



## **TERMO DE ABERTURA**

Aos 03 (Três) dias de Janeiro de 2022, abre-se o Processo administrativo nº 005/2022, da Dispensa de Licitação nº 001/2022-SAAE, objetivando a Contratação de Pessoa Física para Locação de Imóvel, localizado na Rua 26, Qd. 02, Lt. 09 Bairro Brasil Novo, CEP. 65.930-000, para Funcionamento do escritório Administrativo Açailândia - MA, do SAAE - Serviço Autônomo de Água e Esgoto.

Volume: 01/01

MEMORANDO nº 005/2022

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

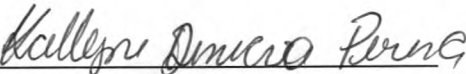
Ao Excelentíssimo Senhor  
Halan Jefferson dos Santos Nobre  
Diretor Geral/SAAE  
Nesta.

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 para a Locação de Imóvel, localizado na Rua 26, Qd. 02, Lt. 09 Bairro Brasil Novo, CEP. 65.930-000, para Funcionamento do escritório Administrativo, para atender a necessidade do Município de Açailândia - SAAE Serviço Autônomo de Água e Esgoto, conforme especificações constantes do (Termo de referência), em Anexo.

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. 002/2022 – 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, Lote 09, 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, 01 (uma) Varanda e 01 (uma) Área para estacionamento; a área total do terreno é de 298,29 m<sup>2</sup>, e a área construída é de 95,79 m<sup>2</sup>, perfazendo 32,11% de Taxa de Ocupação.

**2.1 – ALVENARIA DE VEDAÇÃO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**

---

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\$ 1.245,27**

**Imóvel avaliando**

04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) Varanda e 01 (uma) Área para estacionamento.

Área: 95,79 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>) 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](http://www.adventusimobiliaria.com.br) Consulta: janeiro/2012.**



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

Área:	250,00m <sup>2</sup>
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](http://www.valueimobiliaria.com.br) Consulta: janeiro/2022.**



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

Área:	346,00m <sup>2</sup>
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](http://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: 300,00m<sup>2</sup>

Valor: R\$ 4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 13,33

Tabela de homogeneização:

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

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

Média:  $X = \sum(X_i)/n$

$X = 11,15$

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

$S = 1,89$

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:  $d = |X_i - X|/S < VC$

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

$$\text{Valor final} = \text{R\$ } 13,00 * 95,79 = \text{R\$ } 1.245,27$$



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**

Valor do aluguel do imóvel avaliando: R\$ 1.245,27(\*)

(\*) 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**

<b>FOTO</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
<p data-bbox="395 875 703 904"><b>FOTO 1 - FACHADA</b></p> 	<p data-bbox="895 875 1477 1070">Apresentando estacionamento externo, com muro com grades de ferro pintadas e portão de ferro para acesso de pessoas.</p>
<p data-bbox="357 1335 746 1364"><b>FOTO 2 – LOCALIZAÇÃO</b></p> 	<p data-bbox="895 1335 1477 1473">Localizada em rua com pavimentação asfáltica, com boa trafegabilidade e de fácil acesso.</p>
<p data-bbox="316 1760 794 1792"><b>FOTO 3 – DETALHE VARANDA</b></p>	<p data-bbox="895 1760 1477 1955">As portas e janelas são de madeira e estão em bom estado de conservação muito embora seja necessária uma revisão de rotina.</p>



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**



**FOTO 4 – DETALHE FORRO DE GESSO**



Forro apresentando infiltrações por conta de vazamentos no telhado. É necessária uma revisão geral na cobertura.

**FOTO 5 – DETALHE REVESTIMENTO**



Algumas paredes apresentam problemas no revestimento, necessitando reparos imediatos.



**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\$ 1.245,27**

**Imóvel avaliando**

04 (quatro) salas, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) Varanda e 01 (uma) Área para estacionamento.

Área: 95,79 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>) 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.

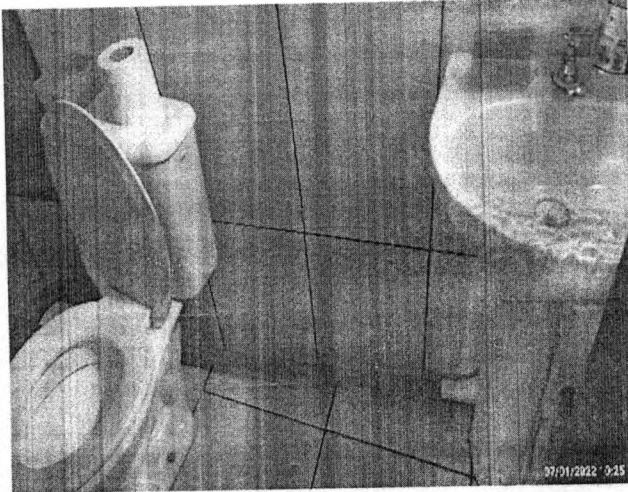
Nenhum fator de tratamento foi inserido na amostra desta avaliação.

Imóveis amostrados para comparação:



**PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA**  
**SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO**

**FOTO 6- DETALHE BANHEIRO**



Louças e metais desgastados, necessitado de reparos ou substituição.

**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.

Açailândia-MA, 03 de janeiro de 2022.

  
**WAGNER DE CASTRO NASCIMENTO**  
ENGENHEIRO CIVIL MAT N° 12320-2  
PREFEITURA MUNICIPAL DE AÇAILÂNDIA