

O Papel da Tecnologia e dos Dados na Dignidade do Morar

TERMO DE REFERÊNCIA

Regulamento de Pesquisa: proposta de prestação de serviços de pesquisa.

Introdução

Ter uma moradia digna é condição fundamental para qualidade de vida das pessoas. Entretanto sabemos que garantir essa conquista para todos é um dos grandes desafios globais. O problema habitacional é imenso e envolve as diversas dimensões do desenvolvimento econômico e social, incluindo dinâmicas urbanas e cada vez mais interfaces com questões ambientais. Políticas públicas voltadas a soluções habitacionais não faltam, mas não é exagerado dizer que em muitos países a dignidade do morar ainda não está ao alcance de parcelas consideráveis da população.

Em 2022 o ZAP +, unidade de negócios imobiliários da OLX Brasil, elegeu o tema **Dignidade do Morar** como sua causa de marca. Por ser uma empresa líder na provisão de serviços para o setor imobiliário acreditamos ser natural dar nossa contribuição para melhorar a realidade residencial das pessoas. Além disso, somos antes de tudo uma empresa de tecnologia que busca estar na fronteira da inovação na economia digital. Resolvemos então dar início às nossas atividades apoiando a produção de conhecimento que explore as conexões entre tecnologia e a habitação.

Neste sentido, a DataZAP+, área de inteligência imobiliária do ZAP+, através deste Termo de Referência (TR) convida pesquisadores para submeter propostas técnicas para a realização de serviços de pesquisa referente ao tema “o papel da tecnologia e dos dados na dignidade do morar”. As propostas serão avaliadas por uma comissão julgadora segundo critérios de entendimento dos temas a serem pesquisados, metodologia proposta, estrutura do projeto e qualificação da equipe.

Espera-se que a pesquisa tenha êxito em identificar fontes de dados e comparar a literatura acadêmica com práticas e políticas públicas nacionais e internacionais. O objetivo será produzir um relatório com análises e recomendações que sirvam de ponto de partida para elaboração ou aprimoramento de ações envolvendo governos, setor privados e entidades da sociedade civil que utilizem o uso de tecnologia e dados para a promoção da dignidade do morar no Brasil.

O projeto terá duração de no máximo oito meses, iniciando em janeiro de 2023, podendo ser renovado para uma segunda etapa com duração de 12 meses. O período para envio das propostas será de 01 de outubro a 30 de novembro e o projeto vencedor será anunciado em 15 de dezembro de 2022.

Contexto (o problema)

A dificuldade de acesso à habitação de qualidade é um dos Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP) em 2019 o déficit habitacional no Brasil atingiu cerca de 6 milhões de domicílios no Brasil. De acordo com a metodologia da FJP para o cálculo do déficit são consideradas as populações que residem em habitações precárias ou que gastam uma proporção maior ou igual à renda familiar com despesas de habitação. Sabemos que desde o início da pandemia do Novo Coronavírus em 2020 a situação habitacional do país não melhorou. Para diminuir o déficit habitacional diversas iniciativas e políticas públicas foram tentadas ao longo da história. Governos nacionais, regionais e locais mobilizam recursos e esforços por todo o planeta. Quais iniciativas deram certo? Por que o problema persiste? Como poderíamos fazer melhor?

Em uma primeira aproximação é intuitivo pensar que a dignidade do morar diz respeito à qualidade da residência em que vivemos. Sim, isso é central. Mas o conceito vai muito além uma vez que as residências têm endereço e com isso o entorno de nossas casas (ruas, bairros, cidade, região metropolitana...) são fundamentais também. Dessa forma percebemos rapidamente que o conceito envolve amenidades locais, estruturas de transporte, acesso a serviços públicos, proximidade a centros de emprego. E podemos ir além e olhar para as pessoas e comunidades que nos cercam. A agenda da igualdade de direitos e oportunidades não pode ser deixada de lado quando falamos de dignidade do morar.

Ou seja, estruturas e dinâmicas urbanas em sentido amplo circundam e compõem as questões que pretendemos entender. De uma forma geral pode-se entender a configuração espacial da atividade econômica como resultado de processos envolvendo dois tipos de forças opostas: forças de aglomeração (benefícios da proximidade) e forças de dispersão (custos da proximidade). A literatura econômica enfatiza que estas forças estão associadas com a presença de retornos crescentes de escala, externalidades e estruturas imperfeitas de mercado. As implicações de configurações espaciais da atividade econômica são variadas e complexas, impactando crescimento

econômico, progresso tecnológico, organização industrial, desigualdade, bem-estar e problemas ambientais. No fundo podemos dizer que a dignidade do morar relaciona-se com este arcabouço conceitual.

Mas onde entram os dados e a tecnologia? Sabemos que estamos no início de uma era em que nossa capacidade de gerar e processar dados entrou em uma rota de crescimento exponencial. Mais do que isso é difícil é evidente que o uso de dados tem o potencial de transformar atividades econômicas e nossa forma de viver de múltiplas maneiras. As informações geradas por imagens e sinais de satélite, sensores, telefones celulares e histórico de navegação na internet são exemplos poderosos de fontes de informação que podem ser (e estão sendo) utilizadas nas fronteiras de inovação. O enfrentamento da pandemia contou com as tecnologias digitais (intensivas em dados) através da comunicação à distância, o comércio eletrônico e os aplicativos de entrega. As instituições financeiras e os marketplaces digitais vão se confundindo e expandindo as possibilidades de crédito, pagamento e consumo. Governos também têm se transformado na era digital. De um lado, serviços públicos diversos vão se beneficiando da internet, dos aplicativos e da comunicação à distância. De outro, o uso de celulares e as formas de monitoramento remoto geram informações preciosas para o conhecimento do comportamento e das necessidades dos cidadãos.

As ações de governo podem criar incentivos para a redistribuição da atividade econômica com o objetivo de promover o desenvolvimento local e o bem-estar das populações. Políticas públicas devem aumentar a eficiência de ambientes urbanos, favorecendo o aumento de produtividade, competitividade e crescimento econômico. A interação desses objetivos com possibilidades tecnológicas e de usos de dados tem sido associada com o conceito de “cidades inteligentes”. Neste sentido, as múltiplas dimensões da dignidade do morar não poderiam ser mais centrais.

Entretanto os desafios não têm nada de trivial e transformar ideias conceituais em iniciativas reais, que possam ser implementadas, envolve processos de aprendizagem e avaliação sistemáticos. De qualquer modo uma agenda que leve em consideração os elementos delineados acima, precisa necessariamente promover o desenvolvimento de sistemas urbanos, articulando transporte, infraestrutura e oferta habitacional. Acreditamos que exista enorme potencial para a tecnologia e os dados contribuir com o avanço na dignidade do morar. Estaremos certos? O que já se pensou a respeito?

O que está em fase de desenvolvimento/piloto? O que já foi feito? Essas são questões que pretendemos sejam respondidas neste projeto de pesquisa que vamos apoiar.

Escopo e estrutura do relatório final

Para a pesquisa deste TR não é necessário trabalho empírico original com dados (estatístico, econométrico, ciência de dados em geral). O que se espera é que a pesquisa tenha êxito em identificar fontes de dados e comparar a literatura acadêmica com práticas e políticas públicas nacionais e internacionais.

O objetivo será produzir um relatório com análises e recomendações que sirvam de ponto de partida para elaboração ou aprimoramento de ações envolvendo governos, setor privados e entidades da sociedade civil que utilizem o uso de tecnologia e dados para a promoção da dignidade do morar no Brasil. O que temos em mente é algo semelhante à abordagem utilizada para a elaboração dos World Development Reports do Banco Mundial.

De forma complementar pode fazer parte do trabalho uma proposta para a continuação da pesquisa aí sim com foco em exercícios empíricos originais, que será considerada para eventual renovação do contrato por mais 12 meses.

Como sugestão o relatório final incluiria a seguinte macroestrutura:

1. Articulação conceitual: definições, variações, possibilidades, métricas
2. Revisão da literatura acadêmica
3. Mapeamento de políticas públicas e iniciativas do setor privado/entidades da sociedade civil)
4. Recomendações: Uma agenda tecnológica para a dignidade do morar no Brasil
5. Proposta para a 2ª etapa da pesquisa

Processo Seletivo

Submissão de propostas: 01/10/2022 a 30/11/2022

Anúncio do projeto vencedor: 15/12/2022

Assinatura do contrato e início do projeto: Janeiro de 2023

Entregáveis

1. Detalhamento do programa de pesquisa (30 dias após a assinatura do contrato)
2. Relatório parcial (15/05/2023)
3. Seminário de apresentação do relatório parcial (junho de 2023)
4. Relatório final (31/08/2023)
5. Participação do pesquisador principal no evento Conecta Imobi 2023 (data a definir durante o mês de setembro de 2023)

Recursos e pagamentos

Para a realização da pesquisa, o ZAP+ realizará pagamentos conforme o orçamento submetido junto com a proposta do projeto aprovado. Os recursos poderão ser direcionados para a remuneração dos pesquisadores e aquisição de materiais necessários para a realização das atividades (livros, artigos científicos, dados). Adicionalmente, serão cobertas despesas com viagem e acomodação para o pesquisador principal, caso resida fora de São Paulo, no valor máximo de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). O Orçamento total não poderá ultrapassar R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

Os pagamentos serão realizados diretamente para as contas bancárias dos integrantes do projeto escolhido. Os dados bancários e informações de todos os integrantes precisarão constar no instrumento contratual que será firmado entre o ZAP+ e pessoa física ou jurídica responsável pelo projeto aprovado.

Os pagamentos seguirão o seguinte cronograma: 20% na assinatura do contrato; 30% após a aprovação do relatório parcial e 50% após a aprovação do relatório final.

Propriedade Intelectual e direitos de utilização

Todos os direitos de propriedade intelectual sobre os materiais produzidos para a realização da pesquisa e em sua decorrência (incluindo, mas não se limitando a relatórios, artigos, patentes, segredos de negócio, direitos autorais patrimoniais, etc.) serão de propriedade exclusiva da OLX Brasil, neste ato entendida pelo ZAP+ e todas as empresas pertencentes ao grupo econômico de Bom Negócio Atividades de Internet Ltda., podendo esta fazer uso de qualquer material oriundo dos direitos de propriedade gerados a partir da pesquisa na forma que lhe aprouver, livremente, a seu exclusivo critério, sem qualquer limitação temporal ou territorial, por todo o

território brasileiro e estrangeiro.

Os autores não poderão fazer uso comercial, mas a OLX Brasil incentiva e autoriza a utilização do conteúdo produzido pelos autores em publicações e eventos acadêmicos, desde que a OLX Brasil seja citada como patrocinadora do trabalho que deu origem ao material utilizado.

A OLX Brasil e todas as suas empresas e marcas poderão utilizar os conteúdos em campanhas de marketing e institucionais, peças de comunicação, mídia, imprensa, redes sociais e em qualquer outro canal que se faça necessário.

Avaliação das Propostas

As propostas serão submetidas por comissão avaliadora composta por profissionais internos e externos ao ZAP+. Os nomes dos membros da comissão e dos pesquisadores participantes de propostas que não forem selecionadas não serão divulgados.

Os critérios para a seleção da proposta vencedora serão:

Enquadramento e descrição do problema de pesquisa (30%)

Qualidade metodologia proposta (30%)

Qualificação acadêmica e experiência profissional da equipe (40%)

Instruções para submissão da proposta

Enviar a proposta no email: **dignidadedomorar@olxbr.com**, em um único arquivo Microsoft Word com o título: Dignidade do Morar – Proposta: NOME DO PESQUISADOR PRINCIPAL

A DataZAP+ responderá o e-mail em até 7 dias úteis confirmando se a proposta foi considerada apta a participar do processo seletivo

A proposta deverá conter:

1. Capa: contendo nomes e endereços de e-mail de todos os participantes da equipe
2. Abstract
3. Índice
4. Orçamento
5. Descrição do projeto de pesquisa contendo:
 - a) Objetivo e perguntas de pesquisa;

- b) Arcabouço teórico e conceitual a ser utilizado como referência no trabalho e indicação preliminar de literatura;
 - c) Proposições e hipóteses a serem testadas/exploradas;
 - d) Metodologia e fontes de dados;
 - e) Resultados esperados;
 - f) Atribuições e responsabilidades de cada membro da equipe (pesquisador principal, pesquisadores colaboradores, assistentes).
6. Currículo e biografia resumida dos membros da equipe (CV com no máximo 5 páginas, Bio resumida de no máximo 200 palavras).

Institucional

Sobre a OLX Brasil:

No Brasil desde 2010, a OLX Brasil tem a missão de empoderar as pessoas a alcançarem seus sonhos, reinventando o modelo de consumo. A empresa é 100% digital e faz isso por meio de tecnologia desenvolvida localmente, ajudando seus usuários a comprar e vender quase tudo de maneira rápida, segura e conveniente. Ao encorajar o reuso, a OLX Brasil contribui com a redução de lixo, de emissões de CO2 e incentiva o uso de recursos naturais, dando aos itens segunda, terceira e até a quarta vida.

Com a aquisição do Grupo ZAP, concretizada em novembro de 2020, a OLX Brasil passa a contar com duas unidades de negócios: OLX, que segue operando como plataforma horizontal com as categorias de Autos, Imóveis, Bens de Consumo, Empregos e Serviços, além da carteira digital OLX Pay; e ZAP+, totalmente focada em imóveis é responsável pelas marcas ZAP, VivaReal, Data ZAP, Anapro, Inc Pro, Geoimovel, Imobilinks, Conecta Imobi e ZAP Fin. O ZAP+ também passa a comercializar todos os produtos de imóveis das diferentes marcas do grupo.

A aquisição envolveu a compra de 100% das ações do Grupo ZAP. Os acionistas da OLX Brasil continuam sendo os dois dos principais grupos globais de mídia e investimento em marketplaces: Prosus N.V. (50%), listada na bolsa de Amsterdam e majoritariamente controlada pela Naspers Ltd, e Adevinta ASA (50%), listada na bolsa de Oslo e controlada pelo grupo norueguês Schibsted.

Sobre o ZAP+:

ZAP+ é a unidade de negócio da OLX Brasil voltada para o mercado imobiliário, com o maior ecossistema de soluções do país.

Mais que uma plataforma de anúncios de imóveis, com os portais ZAP, Viva Real e OLX Imóveis, é um agente de conexão entre corretores, imobiliárias e incorporadoras ao usuário final por meio de produtos e inovações tecnológicas.

É um dos principais capacitadores do mercado imobiliário por meio do conhecimento. Realiza o maior evento de educação e desenvolvimento do setor, o Conecta Imobi, e oferece uma das mais completas plataformas de capacitação para os profissionais do segmento, o Conecta Imobi Academy.

Com o ZAPway+, oferece uma experiência 100% digital para o usuário e garante agilidade e transformação, digitalizando o dia a dia das imobiliárias.

Por meio de estudos personalizados, o DataZAP+ oferece um conjunto de soluções de inteligência de dados, atuando como um parceiro estratégico de clientes em suas tomadas de decisão.

Além disso, possui o FipeZAP+, primeiro indicador a fazer um acompanhamento da evolução dos preços do mercado imobiliário brasileiro, o Geolmovel, que permite a realização das mais sofisticadas análises mercadológicas, como históricos de lançamentos, evolução de preços e velocidade de vendas e a Anapro+, onde incorporadoras, loteadoras e urbanizadoras podem contar com soluções em CRM e gestão de vendas e acompanhar desde a entrada do lead até a assinatura do contrato digital.

Com ZAP+fin, traz simplicidade e rapidez para a compra e venda de imóveis que, em parceria com instituições financeiras, atende a necessidade de obtenção de crédito dos compradores, além de representar renda extra para os corretores, potencializando negócios e

gerando mais resultados.

Tudo isso é ZAP+, presente em mais de 90% das cidades brasileiras, com mais de 18 milhões de anúncios, 60 milhões de visitas em seus portais e 35 milhões de usuários únicos por mês.

Sobre a DataZAP+:

A DataZAP+ objetiva associar a análise detalhada da maior e mais rica base de dados do setor imobiliário à fronteira do conhecimento econômico e estatístico aplicado.

Para entregar soluções inovadoras a DataZAP+ faz uso de ferramentas de big data e machine learning para auxiliar nos processos de decisão para construir, investir, financiar ou negociar no setor imobiliário.

Além de suas bases de dados, a DataZAP+ conta com um time de economistas, cientistas de dados e especialistas no mercado imobiliário que desempenham análises detalhadas e fornecem insights sobre o mercado em todo o Brasil.