

**SOLICITANTE**

IMÓVEL AVALIADO

DATA DE REFERÊNCIA

VALOR DE AVALIAÇÃO

Documento: RT AED000065-2015 RELATÓRIO DE CNIC Cash Pádo5ae3baeaa1462d5547c7085a001867387975deaaab7acb0b7

Este profissional, Responsável Técnico, ora convocado, e em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementado pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA (CONFEA), emite o presente Laudo.



RA 01/2025	05 DE MARÇO DE 2025
-------------------	----------------------------

- ✓ Piso cerâmico;
- ✓ Forro de madeira e forro com gesso acartonado;
- ✓ Janelas do tipo basculante em vidro e estrutura em ferro;

4. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Para determinação do valor de mercado, utilizou-se o Método Evolutivo, conforme definido no item 8.2.1 da ABNT NBR 14.653-1. De forma indireta, o valor do imóvel é determinado pela reprodução do valor atual de seus componentes básicos, ou seja, terreno e benfeitoria.

Para avaliação das benfeitorias, representadas pelas edificações e outras, utilizou-se a metodologia prevista no item 2.2 da ICA 87-5 - Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica para Fins Cadastrais ou Contábeis, de 14 de dezembro de 2011, levando-se em conta seus preços de reposição atuais, depreciações por idade, por estado de conservação e por obsolescência.

Para a estimativa da locação foi adotado o índice FIPEZAP, elaborado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, da região de Porto Alegre/RS, , visto que não há dados disponíveis para a cidade de Santa Maria/RS.

Cabe destacar que embora a aplicação da metodologia direta por processo comparativo de dados de mercado para o imóvel como um todo, seja a mais recomendada, neste caso, não foi considerada em razão das características do imóvel, uma vez que não se identificou ofertas similares que permitem a comparação direta, o que acarretaria distorção na medida, cuja homogeneização seria dificultosa e empírica, podendo levar a imprecisões indesejáveis para o caso.

5. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

5.1 VALOR DO TERRENO

Para a determinação estimada do valor do terreno foi considerado apenas o valor de referência da Planta Genérica de Valores do município de Santa Maria/RS, de acordo com a Figura 2.

$$V_B = A_B \times CUB \times K \times D$$

Onde:

V_B : Valor da Benfeitoria;

A_B : Área da Benfeitoria;

CUB : Custo Unitário Básico (R\$/m²);

K : Deverá ser adotado o valor de 1,35 (ICA 87-5/2011, pág. 14): acréscimo para custos não previstos de administração, lucro e instalações especiais, entre outros;

D : Depreciação.

Para os valores do CUB, foi adotada a tabela disponibilizada pelo SINDUSCON/RS (Sindicato das Indústrias da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul), conforme apresentado na Figura 4.

Para cálculo do valor da benfeitoria depreciada foi utilizado o padrão de GI (Galpão Industrial), referente ao mês de fevereiro de 2025.

PREÇOS E CUSTOS DA CONSTRUÇÃO

CUB/RS do mês de FEVEREIRO/2025- NBR 12.721- Versão 2006

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	Custo R\$/m²	Variação %		
				Mensal	Anual	12 meses
RESIDENCIAIS						
R - 1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	2.335,58	0,37	0,08	6,36
	Normal	R 1-N	3.074,28	0,40	0,56	8,41
	Alto	R 1-A	4.133,56	0,17	0,51	8,84
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	2.206,95	0,30	-0,08	6,61
	Normal	PP 4-N	3.007,65	0,24	0,40	8,38
R - 8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R 8-B	2.100,95	0,28	-0,20	6,68
	Normal	R 8-N	2.621,74	0,29	0,33	8,51
	Alto	R 8-A	3.347,07	0,11	0,39	9,30
R - 16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R 16-N	2.565,48	0,29	0,34	8,51
	Alto	R 16-A	3.420,98	0,28	0,44	9,31
PIS (Projeto de Interesse Social)		PIS	1.678,53	0,31	0,06	6,20
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	2.395,80	0,73	0,57	6,25
COMERCIAIS						
CAL- 8 (Comercial Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	3.385,59	0,17	0,57	9,39
	Alto	CAL 8-A	3.884,25	0,13	0,82	10,62
CSL- 8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	2.611,26	0,34	0,27	8,37
	Alto	CSL 8-A	3.038,07	0,42	0,59	9,68
CSL- 16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	3.517,16	0,34	0,30	8,51
	Alto	CSL 16-A	4.087,91	0,40	0,60	9,74
GI (Galpão Industrial)		GI	1.301,65	0,56	0,01	6,21

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Fonte: DEE - Sinduscon/RS

Figura 4 – CUB SINDUSCON/RS, de fevereiro de 2025.

O valor do CUB/RS utilizado é de R\$/m² 1.301,65.

A área da edificação E- 054, benfeitoria avaliada, é de 1.135,56 m².

Cálculo para encontrar o valor de “D” (Depreciação):

$$D = \frac{(100 - K_D)}{100}$$

Determinação da Idade Física (I_{FIS})

I_{FIS} = ano da avaliação – idade aparente

Data de aquisição:

Ano de entrega definitivo: 1969 (informação extraída do SISOP)

Ano da avaliação: 2025

2025-1969 = 56

Determinação da Idade Útil (V_{UT}), conforme Tabela 3, Anexo III da ICA 87-5/2024:

Foi considerado Armazéns – 75 anos

Determinação da idade em % da provável vida útil:

$$V_{UT}\% = \frac{I_{FIS}}{V_{UT}} \times 100$$

$$V_{UT}\% = \frac{56}{75} \times 100 \Rightarrow V_{UT}\% = 74,47\%$$

Para o estado de conservação foi considerado “necessitando de reparos importantes”, atribuído após vistoria. Assim utilizando a Tabela 1, Anexo II, da ICA 87-5/2024, obtém-se o estado de conservação: “g”.

Determinação da Depreciação Física da Benfeitoria (K_D), conforme Tabela 4, Anexo IV da ICA 87-5/2024: $V_{UT}\% = 74,47\%$ e o estado de conservação sendo “g”.

Logo, $K_D = 83,38$ (Depreciação física da benfeitoria)

Determinação do fator “D” da benfeitoria:

$$D = \frac{(100 - K_D)}{100} \Rightarrow D = \frac{(100 - 83,38)}{100} \Rightarrow D = 0,166$$

Determinação do valor da Benfeitoria:

$$V_B = A_B \times CUB \times K \times D \Rightarrow V_B = 1.135,56 \times 1.301,65 \times 1,35 \times 0,166$$

$$V_B = 331.242,58$$

5.3 VALOR TOTAL

Diante do exposto, o valor total do imóvel (V_{Total}) encontrado para o terreno e as benfeitorias situadas na área patrimonial do COMAER, no município de Santa Maria/RS é obtido pela seguinte expressão:

$$V_{Total} = V_T + V_B$$

$$V_{Total} = 166.331,55 + 331.242,58$$

$V_{Total} = R\$ 497.574,13$ (quatrocentos e noventa e sete mil, quinhentos e setenta

e quatro reais e treze centavos).

PORTO ALEGRE (RS)

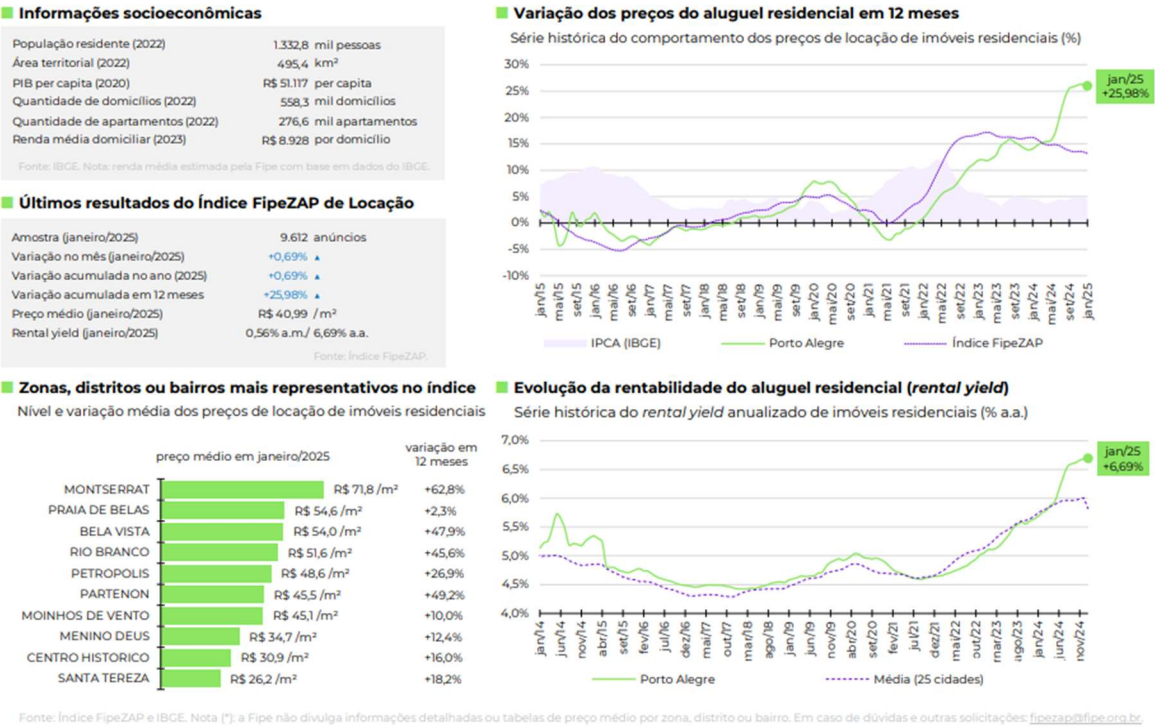


Figura 5 - Fonte para estimativa do aluguel.

Adotando a taxa de 0,56% a.m., que é calculada pela razão entre preços anunciados de locação e de venda, conforme informação da Figura 5, podemos determinar uma estimativa de aluguel mensal de:

$$V_{Aluguel} = R\$ 497.574,13 \times \frac{0,56}{100}$$

$$V_{Aluguel} = R\$ 2.786,41/\text{mês}$$

(dois mil, setecentos e oitenta e seis reais e quarenta e um centavos)

AVALIADOR

JULIANA DA SILVA PEREIRA
1T QOCON CIV CREA-RS 168.685
Chefe da Seção de Engenharia

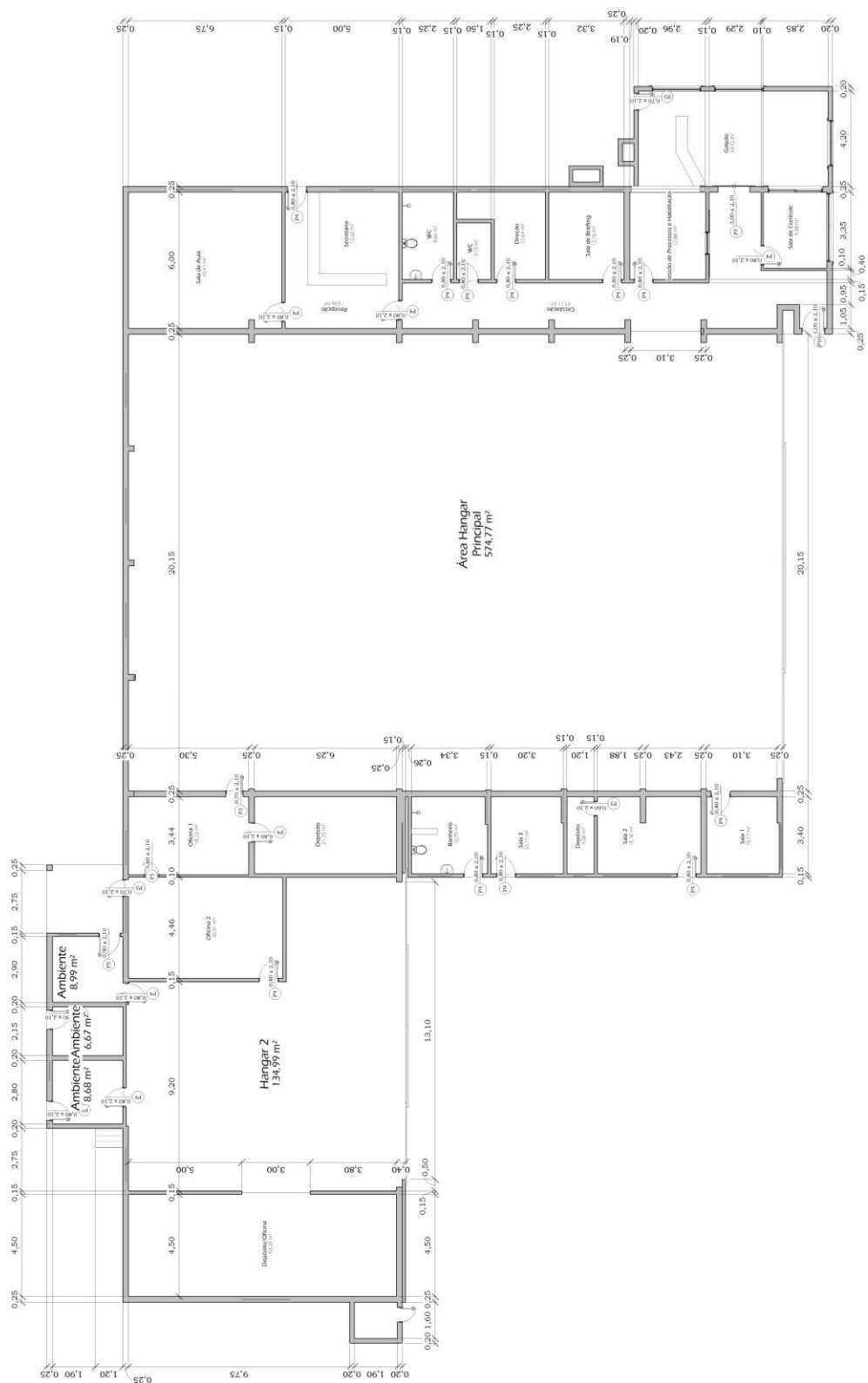
ANEXOS

- A. MAPA DE SITUAÇÃO DA ÁREA DA AVALIAÇÃO
- B. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO
- C. PLANTA BAIXA

A. MAPA DE SITUAÇÃO DA ÁREA DA AVALIAÇÃO – BENFEITORIA E-054



C. PLANTA BAIXA





MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	RT AEROCLUBE 2025 RELATÓRIO TECNICO
Data/Hora de Criação:	31/03/2025 13:12:55
Páginas do Documento:	13
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	14
Hash MD5:	7c1ef5a00c8e7737075deaaab7acb0b7
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 Cap VINÍCIUS LIMEIRA MARTINS no dia 31/03/2025 às 10:13:55 no horário oficial de Brasília.



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ANEXO V
Data/Hora de Criação:	22/01/2026 14:08:28
Páginas do Documento:	14
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	15
Hash MD5:	e3bbcaa1462c664b0708bbebf86daec3
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 Cap THIAGO DE ANDRADE ALVES DO NASCIMENTO no dia 26/01/2026 às 15:05:44 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Primeiro Sargento LIDIANE CORRÊA JACQUES no dia 26/01/2026 às 15:19:29 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Cap RAMON AZEVEDO CORRÊA BARCELOS BRITO no dia 28/01/2026 às 14:04:19 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Ten Cel Int RITA DE CASSIA PROCHNOW no dia 29/01/2026 às 19:53:06 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO