



COMANDO DA AERONÁUTICA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA AEROESPACIAL
GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS
DIVISÃO DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO 05/DIE/2025

1 - TERMO DE ABERTURA

Esta avaliação foi solicitada pelo Chefe do GAP-SJ, Ten Cel Int André Luiz Rodrigues da Costa, motivado pelo Ofício nº 73/EDA/243, de 18 de fevereiro de 2025, para a sala IN-06, localizado no prédio da Divisão de Infraestrutura do IEAv, onde funciona atualmente o “Grêmio Amarante”.

2 - OBJETIVO DO TRABALHO

Avaliar área a ser utilizada com a finalidade de agremiação, situado em área do Instituto de Estudos Avançados (IEAv).

3 - FINALIDADE

A avaliação em pauta é do interesse do **INSTITUTO DE ESTUDOS AVANÇADOS (IEAv)** para fins de cessão do imóvel para atividade de apoio conforme Portaria 4.411 de 27 de outubro de 2021.

4 - SITUAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.1 - Do Local

O imóvel objeto desta avaliação consiste em um imóvel de 26,40 metros quadrados, instalado em terreno de mesma dimensão para efeito de cálculo, situado no Prédio da Divisão de Infraestrutura do IEAv, Edificação registrada sob o Cadastro Patrimonial número SP.033-6778-E-321, localizada no Plano Diretor sob o nº 546.

Possui estilo industrial, com estrutura de concreto pré-moldado, pé direito de 3,76m, executado em blocos de concreto, sem laje, cobertura em telhas de amianto onduladas, sem forro, piso vinílico. Na área interna, objeto da avaliação, a porta de acesso é de madeira, com divisória piso-teto em PVC e paredes com pintura branca sobre os blocos de concreto.

4.2 - Da Documentação

Escritura lavrada no Cartório 1º Ofício de São José dos Campos - SP, em 29 de dezembro de 1951, Livro 206, Fls. 89/90/91, re-ratificada em 29 de novembro de 1966, Livro 314, Fls. 7/8, registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis, em 28 de agosto de 1952, Transcrição n.º 12.149, Livro 3-k, Fls. 45 em São José dos Campos, e Cadastrada no Serviço de Patrimônio da União, sob o n.º de Classificação SP.033-6778-E-321, localizada no Plano Diretor sob o n.º 546, Tombo SP.033-002.

5 - METODOLOGIA

5.1 - O trabalho obedece às diretrizes técnicas e recomendações da NBR 14.653-1 e 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e segue as diretrizes dispostas na Instrução Normativa SPU / SME nº 67, de 20 de setembro de 2022, da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

5.3 - Foi realizada avaliação técnica utilizando-se o Método Evolutivo. Vale ressaltar que a Guarnição de Aeronáutica de São José dos Campos é um local de acesso restrito ao público e independente da cidade de São José dos Campos, sendo levado em conta tal fator na hora de se aplicar índices como fator de comercialização e outros afetos.

5.4 – Conforme o item 7.4 da NBR 14.653-2, esta é uma avaliação de **nível II**.

6 - AVALIAÇÃO

6.1 – Valor do terreno (Vt)

Foi adotado para o terreno, o valor de **R\$ 964,68/m²** (novecentos e sessenta e quatro reais e sessenta e oito centavos), após a coleta de amostras de ofertas de terrenos similares no Município de São José dos Campos e realização de Tratamento por fatores dos valores observados, conforme Memorial de Cálculo.

Logo:

At = área do terreno = **26,40 m²**;

qt = valor unitário do terreno = **R\$ 964,68/m²**.

Vt = valor do terreno

Vt = At x qt

Vt= 26,40 m² x R\$ 964,68 / m² = **R\$ 25.467,55**

6.2 - Cálculo do Valor da Benfeitoria (Vb)

De acordo com o item 7.5.1 do Manual de Avaliação Técnica de Imóveis da União, o valor da benfeitoria será considerado igual ao custo de reprodução (Cr) multiplicado pelo fator de depreciação por idade (Fd). O Cr é calculado pelo produto da área de construção (Ab) pelo custo unitário básico (CUB), multiplicado pelo coeficiente do valor pleno (Kp).

O Coeficiente de Valor Pleno (Kp) é determinado através da equação:

$$Kp = (1 + (In / (CUB * Ab))) * (1 + BDI)$$
, onde:

- **In** é o orçamento dos itens não inclusos, sendo igual a zero para o caso;
- **CUB** é o “Custo Unitário Básico”;

- **Ab** é a área da benfeitoria; e
- **BDI** é a bonificação e despesas indiretas.

Nesse contexto, adotou-se:

- $I_n = 0$;
- CUB = R\$ 1.166,80 (padrão GI, ref. mês março 2025 – Sinduscon-SP);
- $A_b = 26,40 \text{ m}^2$; e
- BDI = 25% (3ºQuartil).

Aplicando-se na fórmula, tem-se:

$$K_p = (1 + (0 / (1.977,96 * 26,40))) * (1 + 25\%);$$
$$K_p = 1,25\%$$

- Para o imóvel em questão, tem-se: $Cr = K_p \times A_b \times CUB$

Onde:

$$K_p = 1,25$$

$$A_b = 26,40$$

$$CUB = 1.166,80 \text{ (padrão GI, ref. mês março 2025 – Sinduscon-SP)}$$

Substituindo:

$$Cr = 1,25 * 26,40 * 1166,80$$

$$\mathbf{Cr = 38.504,40}$$

- O fator de depreciação por idade, tendo em vista as características do imóvel (imóvel tipo c - regular - com idade aparente de 25 anos e vida útil de 50 anos) observado na tabela de ROSS-HEIDECKE foi:

$$\mathbf{Fd = 0,609}$$

- O coeficiente de vantagem da coisa feita KCF adotado foi de **1,026**

Assim:

$$\text{Valor}_{\text{benfeitoria}} \quad V_b = Cr \times F_d \times K_{cf}$$

$$\text{Valor}_{\text{benfeitoria}} \quad V_b = \mathbf{24.058,86 \times 0,609 \times 1,026}$$

$$\text{Valor}_{\text{benfeitoria}} \quad \mathbf{V_b = 24.058,86}$$

7 - VALOR DO IMÓVEL (VI)

$$VI = (V_{\text{terreno}} + \text{Valor}_{\text{benfeitoria}}) \times F_c, \text{ onde:}$$

- F_c = fator de valorização comercial F_c (de acordo com a Instrução Normativa SPU / SME nº 67, de 20 de setembro de 2022 e em função da localização) adotado foi **1,1**.

Desse forma, tem-se:

$$VI = (25.467,55 + 24.058,86) \times 1,1$$
$$VI = R\$ 54.479,05$$

7 - VALOR LOCATIVO (VL)

$$VL = VI \times Tx. \text{ de cessão}$$

Considerando a localização próxima aos bancos (com relativa rotatividade), apesar da restrição imposta ao público interno de militares e servidores da Guarnição e a atividade fim que se destina o comércio, será adotado uma Taxa de Locação de **12,0% a.a.**

$$VL = 54.479,05 \times 12,0 \% \text{ a.a.}$$

$$VL = R\$ 6.537,49 \text{ a.a.}$$

$$VL = 6.537,49 / 12$$

$$VL = 544,79 \text{ a.m.}$$

8 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

8.1 - O Grau de fundamentação e precisão atingida conforme NBR 14.653-2 é de **GRAU II.**

8.2 - Este documento não trata de Meio Ambiente, apenas determina o valor locativo para cessão do imóvel.

9 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Considera-se, portanto, como razoável para fins de locação o valor mensal de **R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais).**

10 – ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se 8 (oito) folhas digitadas de um lado só e devidamente rubricadas pelos signatários, sendo esta última por eles assinadas, mais plantas e fotos distribuídos nos ANEXO A e B.

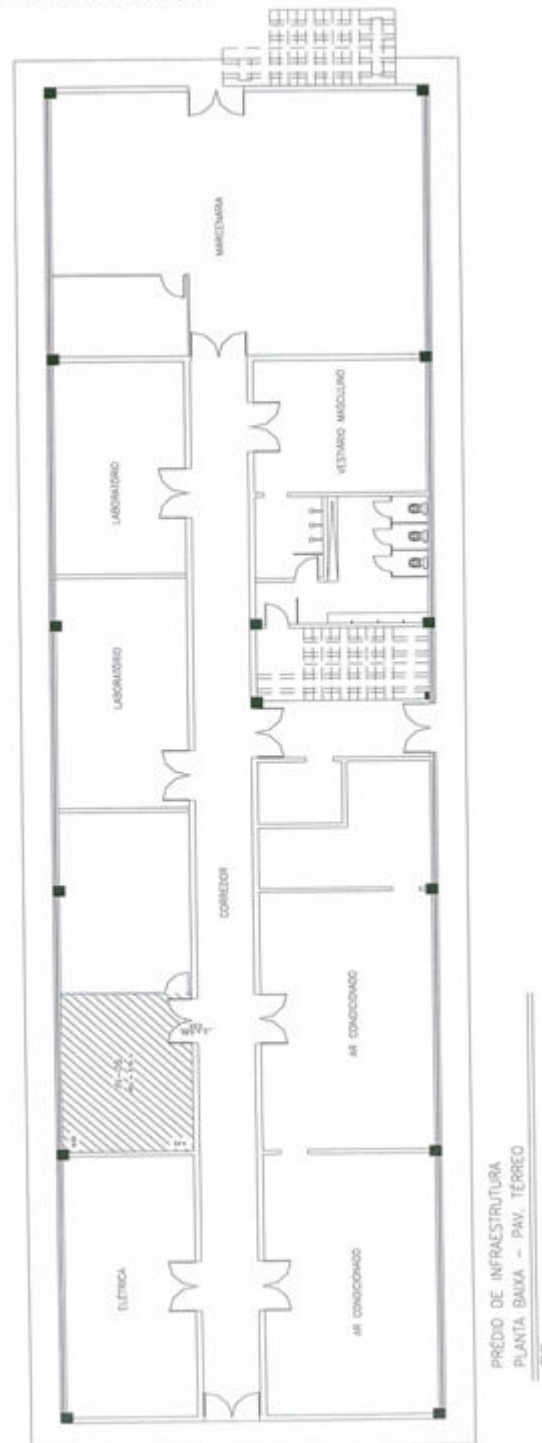
Campo Montenegro, 10 de Abril de 2025.

RODRIGO BRITO SOUZA – MAJ ENG

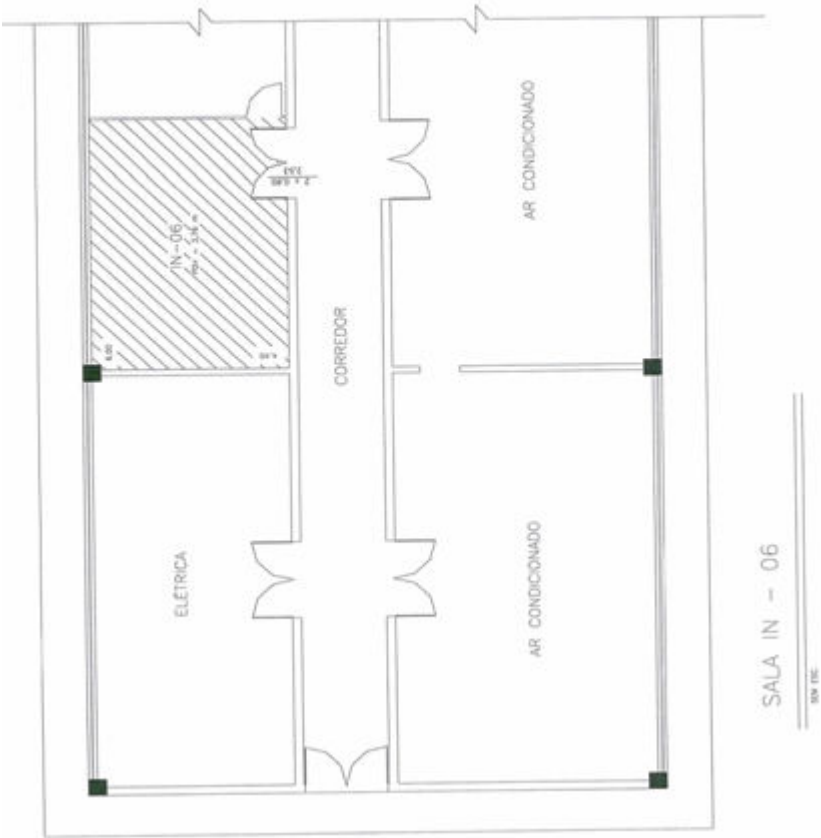
CREA nº 507004204/7

Anexo – A

Planta Baixa de Situação



Planta baixa - Grêmio J. Amarante



Anexo – B



Fig. 01 – Fachada do prédio onde está localizada a área

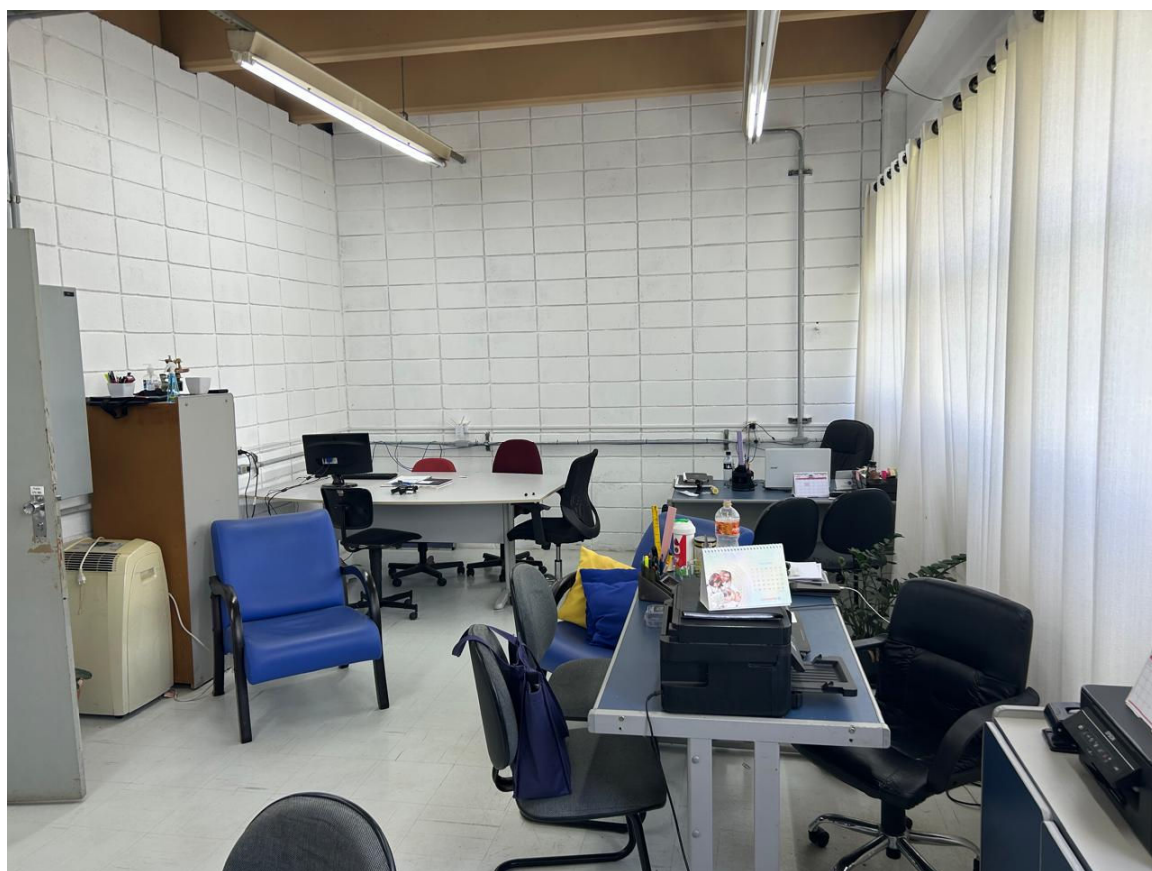


Fig. 02 – Área interna

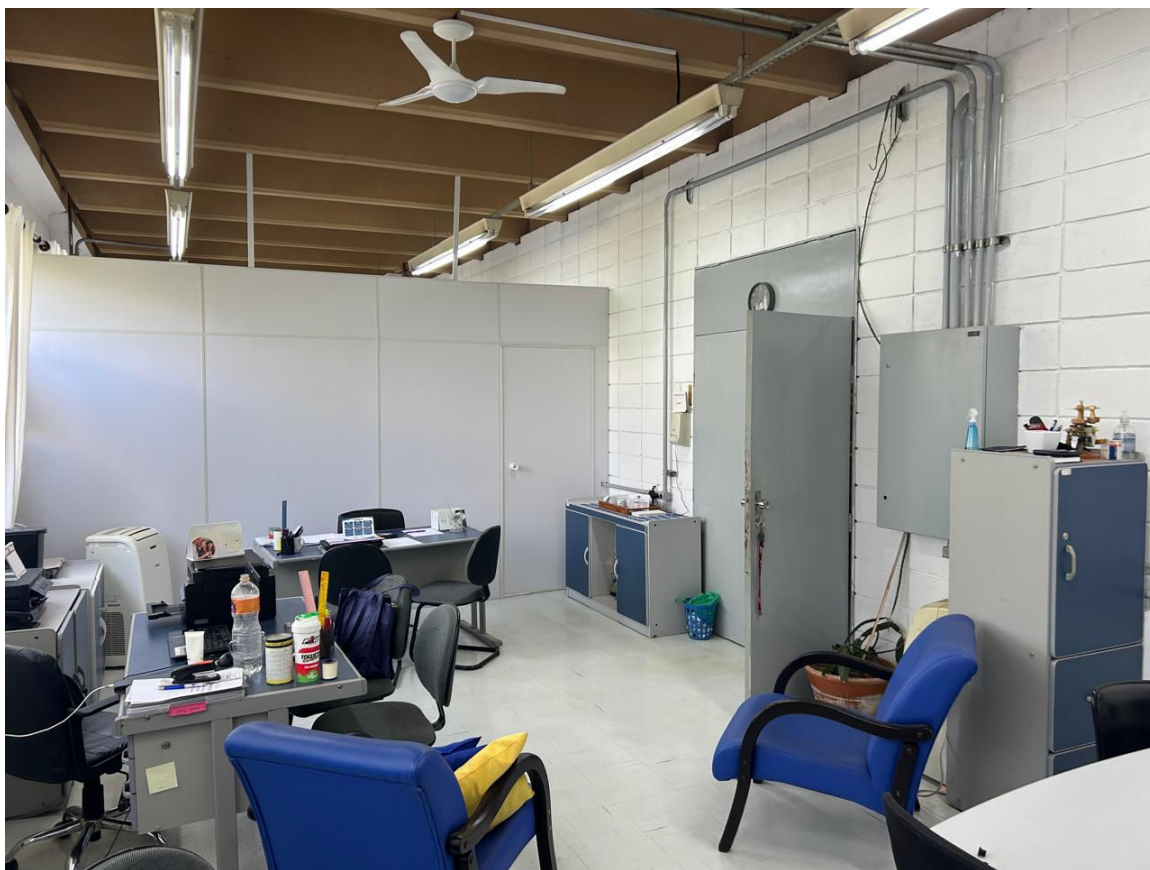


Fig. 03 – Área Interna