- Histórico dos leilões de CEPAC, consumo dos estoques de potencial construtivo, quadro atual de estoques e títulos em posse de terceiros.

3.1.1.2. Análise da demanda por área computável: capacidade de absorção do mercado por área computável dentro do perímetro da Operação.

- Produção/consumo de área computável ao longo dos anos agregado e por tipologias (residencial, não residencial e HIS).
- Projeção de produção/consumo de área computável para os próximos 20 anos agregado e por tipologias.

3.1.1.3. Oferta potencial de área computável

- Consulta da metragem de terrenos por uso (lotes vagos, residencial horizontal, residencial vertical, comércio horizontal, etc).
- Cálculo da metragem de terrenos transformáveis.
- Mensuração da oferta potencial de área computável.

#### 3.1.1.4. Projeção da distribuição espacial da produção e demanda por Títulos

- Projeção de produção/consumo anual por setor da Operação.
- Considerações sobre possíveis impactos das intervenções sobre o market-share de produção imobiliária por setor.
- Demanda projetada por CEPAC de acordo com a produção imobiliária e os fatores de equivalência dos diferentes setores e usos.

#### 3.1.1.5. Calibragem do preço do CEPAC

- Construção de empreendimentos paradigma
- Pesquisa de preços de terreno
- Inferência de preços de terreno por modelagem hedônica
- Confronto dos resultados da pesquisa com preços calculados pelo método involutivo
- Pesquisa de produto: tipologias lançadas
- Pesquisa de preços de imóveis
- Detalhamento dos custos de construção
- Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários de acordo com o preço do CEPAC.

#### 3.1.1.6. Projeção de receita

- Avaliação do estoque de potencial construtivo
- Considerações sobre a demanda por títulos
- Projeção de receita com o leilão de CEPAC
- Confronto dos resultados com o custo previsto das intervenções

#### 3.1.2. Apresentação do relatório técnico à equipe da SP-Urbanismo.

#### 3.1.3. Entrega do banco de dados levantado na pesquisa com informações sobre terrenos, unidades residenciais e comerciais em meio digital.

### **4. FORMATO DE APRESENTAÇÃO**

4.1. Todos os trabalhos serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelas recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

4.2. Os relatórios deverão ser apresentados em formato ABNT – A4, A3 e/ou A1, encadernados. Os mapas inseridos nos relatórios deverão possuir formato A4 ou A3, sendo que os mapas com outros formatos deverão constituir volume à parte encadernado. As bases de referência, contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o

material apresentado, deverão ser anexadas aos mesmos, podendo ser apresentadas em volume separado.

4.3. Todos os produtos deverão ser fornecidos em duas vias impressas e em formato digital, gravados em CD.

4.4. No momento de emissão da versão final dos produtos, deverá ser encaminhado o respectivo registro/anotação de responsabilidade técnica referente ao trabalho, de acordo com as normas do conselho profissional.

## **5. PRAZO**

5.1. Prazo máximo de 45(quarenta e cinco) dias, contados da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes.

## **6. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA**

6.1 A Instituição CONTRATADA deverá disponibilizar todos os profissionais e técnicos capacitados necessários para garantir a plena realização das atividades previstas no presente Termo de Referência.

6.2. Deverá obrigar-se, por si e por seus prepostos, à manutenção de sigilo sobre os dados, informações e pormenores fornecidos pela PMSP/SP-URBANISMO.

6.3. Na execução dos serviços, a CONTRATADA manterá a SP-URBANISMO, informados sobre o andamento do feito, prestando os esclarecimentos que lhe forem solicitados, bem como, comunicará, por escrito, quaisquer dificuldades surgidas durante a realização dos serviços.

6.4. A CONTRATADA arcará com os pagamentos de todos e quaisquer tributos, multas e ônus oriundos deste contrato, pelos quais seja responsável.

6.5. Indicar, por ocasião da assinatura do Contrato, preposto e responsável técnico para representá-la sempre que for necessário, com respectivos contatos diretos (telefone e e-mail), com a finalidade de prestar informações, esclarecimentos e tratar de todos os assuntos definidos nesta contratação, bem como comunicar imediatamente eventuais alterações/substituições.

6.6. São propriedades da SP Urbanismo todas as peças de trabalho executadas pela instituição CONTRATADA, tais como formulários de pesquisa e resultados realizados, memoriais, dentre outros que serão entregues à mesma quando da conclusão dos serviços.

6.7. A CONTRATADA deverá transferir os conhecimentos em metodologia, proporcionando o domínio por parte dos empregados da SP Urbanismo designados para tal.

6.8. Cumprir o estabelecido na Lei nº 13.709 de 14 de agosto de 2018 – LGPD, quanto a todos os dados pessoais e que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da 19 proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa

## **7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE**

- 7.1.** Exercer o acompanhamento e a fiscalização dos serviços, quanto ao cumprimento das demais obrigações e demais aspectos constantes no Termo de Referência.
- 7.2.** Proporcionar as condições necessárias para a prestação dos serviços e fornecer todas as informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados.
- 7.3.** Solicitar a reparação de Produto(s), que esteja(m) em desacordo com o especificado.
- 7.4.** Assegurar-se da boa prestação de serviços, verificando sempre o seu bom desempenho.

## **8. CONDIÇÕES GERAIS DE EXECUÇÃO**

- 8.1** O recebimento do objeto se dará conforme as disposições na Lei nº 13.303/2016 e na Norma de Procedimento 58.04 - Regulamento de Licitações e Contratos, ou a que vier substituí-la.
- 8.2** O recebimento provisório ou definitivo do objeto não exclui a responsabilidade da CONTRATADA pelos prejuízos resultantes da incorreta execução do contrato.
- 8.3** Os serviços poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes do Termo de Referência e da proposta, devendo ser corrigidos/refeitos/substituídos no prazo fixado pelo fiscal do contrato, às custas da CONTRATADA, sem prejuízo da aplicação de penalidades.
- 8.4** A CONTRATADA deverá nomear uma equipe com um responsável técnico pela execução do CONTRATO. Caso haja a necessidade de deslocamento de qualquer funcionário da CONTRATADA para a execução do objeto deste Termo de Referência, todas as despesas correrão por sua conta, sem qualquer ônus à SP Urbanismo, não ensejando aumento no valor contratação.
- 8.5** Toda documentação produzida relativa ao projeto objeto deste Termo de Referência será de propriedade exclusiva SP Urbanismo, e será entregue preferencialmente em meio magnético, sem proteção de senha ou qualquer outro meio que restrinja o acesso e utilização dos dados, textos, valores, fórmulas ou códigos de programação, nos prazos definidos em cronograma a ser elaborado.
- 8.6** A CONTRATADA deverá transferir os conhecimentos em metodologia, proporcionando o domínio por parte dos servidores designados para tal.

## **9. MATRIZ DE RISCO**

RISCO	DESCRIÇÃO	PROBABILIDADE	CONSEQUÊNCIA	PREVENÇÃO	ALOCAÇÃO/ RESPONSÁVEL	MAPA DE RISCO
Descumprimento das cláusulas operacionais	Atraso na prestação dos serviços, não entrega de produtos.	Baixa	Baixa	Comunicação periódica entre as partes	Contratada / Fiscalização	
Profissionais não qualificados para a prestação dos serviços	Os serviços não serem entregues a contento.	Baixa	Moderada	Definição de escopo previamente a contratação	Área Demandante / Contratos	
Perda de apoio institucional por mudanças de prioridades da gestão	Mudanças de gestão que levam a descontinuidade do projeto	Baixa	Baixa	Contratação alinhada ao planejamento estratégico da empresa	Diretoria Executiva	
Confidencialidade dos dados	Vazamento de informações	Baixa	Moderada	Exigir atendimento à LGPD	Contratada	
Falta de transparência sobre o acompanhamento do objeto	Má Governança entre as partes	Baixa	Alta	Prever cláusulas de penalidade	Contratada / Contratante	
Produto final obsoleto	Desperdício de recursos públicos, retrabalho.	Baixa	Alta	Garantir o planejamento prévio e o adequado acompanhamento do contrato	Contratante	
<b>Legenda</b>		Risco Baixo				
		Risco Moderado				
		Risco Alto				