



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**COMANDO DA AERONÁUTICA**  
**PARQUE DE MATERIAL AERONÁUTICO DE SÃO PAULO**

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| LAUDO DE AVALIAÇÃO | Nº004/PAMASP-AAIE/2024                                                                                                                                                                                                                              | VISTO<br><br>DOUGLAS TAMBORELLI – CAP VT<br>Arquiteto – CAU: A5334-1<br><br>Chefe AAIE |
|                    | 05/05/2024                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                        |
| ASSUNTO            | Laudo de Avaliação de área do Parque de Material Aeronáutico de São Paulo – PAMASP para processo de cessão de uso por arrendamento a título oneroso onde funciona o Posto de Atendimento bancário, com 62,07 m² de área, tombo: SP.002-67115-E-013. |                                                                                        |
| REFERÊNCIA(S)      | Termo de Referência Nº 135/GAPSP-PAMASP/2024                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |

## 1. INTRODUÇÃO

1.1. De forma a atender e complementar as informações do Termo de Referência Nº 135/GAPSP-PAMASP/2024 da UASG 120633, para fins de processo de Cessão de Uso Onerosa de um posto de atendimento bancário, fez-se necessário a elaboração deste Laudo de Avaliação do Imóvel.

1.2. Esta comissão realizou a avaliação do tombo e benfeitoria situados no seguinte endereço:

| <b>Tombo</b> | <b>Logradouro</b>                                                              | <b>RPI</b>       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 002-000      | Avenida Braz Leme, 3258 – Bairro Santana –<br>São Paulo / SP – CEP: 02.022-901 | 7107 00750.500-2 |

Tabela 01 – Tombo e logradouro sob responsabilidade administrativa do Parque de Material Aeronáutico de São Paulo (PAMASP)

## 2. OBJETIVO DO TRABALHO:

2.1. Este Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado para locação de uma área edificada de 62,07 m², para fins cessão de uso oneroso no exercício de atividade de apoio conforme preconiza a ICA 87-7 08 de agosto de 2019, item 9.3.1.2, destinada ao funcionamento de um posto de atendimento bancário localizado nas dependências do imóvel E-13, situado no Parque de Material Aeronáutico de São Paulo – PAMASP.

### **3. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA**

- 3.1. ICA 87-5, de 14 de dezembro de 2011, Parecer Técnico para avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica para fins cadastrais ou contábeis;
- 3.2. ICA 87-7, janeiro de 2019, Controle Administração e Gestão do Patrimônio Imobiliário sob Administração do Comando da Aeronáutica;
- 3.3. Instrução Normativa N° 1, de 02 de dezembro de 2014 – Secretaria do Patrimônio da União;
- 3.4. NBR 14.653-1/2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- 3.5. NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- 3.6. Decreto n° 62.085 de 26 de dezembro de 2022 – Atualiza, para o exercício de 2023, os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno constantes da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o valor limite de metro quadrado de terreno de imóveis residenciais verticais.
- 3.7. Decreto n° 63.095 de 27 de dezembro de 2023 – Atualiza, para o exercício de 2024, os valores unitários de metro quadrado de construção e de terreno constantes da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o valor limite de metro quadrado de terreno de imóveis residenciais verticais.

### **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A comissão que participa deste trabalho avaliatório não possui qualquer interesse, presente ou futuro, sobre o imóvel avaliado. Aceitam-se como verdadeiros todos os documentos enviados e/ou consultados, bem como todas as informações prestadas de boa fé por terceiros. Este Laudo de Avaliação tem por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel com fins cadastrais e contábeis referentes aos tombos da Tabela 01.

- 4.1. Para efeitos legais de quem dispõe as normativas válidas, este documento tem valor de Parecer Técnico, mas pela ICA 87-5 de 14 de dezembro de 2011 e por facilidades administrativas será denominado Laudo de Avaliação sem ter valor deste.
- 4.2. Esta avaliação será considerada o valor por metro quadrado do Setor 073, Quadra 272, Lote 0002-9, Codlog 03.637-4, verificadas por meio da ferramenta GeoSampa da Prefeitura Municipal de São Paulo de cujo valor de referência será de R\$ 1.095,96 (conforme Lei N° 17.719 de 26/11/2021, anexo 2 e foram devidamente atualizados por meio dos Decretos N° 62.085 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2022 em 5,5% para o exercícios de 2023 e N° 63.095 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2023 em 4,3% para o exercício de 2024).

## 5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel o qual se pretende avaliar é a uma área localizada na edificação E-013 conforme destacado em vermelho na imagem abaixo.

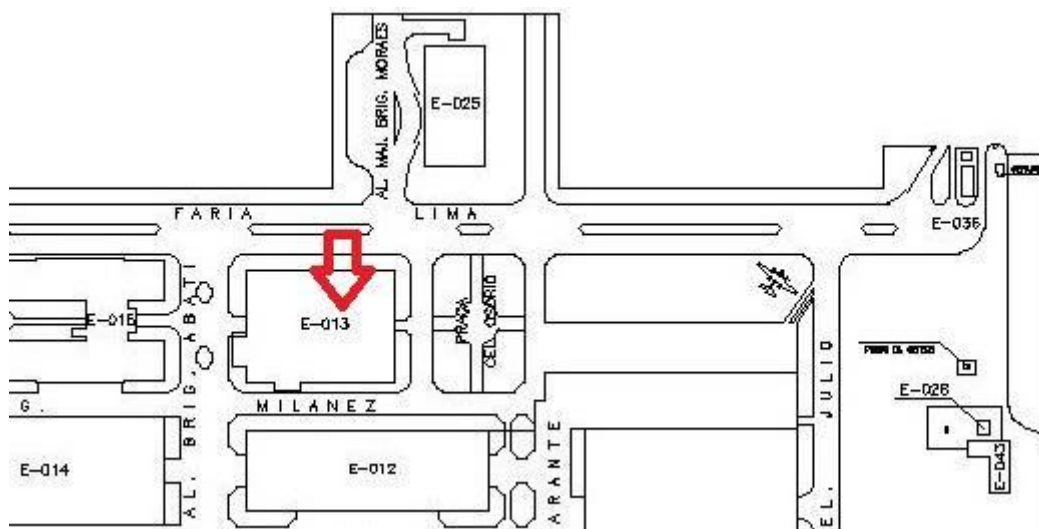


Figura 1 – Croqui do PAMASP com indicação do imóvel a ser avaliado

5.1. Caracterização do bem: Trata-se de uma área de 62,07 m<sup>2</sup> localizada na edificação E-013, atualmente destinado ao funcionamento de um posto de atendimento bancário, possuindo as características descritas a seguir.

5.2. Arquitetônico: Edificação em estrutura de concreto armado e alvenaria com blocos cerâmicos.

5.3 Esquadrias e revestimentos: Esquadrias de madeira e vidros. Revestimento interno de piso tipo cerâmico e alvenaria com pintura látex branca.

5.4. Instalações Elétricas: Lâmpadas tubulares fluorescentes, tomadas e interruptores.

5.5. Instalações de Prevenção e Combate à Incêndio: 02 Extintores de incêndio.

5.6. Forro: Forro de drywall com iluminação embutida.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

6.1. O empreendimento supracitado encontra-se em mercado restrito, ou seja, no interior do aquartelamento, por conseguinte, não podendo ser inserido no mercado externo em virtude de suas peculiaridades.

6.2. Quaisquer atividades econômicas exercidas dentro de uma Unidade Militar estão sujeitas a uma série de condições de contorno que não as insere em um ambiente competitivo, influenciando, dessa forma, a decisão de um agente econômico quanto à concretização do negócio.

6.3. Os horários de funcionamento do estabelecimento são restritos e não atendem à demanda, mas sim à regulamentação específica. O público também é restrito. Portanto, o responsável pelo estabelecimento comercial fica sujeito a sazonalidades.

## **7. METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO UTILIZADO**

7.1. Conforme a NBR 14.653-1/2019, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível deve-se adotar o método comparativo direto de dados de mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

7.2. A Comissão Avaliadora analisou os métodos e critérios previstos nas legislações pertinentes. Porém, em função das condições apresentadas no item 6, diagnóstico de mercado, não seria possível alcançar um nível de rigor adequado conforme as tabelas de grau de fundamentação apresentadas na NBR 14.653.

7.3. De acordo com o item 3.2.4 NSCA 87-1/2011 *“Quando as informações do mercado imobiliário forem insuficientes para a utilização dos métodos previstos na Norma NBR 14.653 – Parte 2, da ABNT, o trabalho de avaliação não deve ser classificado quanto à fundamentação e a precisão e deve ser considerado Parecer Técnico, que é um relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade”*. Portanto, este Laudo tem valor de Parecer Técnico.

7.4. Segundo o subitem 1.4.23 da ICA 87-5, Parecer Técnico é *“aquele que se louva em informações e/ou escolha arbitrária do Engenheiro de Avaliações, podendo ou não ser pautado em metodologias definidas nas normas vigentes, não atingindo, porém, os graus de fundamentação e precisão requeridos pela Norma de Avaliação de Imóveis”*.

7.5. Os valores de metro quadrado de terreno de dominial da União serão obtidos na Planta Genérica de Valores (PGV) atualizada da Prefeitura Municipal de São Paulo, tomando-se por referência o valor do trecho de logradouro do referido imóvel. Já para o cálculo do valor da benfeitoria será utilizado o método de quantificação de custos.

## **8. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO**

8.1 O Valor do Terreno (Vt) deve ser determinado de acordo com o que preconiza a Norma Brasileira de Avaliação de Bens (NBR- 14.653), da ABNT, Parte 1 – Procedimentos Gerais de ABR 2001, Parte 2 – Imóveis Urbanos, de 31 MAIO 2004 e Parte 3 – Imóveis Rurais, de 31 MAIO 2004,

bem como com a Orientação Normativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) ON-GEADE nº 004, de 25 FEV 2003, no que for aplicável.

8.2 Quanto a modalidade de uso, o COMAER através da ICA 87-7/19, baseada na Portaria 01/14 da SPU, consente a utilização de imóvel sob sua administração, na forma gratuita ou onerosa, para realização de eventos de curta duração, de atividades com vistas à utilizada pública e no interesse da coletividade, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional.

8.3 Esta Comissão julgou que o valor a ser considerado é o valor máximo por metro quadrado da Av. Braz Leme, atribuído pela Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021, do Município de São Paulo, que dispõe sobre Planta Genérica de Valores, alterações na legislação tributária municipal, Contra garantias em Operações de Crédito e Fundo Especial para a Modernização da Administração Tributária e da Administração Fazendária no Município de São Paulo. Dessa forma, foi estabelecido o valor de **R\$ 1.095,96/m² (Mil e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos por metro quadrado)**

Avenida Braz Leme, 3258 – Bairro Santana – São Paulo / SP

Dados: - Área = 62,07 m²

- VU SÃO PAULO = R\$ 1.095,96/m²

VU SÃO PAULO x Área = R\$ 1.095,96 x 62,07

**Valor do terreno = R\$ 68.026,24**

## **9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DA BENFEITORIA**

9.1. Para o cálculo do valor da benfeitoria, utilizou-se o CUB - Custo Unitário Básico - conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006. Valor referente ao mês de fevereiro/2024.

9.1.1. SindusCon SP – CSL-8 (Comércio Salas e Lojas): Cub = R\$ 1.967,01

9.1.2. Coeficiente K = 1,35 (conforme item 2.2 da ICA 87-5/2011, Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica para Fins Cadastrais ou Contábeis).

9.2. Cálculo do Valor da Benfeitoria:

a) - Vida Útil: Vut = 67 anos

b) - Idade Aparente da Benfeitoria: Iap = 25 anos

c) - Idade em % de Vida = 37,3%

d) - Estado de Conservação = c (regular)

e) - Área da Edificação = 62,07 m²

f) - Fator Kd= 27,25 (depreciação física)

g) - Fator de Depreciação  $D = (100 - K_d) / 100 = 0,7275$

h) - CUB (fevereiro/24) = R\$ 1.967,01/m<sup>2</sup>

$$V_b = A_b \times CUB \times K \times D$$

$$V_b = 62,07 \times 1.967,01 \times 1,35 \times 0,7275$$

$$V_b = 119.909,91$$

## 10. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel é a soma dos valores de terreno com o valor de benfeitoria.

Valor total do imóvel = Valor total do terreno + Valor total da benfeitoria

Valor total do imóvel = R\$ 68.026,24 + R\$ 119.909,91

Valor total do imóvel = R\$ 187.936,15

## 11. CÁLCULO DO VALOR DO ALUGUEL:

11.1. O cálculo de valor do aluguel é baseado nos valores praticados no mercado para aluguéis comerciais, com valor em torno de 10,0% do valor do imóvel anual.

$$V_{Aluguel-mês} = (V_{Imóvel} \times 10,0\%) / 12 \text{ meses}$$

$$V_{Aluguel-mês} = (187.936,15 \times 10,0\%) / 12 \text{ meses}$$

$$V_{Aluguel-mês} = R\$ 1.566,13$$

## 12. CONCLUSÃO

12.1. Esta Comissão é de parecer que o valor mínimo adotado para o arrendamento da área, com arredondamento de até 1%, seja de **R\$ 1.570,00 (mil quinhentos e setenta reais)**;

12.2. Sugere-se que seja acrescido ao valor do arrendamento o consumo de energia elétrica, com base na medição do consumo e o valor do kw/h, constante da conta/fatura emitida pela concessionária do serviço.

12.3. Os laudos e os relatórios de valor de referência terão prazo de validade de 1 (um) ano, contados a partir da data de suas realizações, conforme Art. 30, Seção VI, IN/SPU de 28 de novembro de 2018 do prazo de validade das avaliações e em consonância a esta IN/SPU, item 3.5.1 da ICA 87-7, de 08 agosto de 2019 (COMAER).

São Paulo, data conforme assinatura digital.

**GRAZIELA** BATISTA DE ALMEIDA – 2º TEN QOCON CIV – Presidente;  
Engenheira Civil – CREA: 5070905276-SP

**ALLYSSON** SOARES DE **SOUZA** – 2º TEN QOCON CIV – Membro;  
Engenheiro Civil – CREA: 2017123578-RJ



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

|                               |                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Documento:                    | Laudo de Avaliação                                                                                                                |
| Data/Hora de Criação:         | 21/05/2024 17:34:08                                                                                                               |
| Páginas do Documento:         | 7                                                                                                                                 |
| Páginas Totais (Doc. + Ass.)  | 8                                                                                                                                 |
| Hash MD5:                     | ac17525be198252c64deab9fe6cc04a1                                                                                                  |
| Verificação de Autenticidade: | <a href="https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura">https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura</a> |

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten GRAZIELA BATISTA DE ALMEIDA no dia 21/05/2024 às 14:49:30 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten ALLYSSON SOARES DE SOUZA no dia 21/05/2024 às 14:51:53 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap DOUGLAS TAMBORELLI no dia 21/05/2024 às 15:08:53 no horário oficial de Brasília.



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

|                               |                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Documento:                    | Laudo de Avaliação                                                                                                                |
| Data/Hora de Criação:         | 22/08/2024 17:27:27                                                                                                               |
| Páginas do Documento:         | 8                                                                                                                                 |
| Páginas Totais (Doc. + Ass.)  | 9                                                                                                                                 |
| Hash MD5:                     | 99bc77b2830e8b6befc339b065989b70                                                                                                  |
| Verificação de Autenticidade: | <a href="https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura">https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura</a> |

Este documento foi assinado e conferido eletronicamente com fundamento no artigo 6º, do Decreto nº 8.539 de 08/10/2015 da Presidência da República pelos assinantes abaixo:

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten ALLYSSON SOARES DE SOUZA no dia 23/08/2024 às 10:41:01 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten GRAZIELA BATISTA DE ALMEIDA no dia 23/08/2024 às 10:43:14 no horário oficial de Brasília.