

Aracaju-SE, 3 de outubro de 2024.

Ao  
**Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Estância - SAAE**  
A/C: **José Derivaldo Almeida dos Santos**  
Diretor Superintendente

Prezado Senhor.

Tendo em vista o descrito nos itens 3 – ESCOPO DOS SERVIÇOS, 4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS e 12 – LOCAIS DE PRESTAÇÃO DO SERVIÇO do Anexo I – TERMO DE REFERÊNCIA do edital de **Pregão Eletrônico nº 06/2024**, cujo objeto é a **Contratação de empresa especializada para a elaboração de laudos de imóveis para determinação de valor de mercado dos imóveis que fazem parte do Patrimônio do SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Estância/SE**, vimos à presença de V. S<sup>a</sup> solicitar os seguintes esclarecimentos.

1. O quantitativo de 27.780m<sup>2</sup> de serviço de *Levantamento topográfico cadastral a partir de 1.000m<sup>2</sup>* abrange as unidades Captação Biriba II (1.400m<sup>2</sup>), ETA Cidade Nova (1.800m<sup>2</sup>), ETA Central (5.300m<sup>2</sup>), ETE bairro Alecrim (6.000m<sup>2</sup>) e AP - Conj. Albano Franco (13.280m<sup>2</sup>). Logo, esse quantitativo não inclui a unidade Terreno AP Biriba II (4.600m<sup>2</sup>). Pergunta-se: Não vai ser necessária a execução do levantamento topográfico cadastral do terreno da AP Biriba II? Se for, como vai ser remunerado o levantamento topográfico cadastral desse imóvel?
2. Nas avaliações das adutoras (18.000m), redes de distribuição de água (130.000m) e redes de esgoto (20.000m), vai ser necessária a elaboração do levantamento topográfico cadastral? Em caso positivo, como tal levantamento vai ser remunerado uma vez que o quantitativo previsto de *Levantamento topográfico cadastral a partir de 1.000m<sup>2</sup>* não contempla esses imóveis?
3. Nas avaliações das 24 unidades que vão ser avaliadas na modalidade *Laudo de avaliação completo (terreno + benfeitoria)*, as quais correspondem a instalações de poços, ETEs, ETAs. Elevatórias, DAFAs e outras unidades em cujas avaliações não é tecnicamente viável a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Entendemos que o mais indicado será a aplicação do Método Evolutivo, previsto na NBR 14.653 e que contempla a avaliação do terreno pelo Método Comparativo de Dados de Mercado e avaliação da benfeitoria pelo

Método da Reprodução de Custo. Pergunta-se: na aplicação do Método da Reprodução de Custo para avaliação da benfeitoria, podem ser utilizados os mesmos critérios previstos no item **c) Laudo de avaliação de benfeitorias** do item 4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS do Anexo I TERMO DE REFERÊNCIA?

4. Nas avaliações das 24 unidades que vão ser avaliadas na modalidade *Laudo de avaliação completo (terreno + benfeitoria)* vai ser necessária a elaboração do levantamento topográfico cadastral? Em caso positivo, como tal levantamento vai ser remunerado uma vez que o quantitativo previsto de *Levantamento topográfico cadastral até 1.000m<sup>2</sup>* não contempla esses imóveis? Cabe lembrar que o item **b) Laudo de avaliação de imóvel (terreno e benfeitoria)** do item 4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS do Anexo I TERMO DE REFERÊNCIA estabelece as seguintes exigências para os laudos de avaliação na modalidade *terreno + benfeitorias*.

Planta de localização na escala 1:5000 ou compatível com o desenho, destacando o imóvel;

Planta do levantamento topocadastral do terreno georreferenciada, com as benfeitorias, na escala 1:200 ou compatível com o desenho;

Memorial descritivo do terreno com endereço, dimensões e confrontações;

**Também é relevante destacar que a NBR 14.653, partes 1 e 2, não estabelece como item obrigatório dos laudos de avaliação a apresentação de plantas de localização ou de levantamento topográfico do terreno do avaliando e nem memorial descritivo deste.**

5. No item 4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, estão previstos 3 tipos de laudos de avaliação, a saber: **a) Laudo de avaliação completa dos terrenos, b) Laudo de avaliação de imóvel (terreno e benfeitoria) e c) Laudo de avaliação de benfeitorias**, sendo que nos laudos do tipo **c) Laudo de avaliação de benfeitorias**, está posta a possibilidade de avaliação pelo Método da Reprodução do Custo com utilização do CUB. Pergunta-se: em caso de avaliação pelo CUB, ainda será necessário cumprir os itens abaixo previstos nesse tipo de laudo?

- Fazer o levantamento dos quantitativos de materiais e serviços necessários para a construção do imóvel como novo, se baseando nas informações coletadas durante a vistoria e/ou obtidas na documentação do imóvel, como certidão de matrícula e projetos, por exemplo;

- Realizar uma pesquisa de custos unitários de serviços, em fontes de consulta especializadas, como o SINAPI ou ORSE, para os insumos e serviços levantados nas etapas anteriores;

- Cálculo dos custos diretos e indiretos envolvidos na reprodução do bem avaliado, determina-se sua depreciação física segundo uma das metodologias previstas na NBR 14.653 e o custo de reedição da benfeitoria. Deverá ser justificada a utilização da metodologia escolhida;

Orçamento detalhado das benfeitorias do imóvel com a apresentação da memória de cálculo dos quantitativos. O orçamento deverá ser apresentado em meio digital.

6. No item 4 – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS, estão previstos 3 tipos de laudos de avaliação, a saber: **a) Laudo de avaliação completa dos terrenos, b) Laudo de avaliação de imóvel (terreno e benfeitoria) e c) Laudo de avaliação de benfeitorias. Pergunta-se: qual desses tipos de laudo será utilizado para avaliação das redes de distribuição de água, redes de esgoto e adutoras?**

Certos de contarmos com a costumeira presteza deste SAAE, aguardamos resposta aos questionamentos feitos ao tempo em que renovamos votos de consideração e estima.

Atenciosamente;

Patrícia Menezes Carvalho  
Responsável Legal