



**BABR – BASE AÉREA DE BRASÍLIA**

Área Militar do Aeroporto Internacional de Brasília – Lago Sul – Brasília, DF.

**AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA DF.002-67208-E-018 – CORRESPONDENTE AO ESPAÇO PARA FUNCIONAMENTO DE UMA CANTINA NA SCOAM.**

PARECER TÉCNICO PARA UTILIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL POR CESSÃO DE USO PARA O EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DE APOIO.

**PARECER TÉCNICO**

SUPERVISOR:

ALEXANDRE RIBEIRO LOMONTE Ten Cel Av  
Comandante do GSB

COORDENADOR:

MATHEUS LIMA MENDES ALVES 1º Ten Av  
Comandante do EIE

NÚMERO:

DATA:

**04/12/2023**

REVISÃO:

**00**

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

| DISCIPLINA                                                                                             | AUTOR                                | RNP/CREA/CAU | RUBRICA |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|---------|
| PARECER TÉCNICO PARA UTILIZAÇÃO DE BEM IMÓVEL POR CESSÃO DE USO PARA O EXERCÍCIO DE ATIVIDADE DE APOIO | 2º Ten QOCon CIV<br><b>J. Araújo</b> | 28.599/D-DF  |         |

|                            |                      |                          |            |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             |            |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima | <b>2/8</b> |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

## 1 TERMO DE ABERTURA

Parecer Técnico do Imóvel situado na SHIS QI 05 – ÁREA ESPECIAL 12, CEP: 71.615-600 Lago Sul, Distrito Federal, ocupado pela SCOAM, em atendimento à solicitação do Sr. ALEXANDRE RIBEIRO LOMONTE Ten Cel QOAv, Comandante do Grupo de Serviços da Base, elaborado a partir de vistoria técnica, coleta de dados e observância das normas técnicas em vigor, por comissão de avaliação de Bens Imóveis, composta pelos seguintes militares: JULIANO DE ARAÚJO VIEIRA 2º Ten QOCon CIV; RICARDO RODRIGUES DOS SANTOS 3S QSCon TOB; e JULIO CEZAR LELIS Cb BET para, sob presidência do primeiro, procederem a avaliação do imóvel acima referido, conforme ato Administrativo publicado no Boletim Interno Ostensivo nº 149 de 15/08/2023, do GAP-DF.

## 2 OBJETIVO DO TRABALHO

Determinar o valor de referência da área objeto de avaliação, para fins de Cessão de Uso para o Exercício de Atividade de Apoio (item 9.3 da ICA 87-7, 25 de abril de 2022), referente à parcela da benfeitoria DF.002-67280-E-018, de 17,00 m² (dezessete metros quadrados), espaço para funcionamento de uma cantina, conforme solicitação do Ofício nº 252/SAP-03/8401, de 15 novembro de 2023.

## 3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Adquirido pelo Ministério da Aeronáutica, conforme Escritura Pública de 26 de março de 1968, lavrada no Cartório do 3º Ofício de Notas e Protestos no Livro D-1, folhas 66/68 e transcrita no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, às folhas 290/291 do Livro 3-1, sob o nº 10.392, de 26 de abril de 1968 e Termo de Entrega e Recebimento da SPU conforme Processo nº 420.237/66, Livro nº 2, folhas 49v./52, Tombo DF.002-000, RIP imóvel nº 9701165285003.

## 4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O bem avaliando se trata da parcela do imóvel sob responsabilidade administrativa da BABR, utilizado pelo SCOAM, Benfeitoria DF.002-67280-E-018, com área total construída aproximada de 339 m² (trezentos e trinta e nove metros quadrados), da qual será utilizada uma parcela de 17,00 m² (dezessete metros quadrados), espaço para funcionamento de uma cantina.

O imóvel se encontra em condições de utilização imediata. No acesso ao imóvel existem sistemas com pavimentação asfáltica, rede elétrica, iluminação pública, correio domiciliar, rede de água e esgoto, rede telefônica, transporte público, dentre outros.

A localização da benfeitoria DF.002-67280-E-008 no tomo DF.002-000 é apresentada nas Figuras 1 e 2.

|                            |                      |                          |     |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | 3/8 |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |     |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |



Figura 1 - Vista superior da parcela da BABR ocupada pela SCOAM (DF.002-67280-E-018), em azul.



Figura 2 - Vista frontal da área interna da SCOAM (DF.002-67280-E-018).

## 5 DESCRIÇÃO DA ÁREA

Conforme ficha cadastral do SISOP, a benfeitoria DF.002-67280-E-018, SCOAM, possui área construída de 339 m². A área a ser utilizada será de 17,00 m², em atendimento à solicitação contida no Ofício nº 252/SAP-03/8401, de 15 de novembro de 2023.

|                            |                      |                          |            |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | <b>4/8</b> |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |            |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

## 6 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

### 6.1 VALOR DO TERRENO

Fonte: Anexo II - Pauta de Valores Venais - Secretaria da Fazenda do Distrito Federal – Pauta IPTU 2023 - Lei 7044/2021.

$$Vu = R\$ 1.594,70/m^2$$

### 6.2 VALOR TOTAL DO TERRENO (Vt)

$$Vt = A \times Vu$$

Onde:

Vt – Valor total do terreno (R\$)

A – Área do terreno (m²)

Vu – Valor unitário (R\$/m²)

**Tabela 1:** Cálculo do terreno.

|                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Área*</b> 17,00m². Em atendimento à solicitação contida no Ofício nº 252/SAP-03/8401. |
| <b>Vu**</b> Pauta de valores de imóveis para incidência do IPTU EXERCÍCIO DE 2023.       |

## 7 DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

### 7.1 MODELO MATEMÁTICO DO VALOR DA BENFEITORIA

| TERRENO                               |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>                  | DF.002-67280-E-018   |
| <b>TIPO</b>                           | EDIFICAÇÃO           |
| <b>APLICAÇÃO</b>                      | SCOAM                |
| <b>TERRENO / TOMBO</b>                | DF.002.000           |
| <b>ÁREA DA PARCELA – TERRENO (m²)</b> | 17,00                |
| <b>VALOR DO m²</b>                    | R\$ 1.594,70         |
| <b>VALOR DA ÁREA</b>                  | <b>R\$ 27.109,90</b> |

$$Vb = Ab \times CUB \times K \times D$$

Onde:

Vb = Valor da benfeitoria;

Ab = Área da benfeitoria;

CUB = Custo Unitário Básico da benfeitoria (R\$/m²);

K = Acréscimos para custos não previstos de administração, lucro e instalações especiais, entre outros (Deverá ser adotado o valor de 1,35); e

D = Depreciação.

|                            |                      |                          |     |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | 5/8 |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |     |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

## 7.2 CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIACÃO DA BENFEITORIA

Idade Avaliando = Ano de avaliação – Ano de Entrega da benfeitoria

Onde:

Idade Avaliando = 2023 – 1968 = **55 anos**.

## 7.3 DETERMINAÇÃO DA VIDA ÚTIL

Consulta ao anexo A, tabela 1 da ICA 87-5/2011: “**Edifícios de Escritórios**”

## 7.4 DETERMINAÇÃO DA IDADE EM PORCENTAGEM DA PROVÁVEL VIDA ÚTIL

Idade = idade avaliando / vida útil = 55 / 67 = 0,82 = 82%.

Significa que a edificação DF.002-67280-E-018 já atingiu **82% da vida útil**.

## 7.5 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Segundo o Critério de Heidecke: Anexo A, tabela 2 (ICA 87-5/2011).

Adotado: “**d**” (**Entre Regular e necessitando de reparos simples**).

## 7.6 DEPRECIACÃO FÍSICA DA BENFEITORIA (Kd)

Para **Kd = 75,03**

Determinação do fator D da benfeitoria:

$D = (100 - Kd) / 100$

**D = 0,25**

| BENFEITORIA                     |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>            | DF.002-67280-E-018 |
| <b>APLICAÇÃO</b>                | SCOAM              |
| <b>ÁREA EM m²</b>               | 17,00              |
| <b>IDADE</b>                    | 55                 |
| <b>VIDA ÚTL</b>                 | 67                 |
| <b>ESTADO DE CONSERVAÇÃO</b>    | “d”                |
| <b>PORCENTAGEM DA VIDA ÚTIL</b> | 82%                |
| <b>Kd</b>                       | 75                 |
| <b>D</b>                        | 0,25               |
| <b>CÓDIGO</b>                   | CAL-8              |
| <b>CUB</b>                      | R\$ 2.051,25       |
| <b>K</b>                        | 1,35               |
| <b>VALOR DA BENFEITORIA</b>     | R\$ 11.769,05      |

|                            |                      |                          |     |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | 6/8 |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |     |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

**Tabela 2:** Cálculo da benfeitoria.

**CUB** – O valor do CUB foi determinado de acordo com o valor definido para determinados tipos de edificações do Estado do Distrito Federal, SINDUSCON – OUTUBRO 2023.

## 8 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (Vi)

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 27.109,90 + R\$ 11.769,05$$

$$V_i = R\$ 38.878,95 \text{ (trinta e oito mil oitocentos e setenta e oito reais e noventa e cinco centavos).}$$

## 9 DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CESSÃO DO IMÓVEL (Vi)

Porcentagem para determinação do valor locativo mensal sobre o valor total = 12% a.a.

Valor locativo mensal:  $R\$ 38.878,95 \times 0,12 = R\$ 7.951,59 / 12 \text{ meses} = R\$ 388,79/\text{mês}$  (trezentos e oitenta e oito reais e setenta e nove centavos).

Tendo em vista que:

- todas as operações necessárias à instalação, funcionamento, manutenção e desinstalação ficarão por conta da empresa cessionária;
- os gastos com a segurança das instalações elétricas e com a prevenção de acidentes e incêndios ficarão por conta da empresa cessionária; e
- a empresa cessionária deverá arcar com os gastos referentes a serviços públicos, caso existam, bem como quaisquer outras despesas decorrentes da cessão em tela.

## 10 PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A cantina localizada na edificação da SCOAM constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de apoio à alimentação aos passageiros no terminal de embarque. Por este motivo, considera-se que se encontra em mercado restrito, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo se inserir no mercado externo. Assim, a presente avaliação não utilizou método previsto na ABNT NBR 14.653 parte II, não sendo classificada quanto à fundamentação e à precisão, conforme item 3.2.4 da ICA 87-7/2022:

“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 à precisão e deve ser considerado um Relatório de Valor de Referência, baseado na ICA 87-5/2011, que é um relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.”

Isto posto, este Parecer Técnico foi baseado na ICA 87-5/2011, com validade de 12 (doze) meses.

|                            |                      |                          |     |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|-----|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | 7/8 |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |     |

|                               |                   |                |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
| BASE AÉREA DE BRASÍLIA – BABR | NÚMERO            |                |
| <b>PARECER TÉCNICO</b>        | <b>04/12/2023</b> | <b>Rev. 00</b> |

## 11 CONCLUSÃO

Tendo em vista as considerações acima, esta Comissão é de parecer de que o valor a ser estipulado para a Cessão de Uso para o Exercício de Atividade de Apoio da parcela de área de 17,00 m<sup>2</sup> (dezesete metros quadrados) o bem avaliado deve ser arredondado para **R\$ 388,80/mês (trezentos e oitenta e oito reais e oitenta centavos)** a serem acrescidas as despesas com Serviços Públicos.

Brasília-DF, 04 de dezembro de 2023.

---

JULIANO DE **ARAÚJO** VIEIRA 2T QOCon CIV

---

RICARDO **RODRIGUES** DOS SANTOS ALVES 3S QSCon TOB

---

JULIO CEZAR **LELIS** CB BET

|                            |                      |                          |            |
|----------------------------|----------------------|--------------------------|------------|
| AUTOR:                     | SUPERVISOR:          | COORDENADOR:             | <b>8/8</b> |
| 2º Ten QOCon CIV J. Araújo | Ten Cel QOAv Lomonte | 1º Ten QOAv Matheus Lima |            |



MINISTÉRIO DA DEFESA  
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

|                               |                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Documento:                    | Anexo I do TR                                                                                                                     |
| Data/Hora de Criação:         | 16/12/2024 18:40:35                                                                                                               |
| Páginas do Documento:         | 8                                                                                                                                 |
| Páginas Totais (Doc. + Ass.)  | 9                                                                                                                                 |
| Hash MD5:                     | 6befd6e679ece8d4e6a8161d7e77daf1                                                                                                  |
| 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 1º Ten BRUNO DUNHAM no dia 16/12/2024 às 15:40:46 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Segundo Sargento MARCUS VINICIUS ROSENDO DA CUNHA no dia 16/12/2024 às 15:41:50 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Segundo Sargento JUAN COSTA SILVEIRA no dia 16/12/2024 às 15:42:20 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Major BRUNO HENRIQUE FOGAÇA ALVES PERFEITO no dia 16/12/2024 às 16:30:34 no horário oficial de Brasília.

## CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO