



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
PREFEITURA DE AERONÁUTICA DE BRASÍLIA

ANEXO II

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO Nº 67285.000222/2024-30

O presente documento tem como objetivo elaborar um Laudo de Avaliação referente ao imóvel comercial situado na região da Asa Sul, sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Brasília (PABR). Este artefato técnico visa parametrizar um valor estimado para a cessão de uso desse imóvel, com a finalidade de compor o processo de cessão para contraprestação de serviço pela cessionária interessada.

A avaliação do imóvel é de suma importância para garantir transparência e segurança nas negociações de cessão de uso, estabelecendo um valor mínimo aceitável e adequado que reflita as características e a localização do imóvel. Para tanto, serão considerados diversos fatores, como localização, metragem, estado de conservação e valor venal do imóvel.

Este laudo servirá como embasamento técnico para definir o valor mensal a ser pago pela cessionária, com base em um percentual aplicado sobre o valor venal do imóvel. Essa prática está em conformidade com a legislação vigente, garantindo uma relação contratual equilibrada e justa entre a PABR e a cessionária. Assim, busca-se contribuir para a eficiência e a transparência na gestão dos recursos públicos, promovendo uma administração responsável e comprometida com o interesse público.

ÍNDICE

DETALHES DO IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

2. FINALIDADE E OBJETIVO

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. DOCUMENTAÇÃO

3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

5. MÉTODO AVALIATIVO

5. CONCLUSÃO

7. IMAGENS DO IMÓVEL

DETALHES DO IMÓVEL

I. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Asa Sul Comércio Residencial Sul 511 BL A Lj 71 - Asa Sul, Brasília - DF, 70361-510

II. LOCALIZAÇÃO



Forma do Terreno: Polígono regular.

III. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área (m²): 1.220,00;

Topografia: Plana;

Solo: Seco.

III. BENFEITORIAS EXISTENTES

Pavimentos: 2 + subsolo;

Topografia: Plana;

Solo: Seco;

Idade Aparente: 10 anos;

Uso: Comercial;

Estado de Conservação: Bom.

1. ELABORAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado pelo corpo técnico da Prefeitura de Aeronáutica de Brasília, sob responsabilidade do 2º Tenente Engenheiro Civil Bruno Pereira de Sousa, Chefe da Seção de Custos e Projetos (SCP), registrado no CREA sob o número 28423/D-DF e CPF 032.622.041-02. Este documento foi solicitado pela Divisão de Planejamento (DPLAN) para compor o processo de Cessão de Uso Oneroso para Contraprestação de Serviço, visando o fornecimento de bens móveis de interesse da Administração.

2. FINALIDADE E OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do bem em processo, respondendo aos quesitos para dirimir conflitos e dúvidas que possam surgir entre as partes interessadas. Visa determinar um valor estimado mínimo a ser pago pelas empresas interessadas em participar do processo licitatório conduzido pela Administração, sob a égide da Nova Lei de Licitações (Lei 14.133/21). Constitui-se de um conjunto de procedimentos técnicos necessários para mitigar dúvidas referentes ao imóvel a ser disponibilizado, em conformidade com as normas aplicáveis e a legislação específica pertinente.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para a elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados como premissas válidas e corretas. As áreas do imóvel não foram aferidas em campo por técnicos. O imóvel possui Termo de Entrega DF.003-000 e Transcrição nº 4654, registrado em Cartório de Imóveis, documentos anexados a este relatório.

3.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A via é contemplada por imóveis residenciais, comerciais e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Fornecimento de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Rede de telefonia;
- Coleta de lixo;
- Abastecimento de água; e
- Vias asfaltadas.

Além disso, é importante ressaltar que o imóvel em questão está situado em uma área de grande fluxo de pedestres e veículos, o que aumenta sua visibilidade e atratividade comercial. Sua localização estratégica, próximo a vias de acesso importantes, contribui para sua valorização e facilita o acesso de clientes e fornecedores.

5. MÉTODO AVALIATIVO

Na avaliação do imóvel comercial localizado na região da Asa Sul, sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Brasília, foi estabelecido pela Administração, em conjunto com a área técnica e Dirigente Máximo, que o percentual a ser aplicado será de 0,6% do valor venal do imóvel. Com base nesse percentual, **o valor mínimo mensal aceitável a ser recolhido para cessão de uso será de R\$ 20.116,35 (vinte mil, cento e dezesseis reais e trinta e cinco centavos)**, desconsiderando possíveis arredondamentos. Esta avaliação considera o valor venal do imóvel, que inclui o valor do terreno somado ao valor da loja. O documento de avaliação anexado a este processo contempla todos os imóveis administrados pela PABR, apresentando seus respectivos valores venais. Essa escolha visa estabelecer um valor a ser recolhido em contraprestação de serviço mensal compatível com o praticado no mercado local, considerando também o valor cobrado atualmente em contrato vigente (Nº 002/GAPDF-PABR/2019).

É importante destacar que o valor a ser recolhido em contraprestação será reajustado anualmente com base no Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), definido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Esse índice de reajuste protege a Cessionária contra os impactos da inflação, garantindo que o valor a ser recolhido esteja sempre alinhado com a evolução da economia e com os índices praticados no mercado imobiliário local.

6. CONCLUSÃO

Diante da análise realizada, foi possível estabelecer um valor a ser recolhido em contraprestação de serviço mensal para o imóvel comercial localizado na região da Asa Sul, sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Brasília. O percentual de 0,6% do valor venal do imóvel foi escolhido com base em critérios técnicos e no mercado local, visando garantir que o valor seja compatível com a prática do mercado imobiliário da região.

A avaliação realizada considerou todas as características do imóvel e seu contexto, levando em conta também o valor cobrado atualmente em contrato vigente. A metodologia utilizada, em consonância com a legislação vigente, proporciona segurança e transparência ao processo de cessão de uso, assegurando que o valor a ser recolhido em contraprestação de serviço seja justo e alinhado com a realidade do mercado.

Dessa forma, este artefato técnico de Laudo de Avaliação (ANEXO II) proporciona uma base sólida para a definição do valor a ser recolhido em contraprestação de serviço, contribuindo para uma gestão eficiente e transparente dos imóveis sob responsabilidade da Prefeitura de Aeronáutica de Brasília.

Por fim, considerando o limite estabelecido pela Cedente de até 0,6%, conforme expresso neste artefato, obtemos o seguinte valor a ser recolhido em contraprestação de serviço:

$VC = P \times VV$, sendo:

VC = Valor para contraprestação de serviços;

P = Percentual aplicado ($0,5 \geq P \geq 1$); e

VV = Valor venal do imóvel.

Logo: $VC = 0,006 \times 3.352.726,19 = \text{R\$ } 20.116,35$

7. IMAGENS DO IMÓVEL



Frente voltada para W3 Sul



Frente voltada para W2 Sul



Responsável Técnico:

(ASSINATURA ELETRÔNICA CADASTRAL)
BRUNO PEREIRA DE SOUSA 2º Ten QOCon CIV
Chefe da Seção de Custos e Projetos
CREA 28423/D-DF

ANEXOS:

- ART DE AVALIAÇÃO;
- PARECER TÉCNICO Nº 02 – ASA SUL;
- FICHA Nº 2124 DO IMÓVEL SISOP – TERRENO;
- FICHA Nº 2125 DO IMÓVEL SISOP – LOJA;
- TERMO DE ENTREGA – SPU;
- TRANSCRIÇÃO Nº 4654 – REGISTRO DO IMÓVEL.

Brasília,(VIDE DATA DE ASSINATURA ELETRÔNICA).



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	08A ANEXO II - LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
Data/Hora de Criação:	29/04/2024 17:34:16
Páginas do Documento:	8
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	9
Hash MD5:	2e9078c789de03cec6741337b1d8481d
Verificação de Autenticidade:	https://autenticidade-documento.sti.fab.mil.br/assinatura

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 Segundo Sargento IGOR MATIAS RESENDE DE ALMEIDA no dia 13/05/2024 às 20:18:01 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 2º Ten BRUNO PEREIRA DE SOUSA no dia 17/05/2024 às 12:01:51 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten LEIDSON DE OLIVEIRA PINTO no dia 29/05/2024 às 15:42:26 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por 1º Ten LEIDSON DE OLIVEIRA PINTO no dia 29/05/2024 às 15:46:16 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel Int RICARDO ALVES DOS SANTOS no dia 04/06/2024 às 16:04:07 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cel FREDERICO DE SOUZA AMARAL no dia 05/06/2024 às 18:19:06 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO