

TERMO DE ABERTURA

Aos 03 (três) dias de janeiro de 2022, abre-se o Processo administrativo nº 006/2022, da Dispensa de Licitação nº 002/2022-SAAE, objetivando Locação de Imóvel, localizado na Rua 26, Qd. 02, Lt. 07 Bairro Brasil Novo, CEP. 65.930-000, para Funcionamento do escritório Administrativo e almoxarifado do Município de Açailândia - SAAE Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

MARIA TEREZINHA DA SILVA COSTA

Volume: 01/01

MEMORANDO nº 006/2022

Açailândia (MA), em 03 de janeiro de 2022.

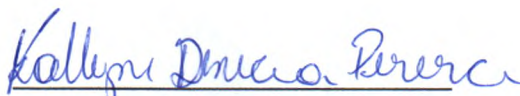
Ao Excelentíssimo Senhor
Halan Jefferson dos Santos Nobre
Diretor Geral/SAAE
Nesta.

Senhor Diretor,

Venho pelo presente, na qualidade de Coordenadora Administrativo do Município de Açailândia - SAAE Serviço Autônomo de Água e Esgoto, solicitar de Vossa Excelência que AUTORIZE ao setor competente a abertura de Processo Licitatório tendo por objeto Locação de Imóvel, localizado na Rua 26, Qd. 02, Lt. 07 Bairro Brasil Novo, CEP. 65.930-000, para Funcionamento do escritório Administrativo e almoxarifado do Município de Açailândia - SAAE Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

JUSTIFICATIVA: Justifica-se dessa forma a Dispensa de Licitação, fundamentada no artigo 24, inciso X, da Lei nº 8.666, de 1993, que a autoriza na hipótese de *"compra ou Locação de Imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração cuja as necessidade de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia"*. Obedecendo ao princípio do interesse público, com o fim de satisfazer e atender as necessidades básicas atribuídas à administração desta Autarquia.

Atenciosamente.



Kallyne Dinícia Pereira
Coord. Administrativa
Port. Nº 006/2021 - SAAE



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO Nº. 001/2022 – SINURB

**CONDIÇÕES FÍSICAS DE FUNCIONAMENTO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL PARA
POSSÍVEL LOCAÇÃO PELO MUNICÍPIO DE AÇAILÂNDIA, DE INTERESSE DO
SAAE**

1 – APRESENTAÇÃO

Tendo em vista a necessidade da Prefeitura Municipal de Açailândia, através do Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE, de locar um imóvel para instalações físicas de seus Departamentos e Setores diversos, desde que sejam encontradas boas condições de funcionamento para o bom desempenho das atividades dos referido setores, apresentamos nossas considerações sobre Vistoria do imóvel sito à Rua 26, Quadra 02, Lotes 07 e 08, Bairro Brasil Novo, que foi feita “*in loco*” por Engenheiro do quadro permanente da Prefeitura.

2 – MEMORIAL DESCRITIVO

Este Memorial Descritivo compreende um conjunto de discriminações técnicas, critérios, condições e procedimentos estabelecidos para a avaliação das condições físicas do imóvel determinadas através de vistoria das condições aparentes, sem nenhuma análise profunda ou com testes de resistência, textura, densidade, forma de aplicação ou outros, por não ter sido feita qualquer análise de laboratório dos materiais. Também a idade de construção do imóvel é aparente, pelas condições de conservação que apresentou no momento da inspeção e por não ter sido apresentado pelo proprietário qualquer atestado de conclusão da obra que identifique sua idade real. O imóvel pode ser descrito como de utilização mista, ou seja, comercial e residencial, perfeitamente adaptável às condições de uso exclusivo comercial. As características encontradas na vistoria feita “*in loco*” foram: **Pavimento Único:** 04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 04 (quatro) Quartos, 01 (uma) Cozinha, 01 (uma) Copa, 01 (um) Pátio, 01 (um) Depósito e 01 (um) Galpão; a área total do terreno (2 lotes) é de 671,43 m², e a área construída total é de 318,98m², perfazendo 47,51% de Taxa de Ocupação. A seguir os Aspectos Construtivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

2.1 – ALVENARIA DE VEDAÇÃO

Os painéis de alvenaria do prédio foram erguidos em bloco cerâmico furado, nas dimensões nominais de 10x20x20 cm, classe 10 (resistência mínima à compressão na área bruta igual a 1,0 MPa), onde foi informado que foi feito uso de argamassa no traço 1:2:8 (cimento : cal hidratada : areia sem peneirar), com juntas de 10 mm de espessura, obtendo-se ao final, parede com 10 cm de espessura (desconsiderando revestimentos).

2.2 – VERGAS E CONTRAVERGAS

Foi, aparentemente, empregado, em todos os vãos de portas e janelas, vergas e contra-vergas (este último, evidentemente, não foi empregado em portas, sendo dispensado quando da ocorrência de vãos menores que 60 cm). O engastamento lateral mínimo, aparentemente, foi de 30,0 cm ou 1,5 vezes a espessura da parede, prevalecendo o maior. Para os vãos relativamente próximos e na mesma altura, recomenda-se uma única verga sobre todos, o que, aparentemente, foi feito. Além disso, para vãos maiores que 2,40 m, a recomendação é que a verga seja ser calculada como viga.

2.3 - CHAPISCO EM PAREDE EXTERNA E INTERNA

As alvenarias da edificação (e outras superfícies componentes) foram inicialmente protegidas com aplicação de chapisco, homogeneamente distribuído por toda a área considerada. Foram chapiscadas paredes (internas e externas) por todo o seu pé-direito (espaçamento compreendido entre a laje de piso e a laje de teto subsequente, onde executada) e lajes utilizadas em forros nos pontos devidamente previstos no projeto executivo de arquitetura ou forros de madeira ou de gesso em placas.

Inicialmente foi aplicado chapisco com argamassa preparada manualmente em canteiro, na composição 1:3 (cimento: areia média), com 0,5 cm de espessura. Em superfícies bastante lisas foi adicionado aditivo adesivo ou cola concentrada para chapisco ao traço, nas quantidades indicadas pelo fabricante, segundo informações do proprietário.

2.4 – REBOCO

Após a cura do chapisco (que ocorreu em 24 horas), foi aplicado revestimento tipo paulista, com espessura de 2,0 cm, no traço 1:2:8 (cimento : cal em pasta : areia média peneirada).



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

A argamassa foi preparada mecanicamente a fim de obter mistura homogênea e conferir as desejadas características desse revestimento: trabalhabilidade, capacidade de aderência, capacidade de absorção de deformações, restrição ao aparecimento de fissuras, resistência mecânica e durabilidade.

A aplicação na base chapiscada foi feita em chapadas com colher ou desempenadeira de madeira, até a espessura prescrita. Quando do início da cura, foi sarrafeado com régua de alumínio, e cobertas todas as falhas. Ao final, o acabamento foi feito com esponja densa.

2.5 - LASTRO CONTRAPISO

Após a execução das cintas e blocos, e antes da execução dos pilares, paredes ou pisos, foi executado o lastro de contrapiso, com impermeabilizante e 8 (oito) centímetros de espessura.

Os lastros foram executados somente depois que o terreno estava perfeitamente nivelado, molhado, convenientemente apiloado com maço de 30 kg e que todas as canalizações que devam passar sob o piso estivessem colocadas.

Todos os pisos têm declividade de 1% no mínimo, em direção ao ralo ou porta externa, para o perfeito escoamento de água. As copas, os banheiros, os boxes dos chuveiros, e etc. têm seus pisos com caimento para os ralos. A argamassa de regularização foi sarrafeada e desempenada, a fim de proporcionar um acabamento sem depressões ou ondulações.

2.6 – ACABAMENTOS INTERNOS

Foram executados com Reboco com argamassa de cimento e areia, no traço acima especificado, com espessura de 2,0 cm nas áreas secas. Nas áreas molhadas, ou seja, banheiros, cozinhas e varandas, foi lançado um emboço, no traço 1:8 (cimento:areia), para posterior aplicação do revestimento cerâmico. Todas as demais paredes foram rebocadas e posteriormente pintadas com tinta PVA em duas demãos. Foi utilizado piso cerâmico nas áreas do pavimento superior e nas áreas de varandas, de serviço e quartos com banheiro do pavimento térreo.

2.7 – ACABAMENTOS EXTERNOS

Após a camada de chapisco, foram executados os acabamentos com Reboco com argamassa de cimento e areia, no traço acima descrito, com espessura de 3,0 cm em



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

todas as áreas externas. O acabamento ficou liso, sem nenhum tipo de textura ou proteção especial, recebendo, posteriormente, três demãos de tinta PVA para exteriores.

2.8 – PISOS E RODAPÉS CERÂMICOS

Cerâmicas esmaltadas aplicadas em áreas de varanda, quartos, banheiros e cozinha, geralmente nas dimensões 30cm x 30cm, em cores variadas por ambiente, em bom estado de conservação.

2.9 – PISO CIMENTADO

A área interna utilizada para circulação de pessoa (Pátios) é pavimentada com concreto não estrutural $f_{ck} \geq 15,0 \text{Mpa}$ aparente, onde não foram utilizadas juntas de dilatação de madeira, mas que apresenta bom estado de conservação podendo, no entanto, caso seja utilizado para trânsito intenso, receber camada de reforço.

2.10 – ESQUADRIAS

a) ESQUADRIAS DE MADEIRA E FERRAGENS

Os diversos ambientes do imóvel possuem portas de madeira com dimensões comerciais que, à época em que foram assentadas, receberam o devido tratamento com pintura, ferragens e afins e que, para a idade aparente do imóvel, estão em bom estado de conservação, embora sejam necessários alguns reparos de rotina.

b) ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO E FERRAGENS

Nos ambientes em que foram utilizadas as esquadrias de alumínio, à época em que foram instaladas, são de materiais de boa qualidade e apresentam bom estado de conservação. Também foram colocadas grades de ferro para proteção de janelas.

2.11 – BANCADAS, LAVATÓRIOS E CUBAS

As bancadas existentes são de granito cinza andorinha, os lavatórios são de louça branca tipo deca e as cubas são de louça e de aço. Houve a troca de alguns elementos para adaptação às necessidades da Prefeitura.

2.12 – LOUÇAS METAIS E ACESSÓRIOS

Foram encontrados os seguintes itens:

- Sifão simples para pias e cubas;
- Válvula de escoamento cromada com ladrão;
- Válvula de descarga cromada;
- Tubo de ligação para bacia, cromado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

- Acabamento para válvulas de descargas em metal cromado;
- Tubo de ligação cromado flexível;
- Torneira de parede para uso geral sem arejador;
- Torneira de mesa (nos lavatórios), com fechamento normal.

2.13 – APARELHOS E ACESSÓRIOS SANITARIOS

Foram encontrados os seguintes itens:

- Lavatório pequeno 46x35cm com coluna suspensa, cor branco;
- Bacia sanitária convencional, h=44cm, cor branco gelo, incluindo vedações, conexões de entrada e demais acessórios;
- Chuveiro elétrico, tensão 220V, potência 5.400W, fabricados em termoplástico resistente, sifão para lavatórios de coluna suspensa;
- Porta papel higiênico em rolo, cor branco,
- Saboneteira louça branca.

2.14 – COBERTURA

a) TELHA CERAMICA

A edificação é coberta com telha cerâmica tipo paulista, apresentando uniformidade, e sem vazamentos aparentes com madeiramento em bom estado de conservação; será necessário fazer uma revisão na cobertura afim de reparar alguns danos ocasionados pelo tempo.

b) CALHAS

Os contra-rufos e calhas são em chapas galvanizadas, natural sem pintura, com dimensões aproximadas de 25 cm de largura e 20 cm de altura, apresentando facilidade de manutenção.

2.15 – INSTALAÇÕES ELETRICAS

Apresenta-se em bom estado de conservação, sendo necessário que se faça uma revisão geral e as adequações necessárias ao uso da Secretaria municipal que efetivar a locação do imóvel e para garantir a segurança de seus usuários.

a) ELETRODUTOS E FIAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Embutidos nas paredes e ocultos sobre o forro de madeira podem necessitar, dependendo do uso da edificação, de adequações e revisões embora estejam em bom estado de conservação.

b) TOMADAS INTERRUPTORES E QUADROS

Apresentam-se em bom estado de conservação sendo que deve ocorrer a troca onde for necessário de algumas tomadas e interruptores.

c) LAMPADAS, CALHAS E AFINS

Apresentam-se em bom estado de conservação devendo ocorrer também trocas afim de adequações ao uso a que destinar a Secretaria que ocupar a edificação.

3 - AVALIAÇÃO DE ALUGUEL POR COMPARAÇÃO DIRETA SEM TRATAMENTO POR FATORES

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 4.146,74

Imóvel avaliando

04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 04 (quatro) Quartos, 01 (uma) Cozinha, 01 (uma) Copa, 01 (um) Pátio, 01 (um) Depósito e 01 (um) Galpão; a área total do terreno (2 lotes) é de 671,43 m², e a área construída total é de 318,98m².

Área: 318,98m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Imóvel 1: Residência Aluguel bairro Residencial Tropical, Açailândia (MA). Fonte: Adventu's Consultoria Imobiliária: www.adventusimobiliaria.com.br Consulta: janeiro/2012.



Imóvel residencial com 3 dormitórios, 2 suítes, 3 banheiros, sala, copa, cozinha, 3 vagas de garagem.

Área: 250,00m²

Valor: R\$ 2.500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 10,00

Imóvel 2: Residência Aluguel Residencial Tropical, Açailândia (MA). Fonte: Value Imobiliária: www.valueimobiliaria.com.br Consulta: janeiro/2022.



Imóvel residencial com 4 dormitórios, 2 suítes, 4 banheiros, sala, cozinha, 12 vagas de garagem.

Área: 346,00m²

Valor: R\$ 3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$ 10,12

Imóvel 3: Residência Aluguel bairro Brasil Novo, Açailândia (MA). Fonte: Value Imobiliária: www.valueimobiliaria.com.br Consulta: janeiro/2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



Imóvel residencial com 3 dormitórios, 1 suíte, 2 banheiros, sala, cozinha e 13 vagas de garagem.

Área: 300,00m²

Valor: R\$ 4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 13,33

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	R\$/m ² homog.
1	13,33	13,33
2	10,00	10,00
3	10,12	10,12

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 11,15$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 1,89$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Amostra 1: $d = |13,33 - 11,15| / 1,89 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |10,00 - 11,15| / 1,89 = 0,61 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |10,12 - 11,15| / 1,89 = 0,55 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 11,15 - 1,89 * 1,89/\sqrt{(3 - 1)} = 8,62$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 11,15 + 1,89 * 1,89/\sqrt{(3 - 1)} = 13,68$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$11,03 a R\$14,26

Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 13,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$ 13,00 * 318,98 = R\$ 4.146,74(*)$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 4.146,74(*)

(*) Este valor é uma referência, sendo resultado da oscilação de preços locais momentâneos dos imóveis, que serve como base para a negociação entre locador e locatário. Lembrando que há os valores mínimo e máximo constantes dos cálculos acima efetuados, e que podem também ser utilizados.

4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO	DESCRIÇÃO
<p data-bbox="395 801 703 835">FOTO 1 - FACHADA</p> 	<p data-bbox="895 801 1481 1003">Apresentando estacionamento externo, com muro com grades de ferro pintadas e portão de ferro para acesso de pessoas.</p>
<p data-bbox="355 1232 746 1265">FOTO 2 – LOCALIZAÇÃO</p> 	<p data-bbox="895 1232 1481 1377">Localizada em rua com pavimentação asfáltica, com boa trafegabilidade e de fácil acesso.</p>
<p data-bbox="248 1713 858 1747">FOTO 3 – DETALHE FORRO DE GESSO</p>	<p data-bbox="895 1713 1481 1915">Forro com infiltrações ocasionadas por vazamentos no telhado. É necessária uma revisão na cobertura para a correção dos problemas.</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO



FOTO 4 – DETALHE PISO CERAMICO

Piso com desgastado e com manchas ocasionadas pelo uso.




FOTO 5 – DETALHE BANHEIROS

Louças e metais apresentando desgaste, sugerindo a troca e manutenção.





PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

<p>FOTO 6-DETALHE COPA/COZINHA</p> 	<p>Paredes, piso e cobertura necessitando de reparos.</p>
<p>FOTO 7-LATERAL DA EDIFICAÇÃO</p> 	<p>Apresenta piso cimentado e grades de ferro de proteção nas janelas e portão de ferro.</p>
<p>FOTO 8-DEPÓSITO E GALPÃO</p> 	<p>Porta de ferro de enrolar, piso da entrada sem revestimento e cobertura em telhas de fibrocimento.</p>
<p>FOTO 9-DETALHE COBERT. GALPÃO</p>	<p>Cobertura apresentando desgastes por conta de infiltrações, o que pode</p>



PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO

	<p>danificar o madeiramento. É necessária uma revisão da cobertura.</p>
<p>FOTO 10-DETALHE REVESTIMENTO</p>	<p>Infiltrações em diversos pontos, inclusive nas tomadas elétricas, ocasionando riscos aos usuários.</p>

4 – CONCLUSÃO

Após a vistoria feita e considerando as características construtivas acima descritas, os materiais utilizados, as condições gerais do imóvel e o valor calculado para aluguel, emitimos nosso parecer **FAVORÁVEL** à locação desde sejam feitos todos os reparos e revisões necessárias para que atenda a todas condições físicas e demais Condições Legais exigíveis e à Legislação Vigente no país à época do processo licitatório de contratação.

Açailândia-MA, 03 de janeiro de 2022.


WAGNER DE CASTRO NASCIMENTO
ENGENHEIRO CIVIL MAT. Nº. 12320-2
PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA