

GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO PAULO

Estudo Técnico Preliminar 47/2026

1. Informações Básicas

Número do processo: 67263.000873/2026-40

2. Descrição da necessidade

O presente expediente tem por finalidade justificar a necessidade de Cessão de Uso Onerosa sob regime de arrendamento de bem imóvel da União, referente à área total de 20,73 m² (vinte vírgula setenta e três metros quadrados) de área do tombo SP.003-67263-E-030, pertencente à União, sob responsabilidade administrativa da Base Aérea de São Paulo – BASP, localizado na Avenida Monteiro Lobato, n° 6365, Bairro Jardim Cumbica, Guarulhos – SP.

A referida cessão onerosa destina-se à exploração comercial do espaço pela cessionária, com a finalidade de instalação e funcionamento de cantina, para preparo, manipulação e comercialização de variedade de produtos alimentícios, observados preços compatíveis com os praticados no mercado, visando atender às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar, bem como dos demais usuários, civis e militares, que circulam nas dependências da BASP.

A disponibilização do espaço para tal finalidade mostra-se necessária para proporcionar maior comodidade e apoio ao efetivo e à população flutuante da Base, oferecendo acesso facilitado a alimentos e bebidas durante o expediente. Tal serviço contribui para a melhoria das condições de permanência no ambiente de trabalho, considerando a rotina das atividades desempenhadas no âmbito da Organização Militar,

Além disso, ressalta-se que a cessão de uso do referido espaço, mediante remuneração à Administração Pública, configura alternativa adequada para a utilização racional do bem público, permitindo que a área disponível seja empregada em benefício do efetivo, ao mesmo tempo em que gera receita para a União, observando a adequada gestão do patrimônio público.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Esquadrão de Intendência (EI)	1º Ten Int NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Conforme descrições da necessidade e com base nas justificativas, já mencionadas no presente documento, a contratação possui os seguintes requisitos:

4.1.1. Segurança do Imóvel: a Cessionária deverá apresentar, em até 90 (noventa) dias após a assinatura do contrato, um plano contraincêndio e um seguro total do imóvel, de forma que a União esteja coberta diante de situações prejudiciais ao imóvel, ainda que imprevisíveis, causadas por fatores da natureza ou humanos;

4.1.2. Serviço Prestado: a Cessionária será fiscalizada quanto à limpeza e higiene do ambiente e validades dos produtos e alimentos, exigida, sempre que haja necessidade de eventual atendimento ou manutenção, a utilização de todos os EPI's necessários. A conferência da validade dos produtos poderá ser feita por amostragem;

4.1.3. Cumprimento de prazos contratuais: a Cessionária obrigará-se a pagar pelo uso do imóvel e utilização de serviços públicos de água e luz até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do fato gerador.

4.2. O serviço será executado na Base Aérea de São Paulo, sendo 20,73 m² (vinte vírgula setenta e três metros quadrados) correspondente à área do tombo SP.003-67263-E-030 (Cantina do Comando).

4.3. A disponibilidade do espaço físico deve ser de forma que não venha a prejudicar a atividade-fim da Organização.

4.4. Será vedada a possibilidade de subcontratação.

4.5. Inexiste qualquer ônus para a Organização Pública, sobretudo no que diz respeito aos empregados da Cessionária.

4.6. A Cessionária deverá garantir que os profissionais envolvidos na manipulação de alimentos estejam devidamente capacitados, observando as normas de boas práticas de manipulação e higiene alimentar vigentes.

4.7. Compatibilidade de horário de funcionamento da Cessionária com o horário de funcionamento do órgão cedente, conforme definido no item 5.1.2 do Termo de Referência.

4.8. Obediência às normas relacionadas com o funcionamento da atividade e às normas de utilização do imóvel.

4.9. Aprovação prévia do órgão cedente para realização de qualquer obra de adequação do espaço físico a ser utilizado pela Cessionária.

4.10. Precariedade da cessão, que poderá ser revogada a qualquer tempo, havendo interesse do serviço público, independentemente de indenização.

4.11. Participação proporcional da Cessionária no rateio das despesas com manutenção, conservação e vigilância do prédio.

4.12. Implementação de Plano de Combate a Incêndio.

4.13. Deverá atender, no que couber, às normas de Sustentabilidade sobre os possíveis impactos ambientais, de acordo com o exigido nas Normas Técnicas da ABNT e de acordo com as obrigações quanto à sustentabilidade ambiental no que versa o Art. 7º, inc. XI, da Lei nº 12.305/10 e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável (Lei nº 12.349, de 15 de dezembro de 2010, que alterou o Art. 3º da Lei nº 8.666/93, introduzindo o desenvolvimento nacional sustentável como objetivo das contratações públicas).

4.14. Outras que venham a ser estabelecidas no termo de cessão, que será divulgado pela Unidade Executora da Contratação.

4.15. A operação da cantina deverá obedecer rigorosamente às normas sanitárias vigentes, em especial às diretrizes da Agência Nacional de Vigilância Sanitária, bem como demais legislações aplicáveis à manipulação, armazenamento e comercialização de alimentos.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Conforme preconiza o inciso III do Art. 7º da IN 40/2020, para a cessão de uso em tela foram analisados processos similares realizados por outros órgãos e entidades, por meio de pesquisa no âmbito de pregões e contratações públicas, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendessem as necessidades da Administração.

5.2. Observou-se que, em casos análogos de cessão onerosa de espaços públicos, têm sido adotada a modalidade pregão eletrônico, com critério de julgamento pelo MAIOR DESCONTO, em que o percentual de desconto é convertido no valor da taxa de utilização mensal da área cedida, conforme a seguinte fórmula:

$$TU = (D \times 1000) \times 100$$

Sendo:

TU - taxa de utilização mensal prevista no instrumento contratual;

D - percentual de desconto ofertado.

5.3. Em razão das limitações operacionais existentes no sistema Compras.gov.br para a realização de disputas voltadas à obtenção do maior retorno financeiro para a Administração, foi adotada solução operacional compatível com as funcionalidades atualmente disponibilizadas pela plataforma. Ressalta-se que a utilização do critério "maior desconto" possui natureza meramente instrumental e não altera a lógica econômica da contratação, cujo objetivo é selecionar a proposta que proporcione a maior receita decorrente da cessão de uso da área, em observância aos princípios da eficiência, da economicidade e da seleção da proposta mais vantajosa previstos na Lei nº 14.133/2021.

5.3.1. A metodologia de julgamento foi estruturada de forma que exista relação diretamente proporcional entre o percentual ofertado pelo licitante e a remuneração devida à Administração, conforme fórmula prevista no item 9.1. Assim, quanto maior o percentual ofertado no sistema, maior será a taxa de utilização mensal e, conseqüentemente, maior será a receita auferida pela Administração durante a vigência contratual.

5.3.1.1. Embora operacionalmente o certame utilize o critério "maior desconto", a sistemática adotada preserva, em termos materiais, a lógica econômica da seleção da proposta que proporciona o maior retorno financeiro à Administração.

5.3.2. Conforme verificado pela Administração na fase de planejamento da contratação, o sistema Compras.gov.br não disponibiliza, na data da elaboração deste Termo de Referência, funcionalidade específica que permita a operacionalização da presente contratação mediante utilização direta do critério de julgamento "maior preço" ou "maior oferta", razão pela qual se adotou solução compatível com as funcionalidades atualmente disponibilizadas pela plataforma.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. A descrição da solução como um todo abrange a Cessão de Uso Onerosa sob regime de arrendamento de bem imóvel da União, referente à área total de 20,73 m² (vinte vírgula setenta e três metros quadrados) de área do tobo SP.003-67263-E-030, pertencente à União, sob responsabilidade administrativa da Base Aérea de São Paulo – BASP, localizado na Avenida Monteiro Lobato, nº 6365, Bairro Jardim Cumbica, Guarulhos – SP, para efeitos de aluguel do espaço, com a destinação de exploração comercial pela cessionária, com a finalidade de instalação e funcionamento de cantina, para preparo, manipulação e comercialização de variedade de produtos alimentícios, observados preços compatíveis com os praticados no mercado, visando atender às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar, bem como dos demais usuários, civis e militares, que circulam nas dependências da BASP.

6.1.1. A exploração comercial do espaço pela cessionária, destinada ao funcionamento de cantina, deverá observar integralmente as condições e exigências previstas no Termo de Referência e em seus anexos, de modo a assegurar o adequado atendimento às necessidades do efetivo em atividade na Organização Militar, bem como dos demais usuários, civis e militares, que circulam nas dependências da BASP.

6.2. Para a adequada execução do objeto, a cessionária deverá oferecer, no mínimo:

- a) alimentos prontos para consumo, tais como salgados assados e/ou fritos, lanches, sanduíches, refeições rápidas e similares;
- b) produtos industrializados embalados, como *snacks* doces e salgados;
- c) bebidas não alcoólicas, incluindo água mineral, sucos, refrigerantes, cafés e similares;
- d) quantitativo mínimo diário de salgados, devendo manter disponíveis para comercialização, ao longo do expediente, ao menos 80 (oitenta) unidades em dias de expediente integral e 40 (quarenta) unidades em dias de meio expediente, de forma a assegurar a adequada oferta de produtos e o atendimento à demanda do efetivo e dos demais usuários da BASP.

6.3. A proposta somente será considerada aceitável caso o serviço de cantina atenda integralmente às especificações estabelecidas, no que se refere à variedade dos produtos ofertados, à qualidade adequada ao consumo, à prática de preços compatíveis com os praticados no mercado e à disponibilização de sistema de pagamento eletrônico compatível com cartões e/ou outros meios digitais.

6.4. Em relação ao critério de julgamento para seleção da proposta mais vantajosa, optou-se pela adoção do critério de julgamento pelo MAIOR DESCONTO, em que o percentual de desconto será convertido no valor da taxa de utilização mensal da área cedida, conforme a seguinte fórmula:

$$TU = (D \times 1000) \times 100$$

Sendo:

TU - taxa de utilização mensal prevista no instrumento contratual;

D - percentual de desconto ofertado.

6.4.1. O valor mínimo da taxa de utilização mensal é de R\$ 880,00, conforme Laudo de Avaliação N° SP28-01LA001/2026, portanto, o **percentual mínimo que poderá ser ofertado é 0,88%**, conforme podemos observar ao aplicar na fórmula:

Se:

$$TU = (0,88/100 \times 1000) \times 100$$

Então:

$$TU = R\$ 880,00$$

6.4.2. Quadro resumo do valor mensal mínimo estimado:

Desconto mínimo aceitável (D)	Taxa mínima de utilização mensal (TU)
0,88 %	R\$ 880,00

6.4.3. Considerando os 60 meses da contratação, o valor total da cessão de uso seguirá a fórmula abaixo:

$$VT = TU \times 60$$

6.4.4. Quadro resumo do valor total da cessão de uso:

Valor Total da Cessão de Uso (VT)
$VT = TU \times 60$
R\$ 52.800,00

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Considerando a natureza do objeto, a estimativa de quantitativos corresponde à cessão de uso onerosa de 01 (uma) área física, com aproximadamente 20,73 m² (vinte vírgula setenta e três metros quadrados) de área do tomo SP.003-67263-E-030, com a destinação de exploração comercial pela cessionária, com a finalidade de instalação e funcionamento de cantina aos militares e demais usuários que circulam na Organização Militar.

7.2. Dessa forma, por se tratar de área única e previamente definida pela Administração, não há fracionamento ou multiplicidade de quantitativos a serem estimados, sendo o objeto licitado em item único.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 52.800,00

8.1. O valor total estimado da contratação é de R\$ 52.800 (cinquenta e dois mil e oitocentos reais) para o período de **60 (sessenta) meses**.

8.2. O valor mensal mínimo estimado da cessão de uso onerosa da Cantina do Comando, de Tombo SP.003-67263-E-030 é de R\$ 880,00 (oitocentos e oitenta reais), conforme Laudo de Avaliação N° SP28-01LA001/2026, anexo a este Estudo Técnico Preliminar, considerando os custos e os benefícios de cada opção, com indicação da alternativa mais vantajosa, observando o disposto na Lei n° 14.133/2021.

8.3. Este valor deverá ser corrigido anualmente pelo Índice Geral de Preços - (IGP-M), contando-se a partir da data de assinatura do termo de cessão de uso.

8.4. Além do valor da contratação, a CESSIONÁRIA será responsável pelo valor referente ao ressarcimento de energia elétrica, que terá como base a medição de consumo e o valor do Kw/h, constante da conta/fatura emitida pela concessionária do serviço, e da taxa de água e esgoto que terá como base a medição de consumo e o valor constante da conta/fatura emitida pela concessionária do serviço.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Nos termos dos Arts. 40 e 47 da Lei n° 14.133/2021, o parcelamento do objeto deve ser adotado sempre que técnica e economicamente viável, com vistas à ampliação da competitividade, ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

9.2. No presente caso, não se mostra técnica e economicamente viável o parcelamento do objeto, uma vez que a contratação refere-se à cessão de uso onerosa de área específica destinada à exploração de serviço de cantina, tratando-se de espaço físico único e indivisível.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não foram identificadas contratações correlatas e/ou interdependentes à presente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. Após análise da Portaria GABAER n° 524/GC4, de 27 de julho de 2023, entende-se como atividades de custeio aquelas contratações diretamente relacionada às atividades comuns a todos os órgãos e entidades, sendo assim, a presente contratação se trata de atividade de custeio.

11.2. Os serviços a serem prestados através da cessão de uso são caracterizados como comuns pois os padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado e enquadram-se nos pressupostos do Decreto n° 9.507, de 21 de setembro de 2018, não se constituindo em quaisquer das atividades, previstas no Art. 3° do aludido decreto, cuja execução indireta é vedada.

11.3. Após análise do Decreto n° 8.538/2015, determinou-se que a contratação será destinada, exclusivamente, a Micro e Pequena Empresa, uma vez que trata-se de serviço simples e de pouca complexidade. Logo, essa determinação não afetará na busca do valor mais vantajoso para a Administração.

11.4. A contratação encontra-se no Plano Anual de Aquisições e Contratações (PAAC) do Grupamento de Apoio de São Paulo (GAP-SP), sob o código n° 120633-198/2026, conforme prevê o Art. 12, inciso VII, da Lei n° 14.133 de 01/04/2021.

11.5. Em razão da possibilidade de a subcontratação resultar em um preço menos vantajoso para a Administração e pela preferência na contratação formalizada diretamente com os executores, não será admitida a subcontratação.

11.6. A contratação não incidiu nas hipóteses vedadas pelo Art. 9º da IN SEGES 05/2017.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. A cessão de uso da referida área possui efeito positivo sobre os civis e militares, mencionados na descrição da necessidade da contratação.

12.2. Além disso, também há o benefício da obtenção de receita para a União por meio da cessão onerosa do imóvel.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. As providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato são:

13.1.1. Designar responsáveis técnicos (militares) do efetivo da BASP para fiscalizar o futuro contrato de cessão de uso com todas as suas implicações; e

13.1.2. Permitir que os interessados na licitação façam vistorias no imóvel a ser cedido. Cabe ressaltar que a empresa licitante, quando da vistoria, deverá:

a) Estar devidamente identificada, apresentando documento de identidade civil e documento expedido pela empresa comprovando sua habilitação para a realização da vistoria;

b) Agendar a vistoria com, no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência; e

c) Declarar que tomou conhecimento de todas as informações e das condições locais para o cumprimento das obrigações do objeto da licitação.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Caso se enquadre nas hipóteses do artigo 20 da Lei nº 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos, a CESSIONÁRIA deverá elaborar, sujeito Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos à aprovação da CEDENTE:

a) Para a elaboração, implementação, operacionalização e monitoramento de todas as etapas do plano de gerenciamento de resíduos sólidos, nas incluído o controle da disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, será designado responsável técnico devidamente habilitado.

b) São PROIBIDAS, à CESSIONÁRIA, as seguintes formas de destinação ou disposição final de resíduos sólidos ou rejeitos:

- lançamento em praias, no mar ou em quaisquer corpos hídricos;
- lançamento in natura a céu aberto, excetuados os resíduos de mineração;
- queima a céu aberto ou em recipientes, instalações e equipamentos não licenciados para essa finalidade;
- outras formas vedadas pelo poder público.

14.2. A CESSIONÁRIA deverá cumprir as disposições normativas, no que couber do Decreto nº 10.936, de 12 de janeiro de 2022, que institui a SEPARAÇÃO DOS RESÍDUOS RECICLÁVEIS DESCARTADOS pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua DESTINAÇÃO às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, na esteira do que impõe a Constituição da República.

15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **VIÁVEL** esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar (ETP), consoante o inciso XIII, Art. 7º da IN40 de 22 de maio de 2020, da SEGES /ME.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO

Presidente da Comissão de Planejamento

GABRIEL MARCOLA CESAR

Membro da Comissão de Planejamento

WENDLY PONTES DUARTE SOBRINHO VILAR

Membro da Comissão de Planejamento

LUANA DE FATIMA MOREIRA

Membro da Comissão de Planejamento



COMANDO DA AERONÁUTICA
COMANDO DE PREPARO
IV COMANDO AÉREO REGIONAL
BASE AÉREA DE SÃO PAULO

BASE AÉREA DE SÃO PAULO

Av. Monteiro Lobato, 6365 – Guarulhos-SP

GRUPO DE SERVIÇO DE BASE

ESQUADRÃO DE INFRAESTRUTURA

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AUTORIA:

William S. Vilela
WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng
CREA MS 13528/D

APROVAÇÃO:

CONFORME ASSINATURA DIGITAL

NÚMERO:

SP28-01LA001/2026

DATA:

16/04/2026

VERSÃO:

00

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**SUMÁRIO**

1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2	OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO	3
3	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
4	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	4
5	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	17
7	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
8	PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS	19
9	DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO	20
10	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	21
11	CONCLUSÃO	23
12	REFERÊNCIAS.....	23
13	APÊNDICES E ANEXOS	23

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

O presente laudo de avaliação imobiliária foi determinado pelo Senhor Comandante da Base Aérea de São Paulo.

2 OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo de avaliação imobiliária tem por objetivo a determinação do valor de mercado de 20,73 m² de área, do tomo SP.003-67263-E-030, pertencente à União, sob responsabilidade administrativa da Base Aérea de São Paulo – BASP, localizado na Avenida Monteiro Lobato, 6365, Bairro Jardim Cumbica, Guarulhos – SP, para fins de aluguel do espaço (cessão onerosa), com finalidade de funcionamento de cantina.

3 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O engenheiro avaliador não tem qualquer interesse, presente ou futuro, sobre as áreas e o imóvel a serem avaliados, bem como, considera verdadeiros e confiáveis os documentos consultados, assim como as informações prestadas nos diversos meios oficiais de informação.

A área é considerada, para fins de avaliação, como livre e desimpedida. Somente serão consideradas, para fins de avaliação, as áreas com valor comercial, que possam gerar frutos de sua exploração comercial. Áreas de preservação que não podem ser ocupadas não serão consideradas, pois, a princípio, não podem ser comercializadas e gerar frutos de sua exploração econômica.

Foram dispensadas investigações sobre títulos, invasões, hipotecas, etc., pois estas são matérias de caráter jurídico-legal, fora do contexto deste trabalho.

Importante destacar que não estão considerados no valor final apresentado neste laudo, os gastos/custos relativos aos consumos de energia elétrica (**a cessionária deverá providenciar medidor de energia exclusivo para o funcionamento dos seus equipamentos**), de água (**a cessionária deverá providenciar micro medidor de água exclusivo para o funcionamento dos seus equipamentos**), de esgoto, telefonia, internet, eventuais taxas, emolumentos, contribuições, impostos e/ou afins, bem como, custos com reformas, manutenções, melhorias, reparos, adequações, etc., relacionado ao terreno em estudo, também não estão considerados nos cálculos de valores, devendo ser absorvidos, caso existam, pelo vencedor do certame licitatório, interessado em ocupar o espaço, nos termos do ulterior contrato.

Ademais, **a área a ser cedida deverá ser mantida limpa e organizada, devendo os custos com corte de grama, jardinagem, podas, remoção e transporte de resíduos, são de exclusiva responsabilidade da contratada/cessionária**, não fazendo parte do valor da cessão de

BASP – ESQUADRÃO DE INFRAESTRUTURA	LAUDO Nº SP28-01LA001/2026
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	

uso aqui calculada, ou seja, deverão ser custeados a parte e ajustados os detalhes de execução em momento oportuno com a Administração/Fiscalização do contrato.

4 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

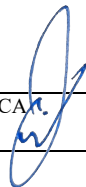
O estado de São Paulo está localizado na região Sudeste do Brasil, fazendo divisa com o Estado do Rio de Janeiro, a nordeste; com Minas Gerais, a norte; com o Mato Grosso do Sul, a oeste; e com o Paraná, ao sul. Em sua porção leste e sudeste, é banhado pelo Oceano Atlântico. Possui uma área territorial de 248.222 km², onde vivem aproximadamente 46.670.000 pessoas.

O território do estado abrange três das principais unidades do relevo brasileiro, sendo que a oeste do estado encontram-se os Planaltos e chapadas da bacia do Paraná; a leste, os Planaltos e serras do Atlântico leste-sudeste, e, entre eles, a depressão periférica da borda leste da bacia do Paraná. Há também, na região próxima ao mar, uma planície litorânea, que é limitada pela Serra do Mar. O ponto mais alto é a Pedra da Mina, com 2.798 metros acima do nível do mar, localizada na Serra da Mantiqueira.

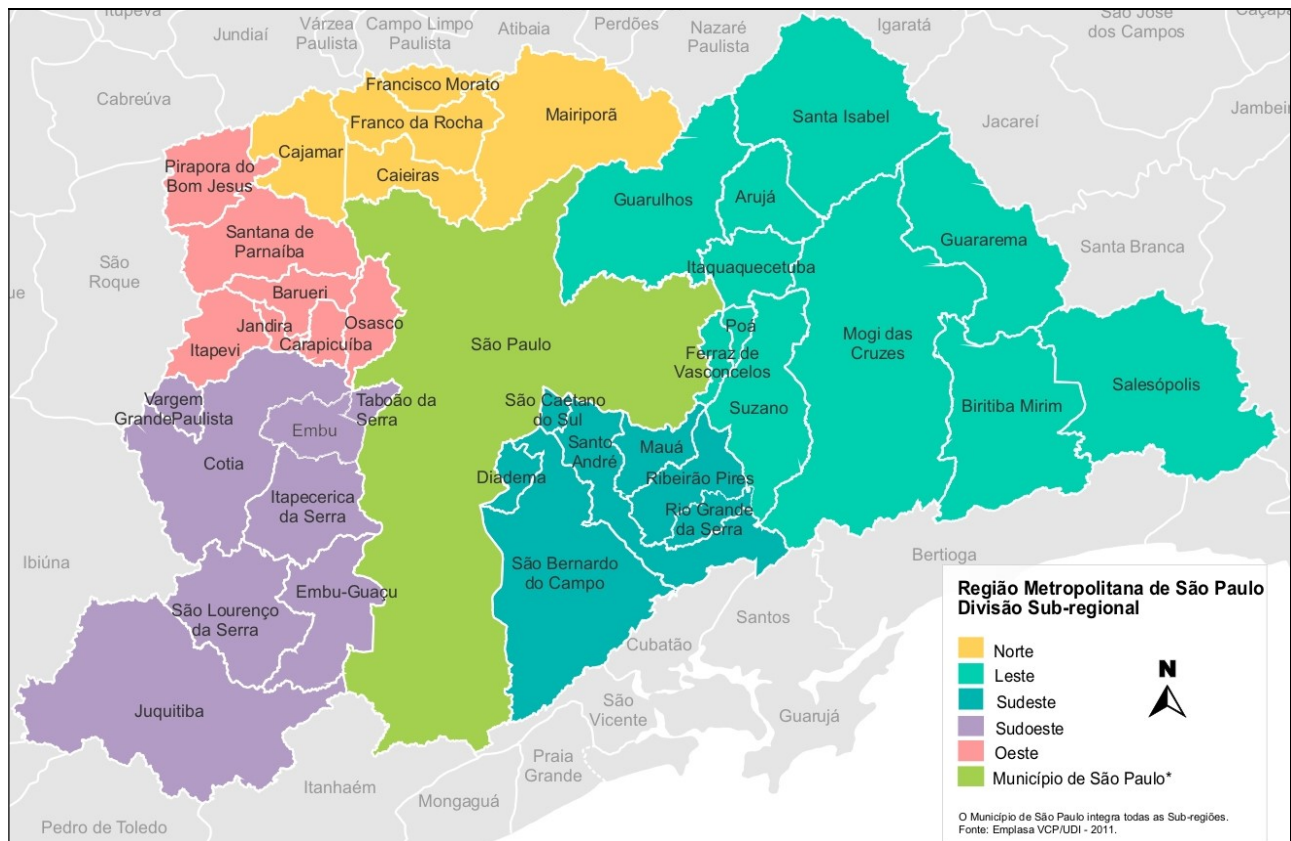
O principal rio do estado de São Paulo é o Tietê, que faz parte da bacia do Paraná, unidade hidrográfica que ocupa quase todo o território paulista. Ele nasce em uma região litorânea e segue rumo ao interior do continente, totalizando 1.136 km de extensão até desaguar no Rio Paraná. Foi seguindo o leito desse rio que boa parte dos primeiros bandeirantes foi conhecendo e ocupando parte do interior do território brasileiro.

O clima de São Paulo é bastante caracterizado pelo fato de o estado ser cortado pelo Trópico de Capricórnio. Com isso, o principal tipo climático é o tropical atlântico, na maior parte do território, e o tropical de altitude, nas regiões serranas.

Segundo a Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A – EMPLASA a região Metropolitana de São Paulo – RMSP concentra 39 municípios e é o maior polo de riqueza nacional. Criada em 1973, foi reorganizada em 2011 pela Lei Complementar nº 1.139, que instituiu o Conselho de Desenvolvimento e agrupou seus municípios em sub-regiões, conforme mapa a seguir.

LAUDO NÚMERO SP28-01LA001/2026	AUTOR WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng	RUBRICADA 	Página 4/23
-----------------------------------	---------------------------------------	---	-------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

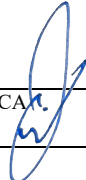


Fonte: <https://www.emplasa.sp.gov.br/RMSP>

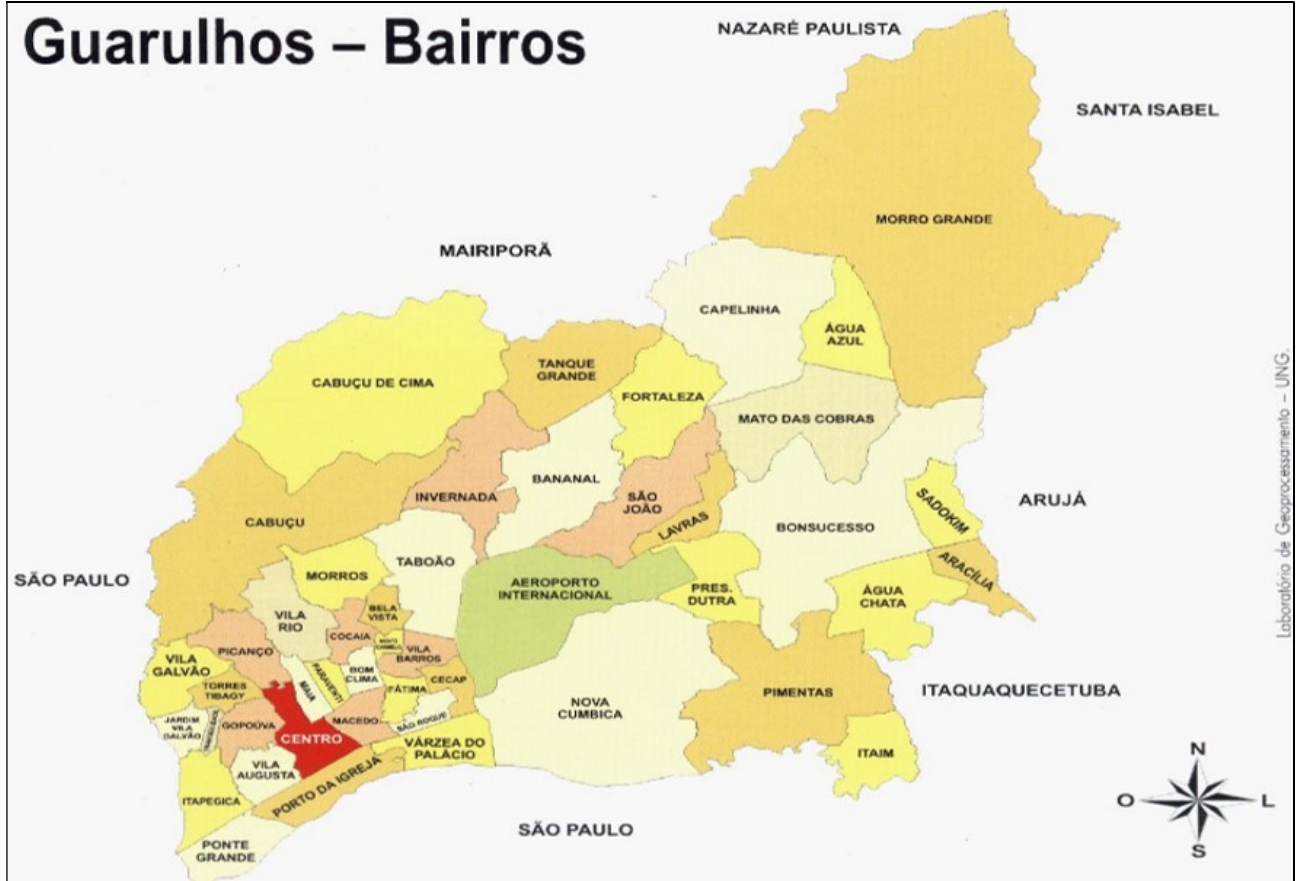
Guarulhos é a segunda maior cidade em número de habitantes no estado de São Paulo e a décima terceira no Brasil, fazendo parte da região Metropolitana de São Paulo. Foi fundada em 8 de dezembro de 1560, no aldeamento dos índios Guarus, da tribo dos Guaianases, integrantes da nação Tupi, pelo Padre jesuíta Manuel de Paiva com a denominação de Nossa Senhora da Conceição, passando a atual denominação (Guarulhos) a partir de 6 de novembro de 1906.

O relevo da região de Guarulhos é caracterizado por várzeas, planícies aluviais, colinas, morros e serras. O clima é subtropical úmido com temperatura média entre 17 e 21°C, umidade relativa do ar média anual é de 81% e precipitação pluviométrica média anual é de 1447 mm. Por sua condição geográfica e climática, Guarulhos apresentava uma cobertura vegetal primitiva nativa representada pela mata Atlântica, também denominada de floresta Cantareira. Com a expansão populacional e industrial essa cobertura sofreu grande devastação.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o município de Guarulhos possui Produto Interno bruto – PIB da ordem de 77 bilhões de reais anual (em 2021), sendo o décimo no ranking nacional. A população de Guarulhos, segundo publicação do IBGE, é de 1.291.771 habitantes (2022), sendo o maior município não capital do país. O Índice de Desenvolvimento Urbano – IDH de Guarulhos em 2023 foi de 0,831, o que é considerado um IDH alto.

LAUDO NÚMERO SP28-01LA001/2026	AUTOR WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng	RUBRICA 	Página 5/23
-----------------------------------	---------------------------------------	---	-------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

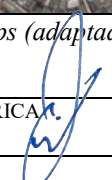


Fonte: http://www.guarulhos.org/imagens/bairros/bairros_ung.jpg

Localização: Base Aérea de São Paulo, Avenida Monteiro Lobato, nº 6365, Bairro Cumbica, Guarulhos – SP.



Fonte: Google Maps (adaptado)

LAUDO NÚMERO SP28-01LA001/2026	AUTOR WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng	RUBRICA 	Página 6/23
-----------------------------------	---------------------------------------	---	-------------

BASP – ESQUADRÃO DE INFRAESTRUTURA	LAUDO Nº SP28-01LA001/2026
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	

A topografia da região é parcialmente acidentada, conquanto o terreno do imóvel avaliando e seu entorno já passou por trabalhos de terraplenagem e apresenta leve aclive na direção oeste do prédio.

A região do imóvel avaliando é caracterizada por misto de comércios e residências, sendo que imóveis localizados na Avenida Monteiro Lobato predominam ser comerciais e que outros imóveis do entorno são, em sua maioria, residenciais. O tráfego do trânsito na região é intenso, mormente, em horário comercial, assim como a movimentação de pedestres.

Outro aspecto a ser apontado é a proximidade do Aeroporto Internacional de Guarulhos, o qual possui movimentação mensal de cerca de dois milhões de passageiros, bem como, a movimentação de passageiros no Posto do Correio Aéreo Nacional – PCAN da BASP, e ainda, a relativa quantidade de militares que transitam em consequência dos diversos cursos do Instituto de Logística da Aeronáutica – ILA e Serviço de Recrutamento e Preparo de Pessoal da Aeronáutica de São Paulo – SEREP-SP, sendo que pode ser um potencial de forma indireta ao ramo de telefonia da destinação do imóvel avaliando considerando sua relativa proximidade.

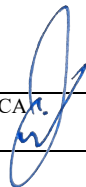
A região apresenta infraestrutura urbana básica, com rede de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, rede de telefonia e fibra óptica, rede de coleta de esgoto sanitário, sistema de drenagem de águas pluviais, transporte público, unidades públicas na região (escolas, unidades de saúde, unidades militares e policiais, cartórios).

Trata-se de edificação antiga da BASP, adaptada para ser instalada a cantina da unidade para atendimento aos militares e civis da localidade. A edificação está localizada próximo ao prédio do comando, está no caminho da entrada a partir de portão G3, tendo como público alvo os militares e civis que trabalham na BASP, unidades sediadas, usuários o PCAN da BASP e moradores da Vila Militar.

O acesso ao local é pela Avenida Monteiro Lobato, número 6365 e pelo portão G3. A infraestrutura do local é de boa qualidade, ruas do entorno com pavimentação asfáltica, iluminação pública e sistema de drenagem.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

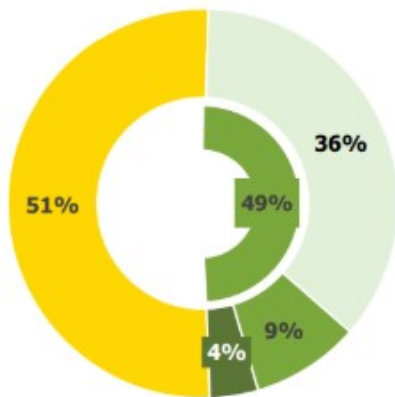
Segundo o levantamento realizado pela consultoria Brain Inteligência Estratégica, 49% dos entrevistados afirmaram ter intenção de compra nos próximos 24 meses, o maior nível desde o início da série histórica em 2020. Essa marca reflete uma possível demanda reprimida de desejo de compra de imóvel que foi freada pela alta dos juros de mercado.

LAUDO NÚMERO SP28-01LA001/2026	AUTOR WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng	RUBRICA 	Página 7/23
-----------------------------------	---------------------------------------	---	-------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTENÇÃO DE COMPRA NOS PRÓXIMOS 24 MESES

2º Trimestre | 2025



- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis



49% dos entrevistados declaram ter intenção de compra nos próximos 24 meses.

Relatório intenção de compra 2º Trimestre Brain

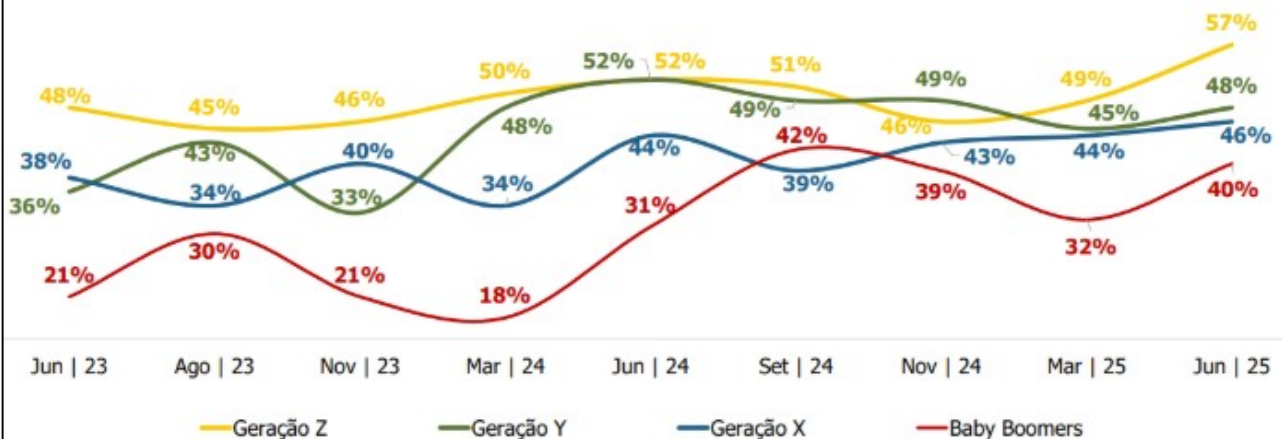
Fonte: myside

Os jovens de 21 a 28 anos aparecem cada vez mais ativos. A pesquisa mostra que essa é a geração que mais cresce em intenção de compra e, em boa parte, busca pelo primeiro imóvel.

INTENÇÃO DE COMPRA | GERACIONAL

Percentagem (%) Com Intenção de Compra

O recorte geracional revela que a **Geração Z segue com alta intenção de compra**, saindo de **49% no 1tri de 2025** para **57% em junho de 2025**.



Geração Z: 21 a 28 anos | Geração Y: 29 a 44 anos | Geração X: 45 a 60 anos | Baby Boomers: 61 a 79 anos

Fonte: myside

No recorte geográfico, o Sudeste concentra a maior parte dos interessados. É natural: além de reunir os mercados imobiliários mais consolidados do país, como São Paulo e Belo Horizonte,

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

a região também é onde os salários médios são mais altos, o que reforça a dominância da faixa de alta renda.

O estado de São Paulo contribui com a maior fatia do PIB brasileiro, corresponde a 31,0% de todo PIB nacional (dado do IBGE, referente ao ano de 2024). A maior parte da economia é centrada na indústria de transformação. Fica em São Paulo, e na sua respectiva região metropolitana, o maior parque industrial do país. A agricultura também é uma marca forte da região, com ênfase para a pecuária de corte e a produção de cana-de-açúcar.

O setor econômico mais representativo do estado é o de serviços, correspondendo a cerca de 73,2% do PIB estadual. É também o setor responsável pelo maior número de empregados e empresas.

Já o setor industrial é o segundo maior, corresponde a cerca de 25% do PIB estadual. As indústrias que mais se destacam são: automóveis e autopeças, máquinas e equipamentos, produtos da indústria química, aviões e aeropeças, elétricos e eletrônicos, e produtos siderúrgicos. As regiões do estado com a maior concentração de indústrias são: Região Metropolitana de São Paulo, Região Metropolitana de Campinas, Vale do Paraíba, Região Administrativa Central (Araraquara e São Carlos), Região de Ribeirão Preto e Região de Piracicaba.

O setor agropecuário embora corresponda a apenas cerca de 2% do PIB, é um setor diversificado, mecanizado e com grande número de empregados. A produção agrícola paulista ocorre em várias áreas do interior do estado. Grande parte da produção é destinada à exportação. Os principais produtos agropecuários paulistas são: açúcar, suco de laranja, frutas, café e carnes (bovina, suína e de aves).

Entre os motivos que justificam os significativos números da economia paulista está o posicionamento geográfico no centro-sul do País e, ainda, com saída pelo mar. Em São Paulo está situado o maior e mais movimentado porto do Brasil, localizado em Santos.

Em 2021, o PIB da RMSP correspondia a aproximadamente 15,4% do total brasileiro e a quase metade do PIB paulista (51,10%). Vivem nesse território quase 50% da população estadual, aproximadamente 20,7 milhões de habitantes em 2022, segundo informações do IBGE. A metrópole centraliza importantes complexos industriais (São Paulo, ABC, Guarulhos e Osasco), comerciais e, principalmente, financeiros (Bolsa de Valores), que dinamizam as atividades econômicas no país.

A RMSP abriga a principal metrópole nacional, São Paulo – cidade global, sendo o centro de decisões políticas do Estado de SP. Além disso, concentra serviços diversificados e especializados, com destaque para as áreas de telecomunicações, cultura, educação, saúde,

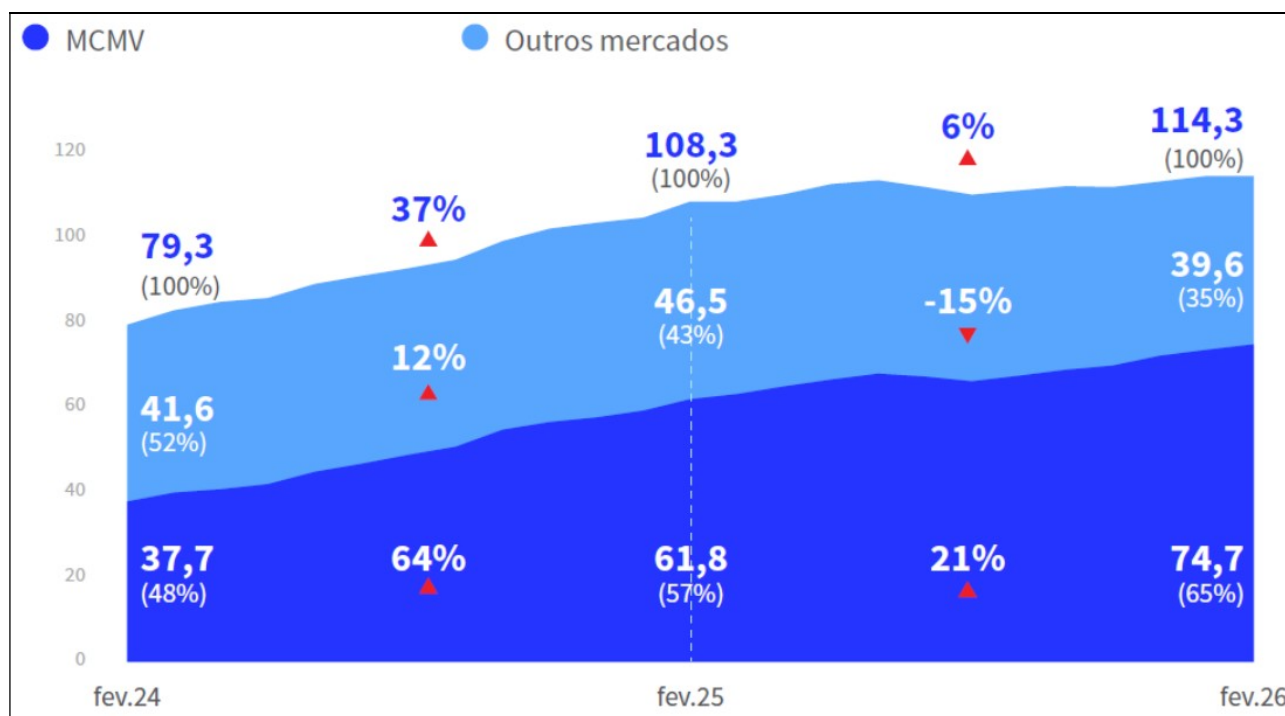
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

transportes e gastronomia. Polo de turismo de negócios da América Latina é, ainda, centro gerencial e administrativo, abrigando sedes de empresas transnacionais.

O desempenho do mercado imobiliário é função direta da situação econômica do país, ou seja, se o cenário é favorável economicamente, o mercado imobiliário caminha bem. Atualmente, apesar da instabilidade política e jurídica nacional, e também, por consequências de cenário internacional, o mercado imobiliário nacional é estável.

A pesquisa Secovi-SP do Mercado Imobiliário – PMI, realizada pelo departamento de Economia e Estatística da entidade junto às incorporadoras associadas, apurou em dezembro de 2024 a comercialização de 8.431 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. As vendas totalizaram 103,3 mil unidades vendidas no ano de 2024, sendo uma tendência para os anos de 2025 e 2026.

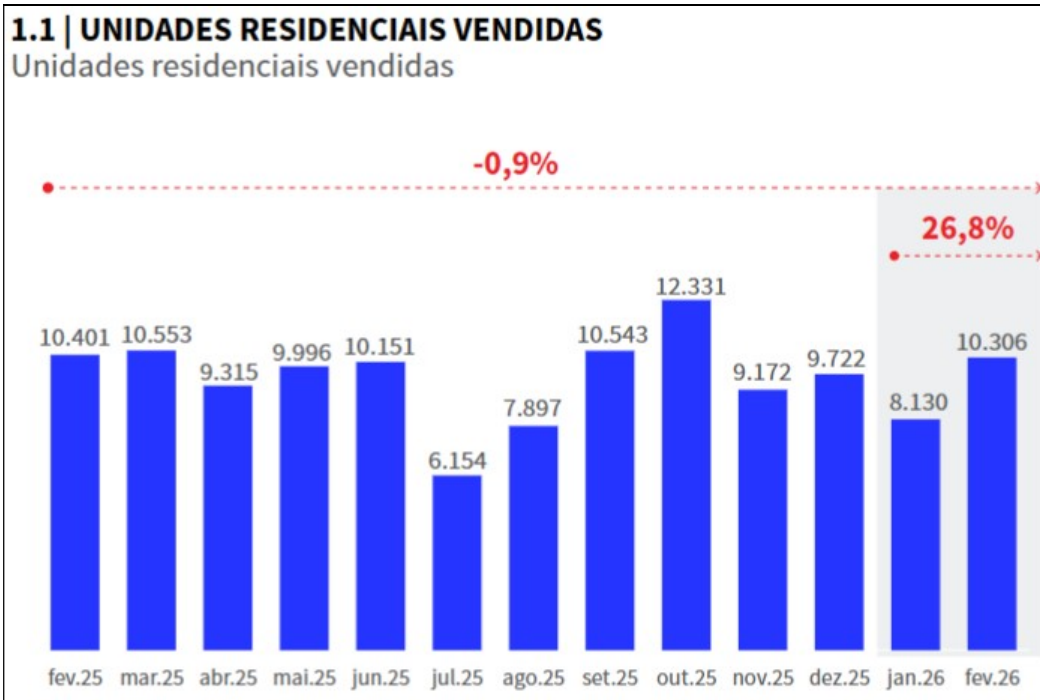
A seguir temos a comercialização acumulada em 12 meses em unidades, mostrando a evolução de unidades residenciais vendidas (acumulada 12 meses) mil unidades.



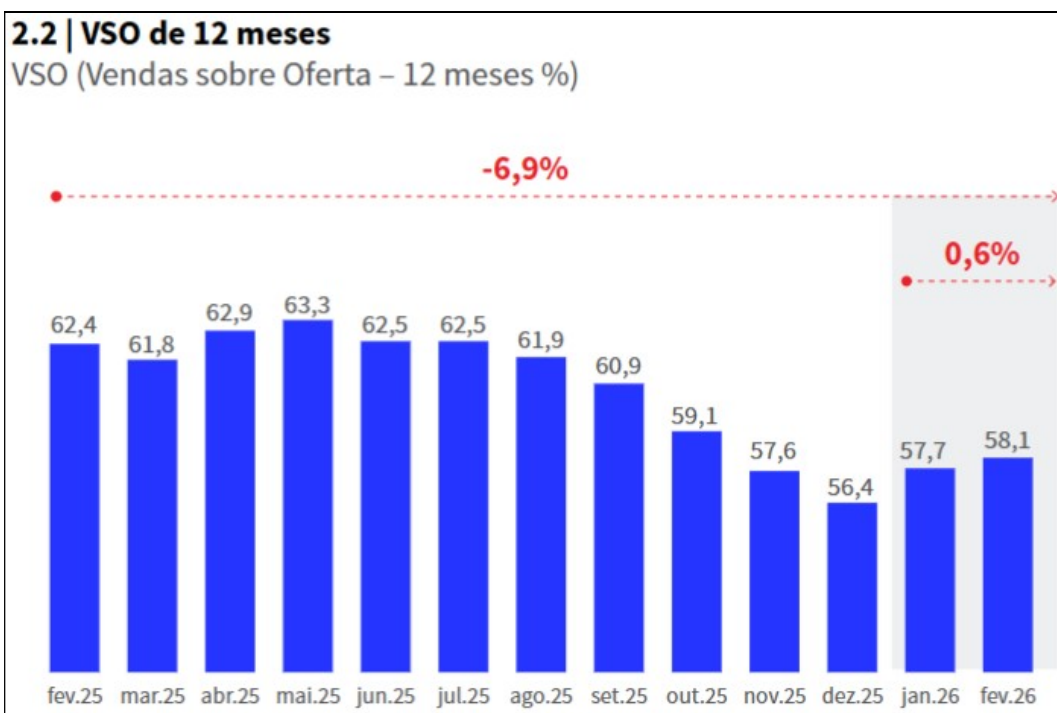
Fonte: Secovi-SP

Em fevereiro de 2026, foi apurada a comercialização de 10.306 unidades residenciais novas na cidade de São Paulo. As vendas no acumulado de fevereiro de 2025 a fevereiro de 2026 totalizaram 114,30 mil unidades vendidas, com leve tendência de aumento.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



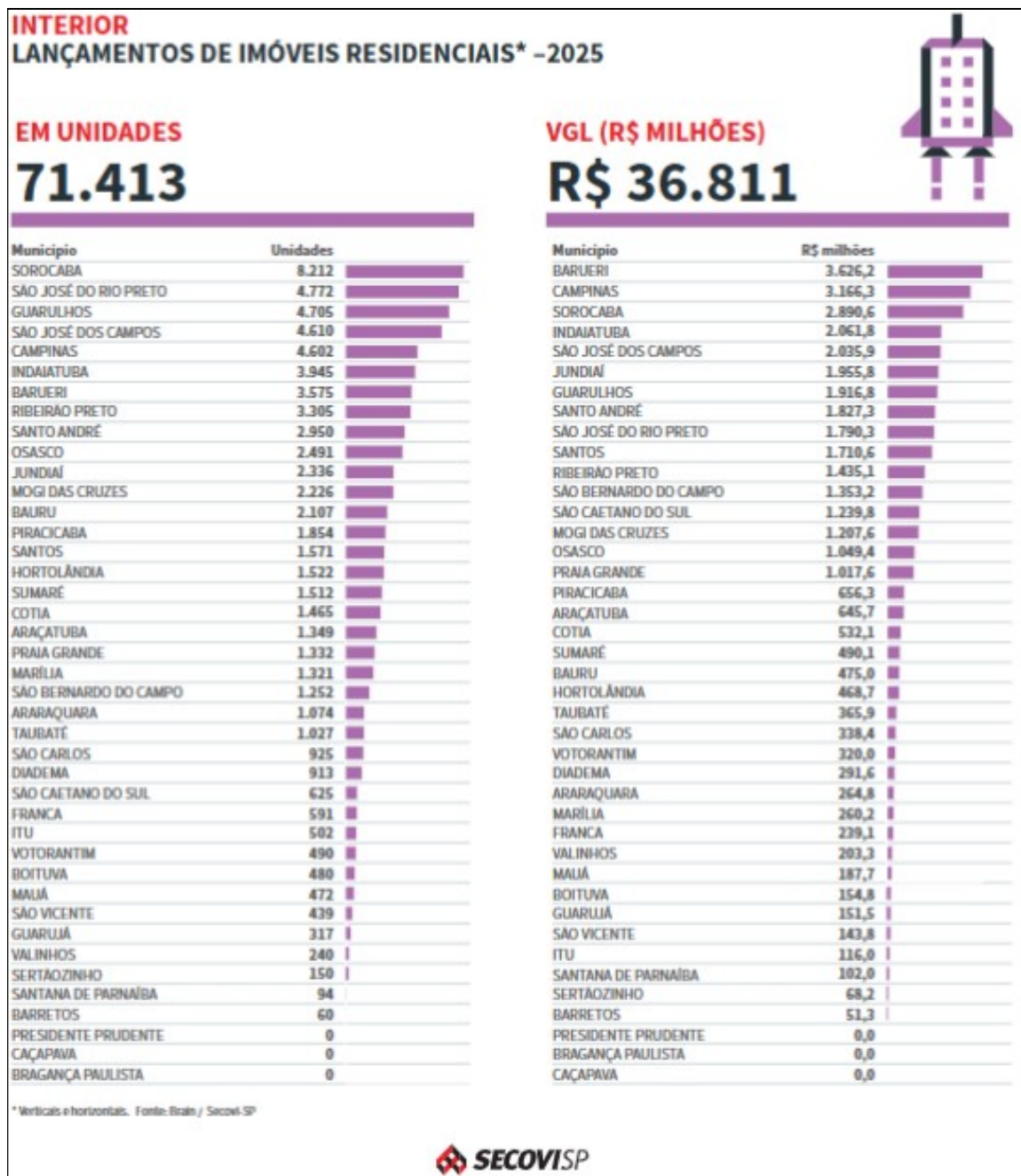
O valor global de vendas VGV nacional foi de R\$ 4,2 bilhões no mês de fevereiro de 2026, com aumento de 14% em relação ao primeiro semestre de 2024 (PMI/Secovi, agosto de 2025). O indicador vendas sobre oferta VSO, que apura a porcentagem de vendas em relação ao total de unidades ofertadas, atingiu 58,1%, em SP, fevereiro de 2026, no acumulado dos últimos 12 meses, representando redução de 6,9% no período e aumento de 0,6% em relação ao mês anterior (janeiro de 2026).



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

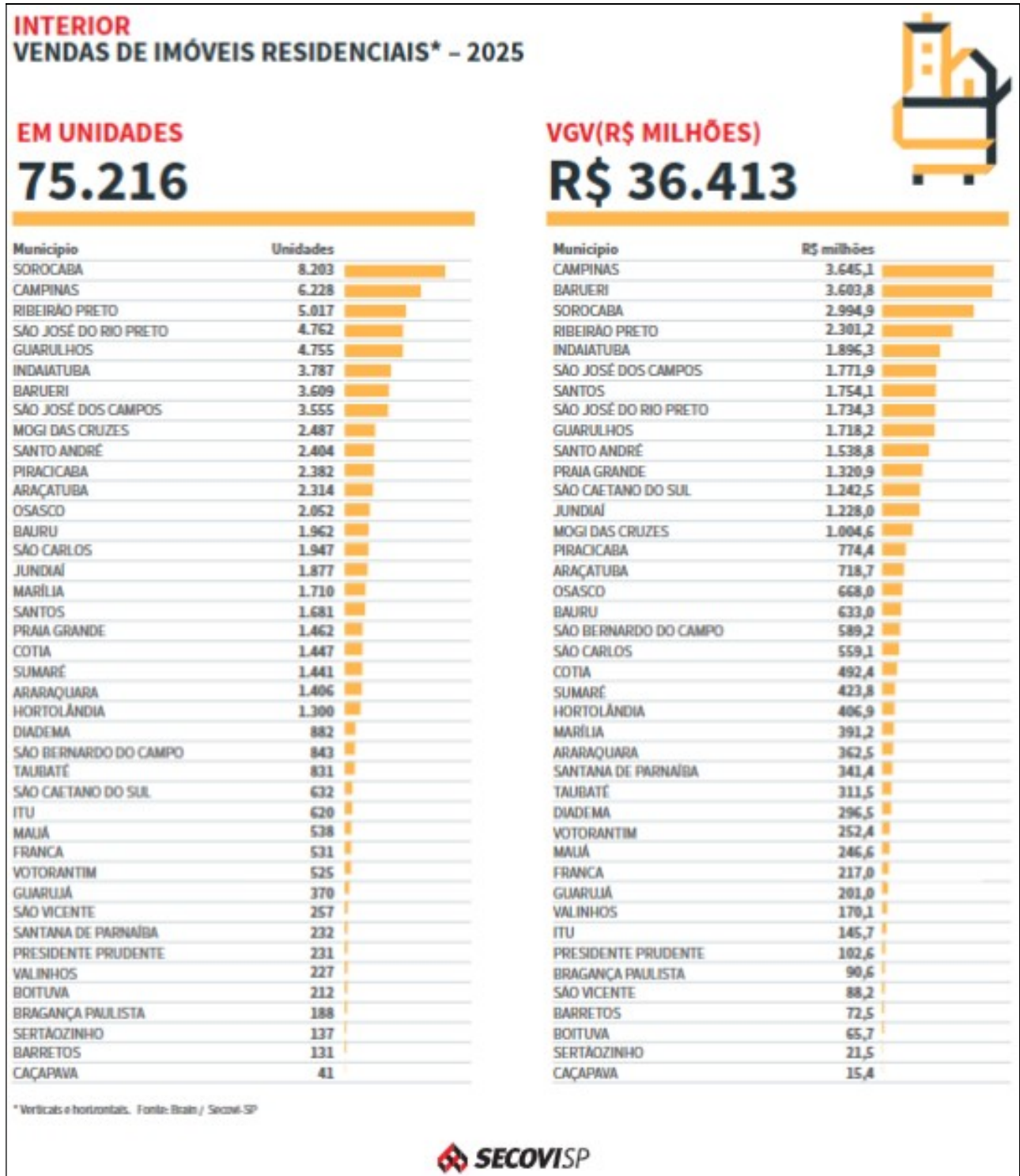
Segundo levantamento do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP), o mercado imobiliário em Guarulhos vive um momento de forte aquecimento e transformação, consolidando-se como um dos polos mais dinâmicos de São Paulo devido à sua localização estratégica e infraestrutura.

Ainda segundo o CRECISP, a estabilidade do mercado de vendas e o crescimento nas locações estão alinhados aos investimentos recentes em infraestrutura, mobilidade urbana e habitação popular que vêm sendo realizados em Guarulhos e região metropolitana. Conforme estudos da Secovi, Guarulhos aparece entre os primeiros municípios em relação a lançamentos e vendas de imóveis residenciais em 2025.



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Fonte: Secovi-SP



Fonte: Secovi-SP

Segundo dados do Myside, o preço médio para venda em Guarulhos atingiu R\$ 7.236/m² em março de 2026, representando uma valorização de 3,99% nos últimos 12 meses.

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Variação no preço médio do metro quadrado em Guarulhos

Mês/Ano	Valor	Variação Mensal	Variação 12 meses
mar/2026	R\$ 7.236	0,59%	3,99%
fev/2026	R\$ 7.193	0,73%	4,05%
jan/2026	R\$ 7.141	-0,01%	3,83%
dez/2025	R\$ 7.142	0,32%	4,42%
nov/2025	R\$ 7.119	0,27%	4,80%
out/2025	R\$ 7.100	0,65%	5,79%
set/2025	R\$ 7.054	0,46%	6,23%
ago/2025	R\$ 7.021	0,06%	6,72%
jul/2025	R\$ 7.018	-0,12%	7,64%
jun/2025	R\$ 7.026	0,20%	9,30%
mai/2025	R\$ 7.012	0,22%	10,58%
abr/2025	R\$ 6.996	0,54%	11,77%
mar/2025	R\$ 6.958	0,65%	11,68%

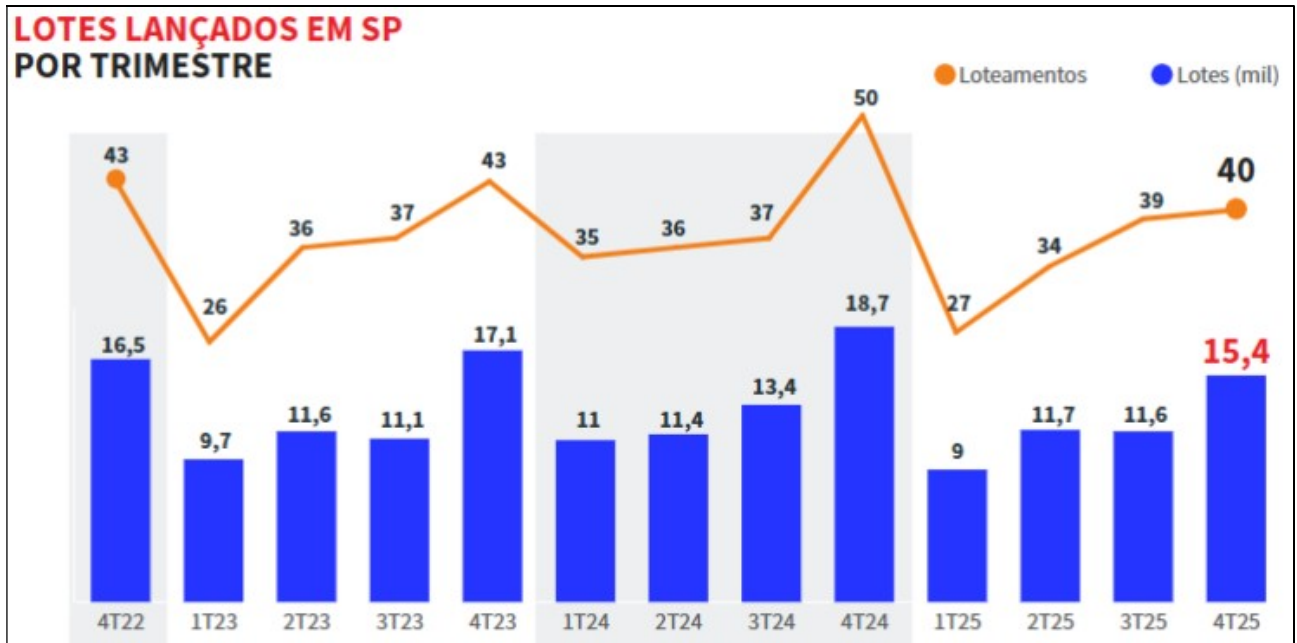
Fonte: Myside

A venda de terrenos em Guarulhos está em um ciclo de forte valorização e demanda aquecida, impulsionada por novos bairros planejados e obras de infraestrutura, como a chegada do Metrô. O mercado de lotes superou o de imóveis prontos em termos de valorização percentual recente. Terrenos em áreas de expansão registraram valorização de quase 50% no último ano, superando a média de apartamentos (que ficou em 3,99%).

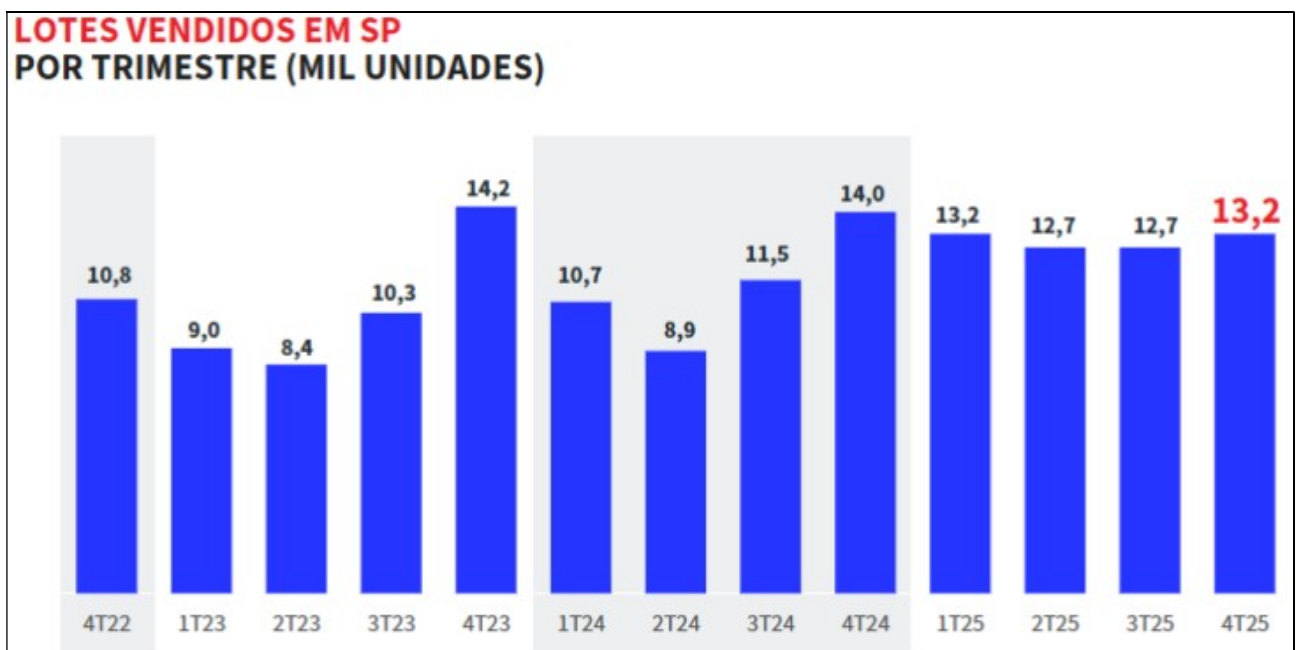
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O mercado de lançamento de lotes em São Paulo em 2026 está em uma fase de forte expansão, especialmente em regiões que equilibram infraestrutura urbana com maior contato com a natureza. Há uma predominância de bairros planejados e loteamentos fechados com foco em segurança e mobilidade.

Pode-se verificar crescimento no lançamento de loteamentos no ano de 2025, sendo que as vendas têm se mantido em quantidade acima da média dos últimos anos.



Fonte: Brain/Secovi-sp/Aelo



Fonte: Brain/Secovi-sp/Aelo

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em consequência, a RMSP ainda possui quantidade relativamente grande de terrenos em oferta, conforme podemos verificar na imagem a seguir.

**LOTES DISPONÍVEIS PARA VENDA NO ESTADO DE SÃO PAULO
SEGMENTADOS POR REGIÃO ADMINISTRATIVA - 4T25**
**estoque**

R.A. Campinas	19.784	
R.A. Sorocaba	6.376	
R.A. São José do Rio Preto	5.719	
R.A. Ribeirão Preto	4.661	
R.A. Araraquara	4.415	
RMSP	3.509	
R.A. Bauru	2.190	
R.A. Presidente Prudente	1.797	
R.A. Barretos	1.669	
R.A. São José dos Campos	1.483	
R.A. Marília	1.232	
R.A. Araçatuba	1.104	
R.A. Franca	423	
R.A. Itapeva	212	

Fonte: Brain/Secovi-sp/Aelo

6 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para realização do presente laudo foi utilizado o método evolutivo, o qual, conforme item 7.2.3 da NBR 14653-1:2019: “*Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.*”, ou seja, a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização.

Dito isso, para a obtenção do valor do terreno, foi utilizado o método comparativo direto de dados do mercado, conforme item 7.2.1 da NBR-14.653-1:2019: “*Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra*”. A homogeneização de dados foi por meio do tratamento por fatores, conforme item 8.2.1.4.2 da NBR-14.653-2:2011.

Para o custo de reprodução da benfeitoria foi utilizado o Custo Unitário Básico (CUB), que é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construções, sendo de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços da construção civil.

Na avaliação em tela, foi utilizado o valor do CUB – São Paulo, de março de 2026, para o projeto padrão CSL – 8 (Comercial Salas e Lojas), nos termos da NBR 12721:2006, conforme publicação do SindusCon-SP e aplicada a depreciação física por meio de coeficiente de depreciação, que leva em conta a idade e o estado de conservação do imóvel avaliando, utilizada a consagrada tabela de Hoss Heidecke.

Com relação à bonificação e despesas indiretas – BDI, o Tribunal de Contas da União – TCU, por meio do consagrado Acórdão 2622 de 2013 Plenário considera o percentual médio de 22,12% de BDI para construção de edifícios, sendo o adotado no presente estudo.

O fator de comercialização foi justificado por meio de cálculos, a partir de pesquisas e comparações realizadas no mercado local.

7 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de imóveis com a coleta de dados enquadrando-se no **Grau de fundamentação II**, nos termos do item 9.5 da NBR-14.653-2:2011, conforme pontuações demonstradas a seguir.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor do terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Justificado	2
Total			6
Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO SE ENQUADRA COMO:			II

Para estimativa do valor do terreno (item 1, da tabela 10) foi obtido grau de fundamentação II e grau de precisão III, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3, da NBR-14.653-2:2011, conforme pontuações demonstradas a seguir.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima (12) de dados de mercado para atingir grau III (12 amostras efetivamente utilizadas)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Foi apresentada informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II, 0,50 – 2,00 (intervalo do conjunto de fatores = 0,9 – 1,35)	2
Total			11
Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, SE ENQUADRA COMO:			II
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização do tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			8,14%
QUANTO À PRECISÃO, SE ENQUADRA COMO:			III

Para estimativa dos custos de reedição (item 2, da tabela 10) foi obtido grau de fundamentação II, nos termos dos itens 9.3, da NBR-14.653-2:2011, conforme pontuações demonstradas a seguir.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO			
Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Total			6
Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, SE ENQUADRA COMO:			II

O fator de comercialização (item 3, da tabela 10) foi justificado, conforme demonstrado a seguir.

Comparativo para encontrar o Fator de Comercialização							
Nº	Endereço	Área terreno (m²)	Edificações (m²)	Preço pedido total (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Valor das benfeitorias (R\$)	Fator de comercialização
Amostra					1.892,99	2.133,91	
1	Av Morada Nova, Cumbica	125,00	108,00	659.900,00	236.623,66	230.462,28	1,41
2	R. Dom Aquino, Cumbica	220,00	280,00	1.325.000,00	416.457,64	597.494,80	1,31
3	R. Santa Bárbara, Cumbica	125,00	80,00	671.000,00	236.623,66	170.712,80	1,65
						média=	1,46

8 PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Para determinação do valor da cessão de uso, foram realizadas pesquisas de mercado para obtenção do valor do metro quadrado de terreno na região, sendo que o resumo das amostras se encontra a seguir e a planilha completa de todas as amostras consta no anexo A do presente laudo.

Nº	Endereço	Área terreno (m²)	Construção (m²)	Valor construção (R\$)	Preço terreno (R\$)	Unitário (R\$/m²)
Avaliando	Av. Monteiro Lobato/BASP	20,73				
Amostra 01	Av Sgt da Aeronáutica Plínio F. Gonçalves	125,00	125,00	187.500,00	212.500,00	1.700,00
Amostra 02	Avenida João Veloso da Silva 508	250,00	200,00	350.000,00	450.000,00	1.800,00
Amostra 03	Rua Placido Ivo de Mello 29	280,00	0,00	0,00	513.600,00	1.834,29
Amostra 04	Av Sgt da Aeronáutica Damião Lins de Vasconcelos	263,00	150,00	180.000,00	570.000,00	2.167,30
Amostra 05	Rua Placido Ivo de Mello 35	280,00	120,00	180.000,00	459.000,00	1.639,29
Amostra 06	Rua Itanagra	139,00	0,00	0,00	212.000,00	1.525,18
Amostra 07	Rua 02-Quadra 05	200,00	0,00	0,00	250.000,00	1.250,00
Amostra 08	Rua Dez 21	165,00	0,00	0,00	215.000,00	1.303,03
Amostra 09	Rua Nove, 1	140,00	0,00	0,00	176.000,00	1.257,14
Amostra 10	Rua Vital Brasil	400,00	0,00	0,00	540.000,00	1.350,00
Amostra 11	Rua Itatira	250,00	125,00	187.500,00	497.500,00	1.990,00
Amostra 12	Rua Itatira	250,00	125,00	187.500,00	497.500,00	1.990,00
Unitário médio (R\$/m²)						1.650,52

9 DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

A homogeneização dos dados, para cálculo do valor do m² do terreno, foi por meio do tratamento por fatores, conforme item 8.2.1.4.2 da NBR-14.653-2:2011. A descrição dos fatores de homogeneização está apresentada a seguir:

- a) Fator oferta: foi considerado fator de 1,0 para amostra de negociação já realizada e 0,95 para amostra ainda em aberto (oferta do mercado), desconto médio de 5% possível de ser adquirido em provável negociação, devido à superestimativa dos dados de oferta, elasticidade dos negócios.
- b) Fator localização: variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércios, bancos, farmácias, unidades públicas, etc. com isso, adotou-se o fator de localização 1,00, para amostras com localização equivalente à amostra avaliando, 1,10, 1,15 e 1,25 para as demais amostras, tendo o imóvel avaliando estar melhor localizado em consequência de estar dentro da área militar.
- c) Fator área do terreno: buscando homogeneizar os valores correspondentes à área do terreno, foi adotado $Fa = (Aav/Aam) ^ (0,04125)$. Sendo, Aav: área do imóvel avaliando (adotado 20,73 m²) e Aam: área da amostra pesquisada no mercado.
- d) Fator esquina: foi adotado o valor de 0,90 para amostra localizada em esquina e 1,00 para todas demais as amostras.

10 TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO

A partir da pesquisa de mercado, com amostras de terrenos na região, pode-se então estimar o valor de comercialização do m² de terreno, conforme o tratamento de fatores apontados nas tabelas abaixo.

TRATAMENTO POR FATORES												
Nº	Unitário (R\$/m ²)	Fatores de ajustes				Unit.homog (R\$/m ²)	Unit.saneado (R\$/m ²)	Nº homog	Nº saneado	Ajuste para o conjunto de fatores	Intervalo de ajuste para o conjunto de fatores	
		Oferta	Localização	Área do terreno	Esquina						Mínimo	Máximo
Avaliando		0,95	1,0	1,0	1,0							
Amostra 01	1.700,00	0,95	1,00	1,08	1,00	1.739,24	1.739,24	1,00	1,00	1,02	0,95	1,08
Amostra 02	1.800,00	1,00	1,00	1,11	1,00	1.994,70	1.994,70	1,00	1,00	1,11	1,00	1,11
Amostra 03	1.834,29	0,95	1,10	1,11	1,00	2.134,12	2.134,12	1,00	1,00	1,16	0,95	1,16
Amostra 04	2.167,30	1,00	1,00	1,11	0,90	2.166,08	2.166,08	1,00	1,00	1,00	0,90	1,11
Amostra 05	1.639,29	0,95	1,10	1,11	1,00	1.907,25	1.907,25	1,00	1,00	1,16	0,95	1,16
Amostra 06	1.525,18	1,00	1,10	1,08	1,00	1.814,69	1.814,69	1,00	1,00	1,19	1,00	1,19
Amostra 07	1.250,00	0,95	1,25	1,10	1,00	1.629,86	1.629,86	1,00	1,00	1,30	0,95	1,30
Amostra 08	1.303,03	0,95	1,25	1,09	1,00	1.685,58	1.685,58	1,00	1,00	1,29	0,95	1,29
Amostra 09	1.257,14	1,00	1,25	1,08	1,00	1.700,25	1.700,25	1,00	1,00	1,35	1,00	1,35
Amostra 10	1.350,00	1,00	1,15	1,13	1,00	1.754,11	1.754,11	1,00	1,00	1,30	1,00	1,30
Amostra 11	1.990,00	0,95	1,00	1,11	1,00	2.094,99	2.094,99	1,00	1,00	1,05	0,95	1,11
Amostra 12	1.990,00	0,95	1,00	1,11	1,00	2.094,99	2.094,99	1,00	1,00	1,05	0,95	1,11
	1.650,52					1.892,99	1.892,99				0,90	1,35

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	12
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	1892,99
Limite superior (R\$/m ²) (+15%)	2176,94
Limite inferior (R\$/m ²) (-15%)	1609,04

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	12
Unitário médio saneado (R\$/m ²)	1.892,99
Desvio padrão	196,18
Coefficiente de variação	10,36%
t de Student	1,36
Limite superior (R\$/m ²)	1970,01
Limite inferior (R\$/m ²)	1815,97
Intervalo de confiabilidade	8,14%

A partir do valor do m² do terreno, partiu-se para calcular o valor do terreno e o custo da benfeitoria a ser cedida (total de 20,73 m²), conforme a seguir.

BASP – ESQUADRÃO DE INFRAESTRUTURA	LAUDO Nº SP28-01LA001/2026
LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	

LAUDO DE AVALIAÇÃO: SP28-01LA001/2026					
IMÓVEL: SP.003-67263-E-030					
ANO BASE: 2026	PLANILHA DE CÁLCULOS				
DATA DA AVALIAÇÃO: 16/04/2026					
CÁLCULO DA DEPRECIACÃO					
Idade aparente (anos)	Vida útil (anos)	Idade de vida útil (%)	Estado de Conservação	Depreciação	
50	75	66,67	e	0,37	
CUSTO DA REEDIÇÃO DA BENFEITORIA - CB					
Conta Patrimonial	Área construída (m²)	Custo Unitário Básico da construção civil (R\$/m²) CSL-8	BDI	Depreciação	Vb
SP.003-67263-E-030	20,73	2.296,17	1,2212	0,37	R\$ 21.507,60
VALOR DO TERRENO					
Conta Patrimonial	Área(m²)	Valor do m²	Vt		
SP.003-000	20,73	R\$ 1.892,99	R\$ 39.241,67		

Para cálculo do fator de comercialização, foi utilizado o valor estimado do m² do terreno (R\$ 1.892,99), e custo unitário básico da construção – CUB em São Paulo, para o padrão médio em março de 2026 (R\$ 2.133,91), chegando-se ao fator de 1,46 conforme demonstrado na tabela abaixo.

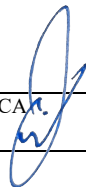
Comparativo para encontrar o Fator de Comercialização							
Nº	Endereço	Área terreno (m²)	Edificações (m²)	Preço pedido total (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Valor das benfeitorias (R\$)	Fator de comercialização
Amostra					1.892,99	2.133,91	
1	Av Morada Nova, Cumbica	125,00	108,00	659.900,00	236.623,66	230.462,28	1,41
2	R. Dom Aquino, Cumbica	220,00	280,00	1.325.000,00	416.457,64	597.494,80	1,31
3	R. Santa Bárbara, Cumbica	125,00	80,00	671.000,00	236.623,66	170.712,80	1,65
média=							1,46

Dessa forma, aplicando-se o fator de comercialização à soma do valor do terreno e do custo da benfeitoria, temos o valor total da fração do imóvel, conforme a seguir.

VALOR DO IMÓVEL = (VT + CB) X FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO			
VT	CB	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	VI
R\$ 39.241,67	R\$ 21.507,60	1,46	R\$ 88.427,77

Em se tratando de cessão de uso onerosa para fins de atividade de cantina, considerando que o público alvo se restringe aos militares das unidades sediadas em Guarulhos e eventualmente de usuários do Posto do Correio Aéreo Nacional da BASP, este avaliador sugere que a Administração utilize o valor corresponde ao percentual de 1,00% ao mês do valor do imóvel, como valor mínimo para fins de cessão de uso da área em estudo, conforme demonstrado a seguir:

VALOR MENSAL MÍNIMO DA CESSÃO ONEROSA			
R\$ 88.427,77	x	1,00%	R\$ 880,00

LAUDO NÚMERO SP28-01LA001/2026	AUTOR WILLIAM SOUZA VILELA Cap Eng	RUBRICA 	Página 22/23
-----------------------------------	---------------------------------------	---	--------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**11 CONCLUSÃO**

Este avaliador é de parecer que **o valor mínimo a ser adotado para cessão de uso** destinada ao funcionamento de cantina, em fração de área pertencente à União, de responsabilidade administrativa da BASP, da edificação SP.003-67263-E-030, atendendo ao item 6.8.1 da NBR 14.653-1:2019, **seja de R\$ 880,00/mês (oitocentos e oitenta reais por mês).**

Este laudo tem validade de 12 (doze) meses, conforme Art. 55 da Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022, a contar da data de referência constante na capa de assinatura.

12 REFERÊNCIAS

ABNT NBR 12.721:2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios - Procedimento;

ABNT NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;

ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos;

IN 67/2022 – SPU – Diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização.

13 APÊNDICES E ANEXOS

Apêndice A
Pesquisa amostral

Apêndice B
Relatório fotográfico

Apêndice C
Anotação de Responsabilidade Técnica

Anexo A
Documentação do imóvel

Rascunho de ART de Obra ou Serviço

Localizador: LC40596892

1. Responsável Técnico

WILLIAM SOUZA VILELA

Título Profissional: **Engenheiro Civil.**

Empresa Contratada:

RNP: **1307386113**

Registro: **5069619345-SP**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **BASE AÉREA DE SÃO PAULO**

Endereço: **Vila Base Aérea de Cumbica**

Complemento: **BASE AÉREA DE SÃO PAULO**

Cidade: **Guarulhos**

Contrato:

Valor: R\$ **1,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **10/11/2023**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **Cumbica**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **00.394.429/0017-78**

Nº: **6365**

CEP: **07184-000**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Vila Base Aérea de Cumbica**

Complemento: **BASE AÉREA DE SÃO PAULO**

Cidade: **Guarulhos**

Data de Início: **15/04/2026**

Previsão de Término: **16/04/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Proprietário: **Base Aérea de São Paulo**

Nº: **6365**

Bairro: **Cumbica**

UF: **SP**

CEP: **07184-000**

Código:

CPF/CNPJ: **00394429001778**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

**de quadro de avaliação
de custos**

Quantidade

1,00

Unidade

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Elaboração de laudo de avaliação imobiliária, determinando o valor mínimo de aluguel mensal, referente à área destinada ao funcionamento de atividade comercial de cantina na Base Aérea de São Paulo.

Laudo elaborado pelo método evolutivo.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

Impresso em: 16/04/2026 13:49:45



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP
Data/Hora de Criação:	19/06/2026 14:17:26
Páginas do Documento:	30
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	31
Hash MD5:	3b08f9efe4b89cca5461e4f5ade3d21b
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 1º Ten NATHALIA RAMIRO DE ARAUJO no dia 19/06/2026 às 11:17:56 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento WENDLY PONTES DUARTE SOBRINHO VILAR no dia 19/06/2026 às 11:18:53 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Segundo Sargento GABRIEL MARÇOLA CESAR no dia 19/06/2026 às 11:20:31 no horário oficial de Brasília.

Assinado via ASSINATURA CADASTRAL por Terceiro Sargento LUANA DE FÁTIMA MOREIRA no dia 19/06/2026 às 11:22:14 no horário oficial de Brasília.

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO