



**LAUDO DE AVALIAÇÃO
Nº HTG_PAMASP/LAI01/2026
ÁREA DO HOTEL DE TRÂNSITO DE GRADUADOS
LOCALIZADO NO PAMA-SP**

GRUPAMENTO DE APOIO DE SÃO PAULO

Avenida Olavo Fontoura, 1300 - Santana – São Paulo, SP

DIVISÃO DE INFRAESTRUTURA

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DA ÁREA DO HOTEL DE TRÂNSITO DE GRADUADOS
LOCALIZADO NO PAMA-SP**

HTG_PAMASP/LAI01/2026

Flávia Rayanna **Nunes** Alves 1º Ten QOCon CIV
CREA: 5071340252/SP

NÚMERO:

LAI01/2026

ATUALIZAÇÃO:

11/05/2026

VERSÃO:

01

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo de Avaliação de Imóveis tem por finalidade subsidiar a análise técnica e administrativa de área localizada nas dependências do Hotel de Trânsito de Graduados, situado no Parque de Material Aeronáutico de São Paulo (PAMA-SP), sob administração do Grupamento de Apoio de São Paulo (GAP-SP). A elaboração deste documento decorre da necessidade de avaliação do referido espaço em razão da implantação do Projeto Facilitar no local, iniciativa que demanda a adequada caracterização da área, bem como a verificação de suas condições físicas, funcionais e patrimoniais.

Dessa forma, este laudo busca apresentar informações técnicas que permitam identificar, descrever e avaliar o imóvel ou área objeto de estudo, contribuindo para a tomada de decisão quanto à sua utilização, adequação e eventual destinação no âmbito da Administração.

2. OBJETIVO

Este Laudo de Avaliação tem por objetivo estimar o valor de arrendamento mensal de parte do Hotel de Trânsito de Graduados, localizado no Parque de Material Aeronáutico de São Paulo (PAMA-SP) com a finalidade de compor processo de cesso de uso temporário e oneroso.

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- a) Para efeito deste estudo, o imóvel foi considerado livre de qualquer ônus ou impedimentos;
- b) O presente laudo não contempla o valor dos bens móveis e equipamentos a serem instalados no local;
- c) São pressupostas válidas todas as informações fornecidas pelo solicitante e disponíveis no SISOP e SPIUNet;
- d) Os profissionais que atuaram nesta avaliação não possuem relação presente ou futura com o imóvel avaliado, não havendo a identificação de conflito de interesse.

4. DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

- [A] ICA 87-5, de 3 de outubro de 2024, Elaboração de Parecer Técnico para Avaliação de Imóveis sob a Jurisdição do Comando da Aeronáutica para Fins Cadastrais ou Contábeis;
- [B] ICA 87-7, de 16 de novembro de 2023, Controle, Administração e Gestão do Patrimônio Imobiliário sob Administração do Comando da Aeronáutica;
- [C] ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;
- [D] ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis Urbanos
- [E] Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025 - Diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse;
- [F] Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Planalto.

5. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES CONSIDERADAS

- a) Planta baixa do HTG
- b) Planta do Projeto Facilitar, contendo a indicação gráfica das áreas previstas.
- c) Relatório fotográfico
- d) Informações cadastrais
- e) Área informada para cada facilidade
- f) Estado de conservação
- g) Infraestrutura disponível
- h) Data da vistoria

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA LOCALIDADE

6.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é inserido na área do PAMA-SP, situado na Av. Braz Leme, 3258 - Santana, CEP 02.022-021 - São Paulo, SP. Tal edificação está sob responsabilidade administrativa do GAP-SP e responsabilidade patrimonial do SERINFRASJ, o Hotel de Trânsito de Graduados (HTG) é localizado no tombo SP.002-000.

Para fins de caracterização fiscal e obtenção de parâmetro objetivo de valor de terreno, adotou-se como referência a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (PGV), constante dos anexos da Lei Municipal nº 18.330/2025, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2026. A PGV constitui base oficial da Municipalidade para atribuição de valores unitários de metro quadrado de terreno aos logradouros, setores e quadras fiscais do Município, sendo estruturada a partir do Cadastro Imobiliário Fiscal.

Conforme identificação cadastral obtida, a área encontra-se vinculada ao Setor Fiscal 073, Quadra F164, Lote F0023, nº 581. Para fins de correlação com a Planta Genérica de Valores, tal identificação corresponde ao enquadramento fiscal SQ 073164.

Na (PGV) do Município de São Paulo, o logradouro Avenida Braz Leme é identificado pelo CODLOG 036374. Para o conjunto formado pelo referido CODLOG e pelo SQ 073164, consta o valor unitário de metro quadrado de terreno (vm²t) de R\$ 4.380,00/m². Esse valor foi adotado como referência técnica no presente laudo por corresponder ao parâmetro oficial municipal aplicável à localização cadastral do imóvel.

7. FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA

7.1. Lei nº 14.133/2021

A Lei nº 14.133/2021 estabelece que o valor previamente estimado da contratação deve ser compatível com os valores praticados pelo mercado, considerados os quantitativos e as peculiaridades do local de execução do objeto. Esse comando orienta a necessidade de pesquisa de mercado e de tratamento técnico dos dados coletados, especialmente porque as áreas avaliadas não são imóveis comerciais comuns de livre acesso.

O art. 51 da mesma lei dispõe que a locação de imóveis deve ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários. Embora o presente caso trate da definição de valores para ocupação onerosa por empresas em área institucional, a lógica de avaliação prévia e compatibilidade com o mercado é diretamente aplicável à instrução do procedimento licitatório.

7.2 Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025

A Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025 estabelece diretrizes para avaliação de imóveis da União ou de seu interesse. O documento recomenda, conforme orientação da NBR 14.653, a utilização preferencial do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação. Essa orientação fundamenta a adoção de pesquisa de mercado como base principal para estimar valores locativos.

7.3 Manual de Avaliação de Imóveis da SPU

O Manual de Avaliação de Imóveis da Secretaria do Patrimônio da União orienta que a metodologia deve ser escolhida em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações de mercado. O Manual também descreve o método comparativo direto como aquele que identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

O mesmo Manual esclarece que os dados coletados podem apresentar características distintas e, por isso, devem ser homogeneizados por meio de coeficientes em função de seus atributos, para permitir comparação e evitar distorção dos resultados. Esse ponto fundamenta a utilização dos fatores de acesso controlado e ponderação setorial adotados nesta memória.

7.4 Lei Municipal nº 18.330/2025 – PGV

A Lei Municipal nº 18.330/2025 dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo e altera a legislação tributária municipal. O art. 1º estabelece que, a partir de 1º de janeiro de 2026, a listagem de valores unitários de metro quadrado de terreno passa a vigorar conforme os Anexos I e II da lei.

8. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

A finalidade deste laudo é estimar valor mensal de aluguel/ocupação onerosa para áreas internas específicas destinadas à exploração econômica por empresas selecionadas por licitação. Por essa razão, o método principal adotado é o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores.

A metodologia foi estruturada em quatro etapas:

- a) identificação e caracterização das áreas internas;
- b) pesquisa de valores de locação comercial na região da Avenida Braz Leme, Santana, Casa Verde e entorno;
- c) aplicação de fator redutor para acesso controlado, tendo em vista a localização em Organização Militar; e
- d) aplicação de fatores setoriais para refletir o potencial comercial, a infraestrutura específica e a produtividade econômica por metro quadrado de cada atividade.

8.1. Fórmula geral adotada

Para os setores cuja exploração econômica é proporcional à área física, adotou-se a seguinte fórmula:

$$\text{Valor mensal} = \text{Área útil ocupada} \times \text{Valor-base ajustado} \times \text{Fator setorial}$$

Onde: Valor-base ajustado = valor locativo de mercado livre ponderado pelo Fator de Acesso Controlado;

$$\text{Fator setorial} = \text{FPC} \times \text{FIE} \times \text{FPM}.$$

Para os caixas eletrônicos, adotou-se valor mínimo mensal por módulo, pois a exploração econômica não é proporcional à área física ocupada.

9. PESQUISA DE MERCADO E FORMAÇÃO DO VALOR-BASE

A pesquisa preliminar de mercado considerou ofertas de imóveis comerciais, lojas, pontos comerciais e salas comerciais na Avenida Braz Leme, Santana, Casa Verde e entorno. As ofertas de mercado apresentam elevada variação em razão de área, testada, localização, exposição, vagas, banheiros, padrão construtivo e tipo de ponto. Como o imóvel avaliado está em área militar, os valores de mercado de livre acesso não foram adotados diretamente, mas utilizados como referência para formação do valor-base.

Fonte	Descrição sintética	Área	Aluguel anunciado	Valor unitário
VivaReal	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 250 m²	250 m²	R\$ 28.000,00	R\$ 112,00/m²
VivaReal	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 81 m²	81 m²	R\$ 12.000,00	R\$ 148,15/m²
VivaReal	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 1.389 m²	1.389 m²	R\$ 115.000,00	R\$ 82,79/m²
VivaReal	Imóvel comercial na Av. Braz Leme - 60 m²	60 m²	R\$ 3.800,00	R\$ 63,33/m²
ZAP Imóveis	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 79 m²	79 m²	R\$ 12.000,00	R\$ 151,90/m²
ZAP Imóveis	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 130 m²	130 m²	R\$ 7.300,00	R\$ 56,15/m²
ZAP Imóveis	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 550 m²	550 m²	R\$ 44.000,00	R\$ 75,08/m²

ZAP Imóveis	Ponto comercial/loja/box na Av. Braz Leme - 330 m ²	330 m ²	R\$ 16.900,00	R\$ 51,21/m ²
Lopes	Sala comercial em Santana - 59 m ²	59 m ²	R\$ 3.600,00	R\$ 61,02/m ²
Lopes	Sala comercial em Santana - 90 m ²	90 m ²	R\$ 2.200,00	R\$ 24,44/m ²
Lopes	Sala comercial em Santana/Casa Verde - 40 m ²	40 m ²	R\$ 2.500,00	R\$ 62,50/m ²

A partir dos dados de mercado, adotou-se como referência de mercado livre o valor de R\$ 90,00/m²/mês para imóveis comerciais de exposição aberta. Esse valor não foi aplicado diretamente, pois o imóvel avaliado não possui livre acesso ao público geral. Aplicou-se, portanto, redutor específico de acesso controlado.

10. FATOR DE ACESSO CONTROLADO – FAC

As áreas objeto de avaliação encontram-se no interior de Organização Militar, com acesso controlado e público usuário restrito. Não se mostra tecnicamente adequado compará-las diretamente a lojas ou pontos comerciais de rua, que contam com livre circulação, vitrine, fachada, fluxo espontâneo de pedestres e captação ampla de clientes.

Para compatibilizar os dados de mercado com a realidade do imóvel avaliado, foi adotado o Fator de Acesso Controlado - FAC, destinado a refletir a limitação de público, a ausência de livre circulação externa e as restrições próprias de área militar. O coeficiente adotado foi de 0,70, representando redução técnica do potencial locativo em relação a imóveis comerciais de livre acesso, sem desconsiderar a existência de público interno cativo composto por militares, dependentes, hóspedes e usuários autorizados.

Item	Valor	Justificativa
Valor de mercado livre adotado	R\$ 90,00/m ² /mês	Referência intermediária para áreas comerciais de livre acesso na região.
Fator de Acesso Controlado - FAC	0,70	Redutor técnico por acesso restrito, ausência de livre circulação e público limitado.
Valor ajustado calculado	R\$ 63,00/m ² /mês	R\$ 90,00 × 0,70.
Valor-base ajustado adotado	R\$ 65,00/m ² /mês	Arredondamento técnico para aplicação administrativa e compatibilidade com a faixa de mercado.

O FAC não é coeficiente legal tabelado. Trata-se de fator técnico de homogeneização, respaldado pela necessidade de tratar diferenças relevantes entre os elementos de mercado e o imóvel avaliando, conforme diretriz metodológica do método comparativo direto de dados de mercado e do tratamento por fatores.

11. MATRIZ DE PONDERAÇÃO SETORIAL

Após a aplicação do Fator de Acesso Controlado, utilizou-se matriz setorial composta por três variáveis: FPC - Fator de Potencial Comercial; FIE - Fator de Infraestrutura Específica; e FPM - Fator de Produtividade por Metro Quadrado. Esses fatores têm natureza técnica e servem para adequar o valor-base ajustado às particularidades de cada atividade.

Sigla	Fator	Função
-------	-------	--------

FPC	Fator de Potencial Comercial	Avalia demanda, giro, recorrência de consumo, atratividade e capacidade de geração de receita.
FIE	Fator de Infraestrutura Específica	Avalia a necessidade de água, esgoto, energia, instalações, higienização, equipamentos e adaptações.
FPM	Fator de Produtividade por m²	Avalia se a atividade gera receita proporcional, superior ou inferior à área ocupada.
Coeficiente	Interpretação	Aplicação
0,85 a 0,95	Fator redutor	Baixo potencial comercial, baixa infraestrutura ou baixa produtividade.
1,00	Fator neutro	Atividade compatível com o padrão médio considerado.
1,05 a 1,10	Majoração leve/moderada	Exigência ou potencial acima do padrão comum.
1,15 a 1,20	Majoração relevante	Maior potencial de receita, conveniência ou produtividade.
Acima de 1,20	Uso excepcional	Somente quando houver justificativa técnica forte.

12. MEMÓRIA DE CÁLCULO INDIVIDUALIZADA

12.1. Salão de cabeleireiro

Área considerada: 25 m². Valor-base ajustado pelo acesso controlado: R\$ 65,00/m²/mês.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	0,85	Serviço de demanda específica e menor giro econômico.
FIE - Infraestrutura específica	1,00	Exige energia e organização operacional, mas menor complexidade hidráulica
FPM - Produtividade por m²	0,85	Uso simples, menor intensidade econômica por área ocupada.

O salão de cabeleireiro caracteriza-se como atividade de prestação de serviço pessoal, com demanda recorrente no ambiente institucional, especialmente por atender público interno e usuários autorizados. Entretanto, não apresenta o mesmo fluxo contínuo de usuários nem a mesma capacidade de consumo imediato de atividades como lanchonete ou mercado. A infraestrutura específica é levemente superior à de sala comum, pois requer energia, água para lavagem/higienização e mobiliário de atendimento. A área de 25 m² é compatível com a instalação de postos de atendimento, circulação e equipamentos, sem produtividade excepcional por metro quadrado.

$$\text{Fator global} = 0,85 \times 1,00 \times 0,85 = 0,72$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 0,72 = \text{R\$ } 46,96/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 46,96/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor mensal calculado} = 25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 46,96/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 1.174,00/\text{mês}; \text{ valor mensal adotado por arredondamento administrativo} = \text{R\$ } 1.170,00/\text{mês}$$

12.2. Alfaiataria

Área considerada: 25 m². Valor-base ajustado pelo acesso controlado: R\$ 65,00/m²/mês.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	0,85	Serviço de demanda específica e menor giro econômico.
FIE - Infraestrutura específica	0,85	Exige basicamente energia e iluminação, sem necessidade de água/esgoto.
FPM - Produtividade por m²	0,85	Uso simples, menor intensidade econômica por área ocupada.

A alfaiataria possui demanda específica, vinculada a ajustes, reparos e serviços pontuais, não se caracterizando como atividade de consumo recorrente de alto giro. Sua exigência de infraestrutura é inferior à de atividades que dependem de água, esgoto e equipamentos de maior carga operacional. O espaço de 25 m² permite atendimento, costura, prova e armazenamento básico, com produtividade proporcional à área.

$$\text{Fator global} = 0,85 \times 0,85 \times 0,85 = 0,6141$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 0,6141 = \text{R\$ } 39,92/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 39,92/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor mensal calculado} = 25 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 39,92/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 997,95/\text{mês}; \text{ valor mensal adotado por arredondamento administrativo} = \text{R\$ } 1.000,00/\text{mês}$$

12.3. Lavanderia

Área considerada: 20 m². Valor-base ajustado pelo acesso controlado: R\$ 65,00/m²/mês.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	0,90	Serviço de demanda específica e menor giro econômico.
FIE - Infraestrutura específica	1,05	Forte dependência de água, esgoto, energia elétrica e equipamentos próprios.
FPM - Produtividade por m²	0,90	Exploração econômica proporcional ao espaço físico e aos equipamentos instalados.

A lavanderia apresenta demanda potencialmente recorrente em ambiente de trânsito e hospedagem, pois atende necessidade funcional de usuários internos. A atividade depende de infraestrutura mais intensa que uma sala comum, especialmente água, esgoto, energia e instalação de máquinas. A produtividade está relacionada ao número de equipamentos e área disponível, não se caracterizando como excepcional por pequena metragem.

$$\text{Fator global} = 1,05 \times 1,10 \times 1,00 = 0,8505$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 0,8505 = \text{R\$ } 55,28/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 55,28/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor mensal calculado} = 20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 55,28/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 1.105,65/\text{mês}; \text{ valor mensal adotado por arredondamento administrativo} = \text{R\$ } 1.100,00/\text{mês}$$

12.4. Lanchonete

Área considerada: 68 m². Valor-base ajustado pelo acesso controlado: R\$ 65,00/m²/mês.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	1,00	Atividade alimentícia com frequência de consumo e fluxo potencial.
FIE - Infraestrutura específica	1,05	Exige água, energia, esgoto, armazenamento e operação contínua.
FPM - Produtividade por m ²	0,95	Área utilizada para atendimento, preparo, circulação e consumo, com produtividade proporcional.

A lanchonete possui maior potencial comercial que serviços de apoio ou atendimento pessoal, pois envolve consumo diário, conveniência e fluxo recorrente. Mesmo com acesso restrito ao público interno, alimentação tende a ser uma das facilidades de maior demanda. A infraestrutura é mais complexa por exigir água, esgoto, energia, higienização, balcão, preparo ou apoio ao fornecimento de alimentos e operação contínua. A área de 68 m² é funcionalmente utilizada para atendimento, circulação e consumo, mantendo produtividade proporcional.

$$\text{Fator global} = 1,00 \times 1,05 \times 0,95 = 0,9975$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 0,9975 = \text{R\$ } 64,83/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 64,83/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor mensal calculado} = 68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 64,83/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 4.408,95/\text{mês}; \text{ valor mensal adotado por arredondamento administrativo} = \text{R\$ } 4.400,00/\text{mês}$$

12.5. Mercado

Área considerada: 32 m². Valor-base ajustado pelo acesso controlado: R\$ 65,00/m²/mês.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	1,00	Atividade de conveniência, consumo recorrente e público interno cativo.
FIE - Infraestrutura específica	1,00	Baixa exigência operacional; dispensa infraestrutura complexa
FPM - Produtividade por m ²	1,05	Pequena área com potencial de faturamento por m ² .

O mercado/conveniência apresenta elevado potencial comercial por oferecer produtos de consumo imediato e recorrente a público interno. A área reduzida tende a ser explorada de maneira intensiva por prateleiras, balcão e exposição de produtos, justificando maior produtividade por m². A infraestrutura, embora exija energia e organização de estoque, não possui a mesma complexidade hidráulica de lavanderia ou lanchonete.

$$\text{Fator global} = 1,00 \times 1,00 \times 1,05 = 1,05$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 1,05 = \text{R\$ } 68,25/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 68,25/\text{m}^2/\text{mês}$$

Valor mensal calculado = $32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 68,25/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 2.184/\text{mês}$; valor mensal adotado por arredondamento administrativo = **R\$ 2.180,00/mês**

12.6. Guarda-volumes

Área considerada: 8 m^2 . Valor-base ajustado pelo acesso controlado: $\text{R\$ } 65,00/\text{m}^2/\text{mês}$.

Critério	Coeficiente	Justificativa
FPC - Potencial comercial	0,85	Serviço de apoio, baixa geração de receita e menor demanda recorrente.
FIE - Infraestrutura específica	0,90	Baixa exigência operacional; dispensa infraestrutura complexa.
FPM - Produtividade por m^2	0,95	Uso simples, menor intensidade econômica por área ocupada.

O guarda-volumes é serviço de apoio de baixa complexidade e menor potencial de faturamento. A atividade demanda basicamente área física, controle e mobiliário/armários, sem necessidade relevante de água, esgoto ou instalações técnicas complexas. Por isso, foram adotados fatores redutores de potencial comercial e infraestrutura, com produtividade levemente inferior à média.

$$\text{Fator global} = 0,85 \times 0,90 \times 0,95 = 0,727$$

$$\text{Valor unitário calculado} = \text{R\$ } 65,00 \times 0,727 = \text{R\$ } 47,24/\text{m}^2/\text{mês}$$

$$\text{Valor unitário calculado mantido como referência} = \text{R\$ } 47,24/\text{m}^2/\text{mês}$$

Valor mensal calculado = $8 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 47,24/\text{m}^2/\text{mês} = \text{R\$ } 377,92/\text{mês}$; valor mensal adotado por arredondamento administrativo = **R\$ 380,00/mês**

12.7. Caixas Eletrônicos

Área considerada: 3 m^2 . Para os caixas eletrônicos não se recomenda a aplicação exclusiva do critério $\text{R\$}/\text{m}^2/\text{mês}$, porque a área física ocupada é muito reduzida e a exploração econômica não é proporcional à metragem.

Se fosse aplicado o valor-base ajustado de $\text{R\$ } 65,00/\text{m}^2/\text{mês}$, o resultado seria: $3 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 65,00 = \text{R\$ } 195,00/\text{mês}$. Esse valor seria tecnicamente subdimensionado, pois o valor da ocupação decorre principalmente da disponibilidade do ponto, da conveniência do serviço financeiro, da segurança institucional e do atendimento ao público interno autorizado.

Contudo, em razão da limitação de acesso típica de Organização Militar e da inexistência de livre circulação de público externo, também não se justifica valor equivalente ao praticado em pontos de maior exposição comercial. Assim, adota-se valor mínimo mensal moderado de $\text{R\$ } 400,00$ por ponto/módulo de instalação.

Item	Valor
Área física	3 m^2
Critério $\text{R\$}/\text{m}^2$ puro	$3 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 65,00 = \text{R\$ } 195,00/\text{mês}$

Critério efetivamente adotado	Valor mínimo mensal por ponto/módulo
Valor mensal sugerido	R\$ 400,00/mês

12. QUADRO-RESUMO E VALORES SUGERIDOS

Setor	Área	Fator global/critério	Valor unitário adotado	Valor mensal sugerido
Salão de cabeleireiro	25 m ²	0,72	R\$ 46,96/m ²	R\$ 1.170,00
Alfaiataria	25 m ²	0,614	R\$ 39,92/m ²	R\$ 1.000,00
Lavanderia	20 m ²	0,8505	R\$ 55,28/m ²	R\$ 1.100,00
Lanchonete	68 m ²	0,9975	R\$ 64,83/m ²	R\$ 4.400,00
Mercado	32 m ²	1,05	R\$ 68,25/m ²	R\$ 2.180,00
Guarda-volumes	8 m ²	0,727	R\$ 47,24/m ²	R\$ 380,00
Caixas eletrônicos	3 m ²	Critério próprio	Valor mínimo	R\$ 400,00
Item			Resultado	
Valor mensal total das facilidades			R\$ 10.630,00	
Área total considerada			181 m ²	
Natureza do valor			Referencial para instrução de licitação/ocupação onerosa	
Critério de arredondamento			Valores individuais arredondados para aplicação administrativa	

O valor mensal total sugerido, com base nos critérios adotados nesta minuta, é de R\$ 10.630,00. Esse montante corresponde à soma dos valores individualizados por setor e poderá ser utilizado como referência administrativa para composição de valores mínimos de outorga, aluguel ou ocupação onerosa, conforme a modelagem do instrumento convocatório.

13. UTILIDADES, MEDIÇÃO E RATEIO

Antes do início das atividades, a Administração deverá implantar medição ou submedição individualizada de energia elétrica e, quando tecnicamente aplicável, de água. Caso a individualização seja inviável, deverá ser aprovada memória de cálculo de rateio baseada em fichas técnicas dos equipamentos, potência, regime de funcionamento, fator de utilização, consumo nominal ou medição amostral, com ressarcimento limitado ao custo efetivamente suportado pela Administração.

A exigência é particularmente relevante para lavanderia e lanchonete, por apresentarem maior consumo potencial de água e energia. A sistemática deverá constar do instrumento convocatório e do Termo de Cessão.

14. VISTORIAS DE ENTREGA E DEVOLUÇÃO

A entrega de cada área deverá ser precedida de Laudo ou Termo de Vistoria Inicial, com descrição do estado de conservação, instalações elétricas e hidráulicas, elementos patrimoniais e registro fotográfico datado. Ao encerramento da cessão, deverá ser elaborado Laudo ou Termo de Vistoria Final, comparando-se as condições de devolução com o estado inicial e registrando-se eventuais danos ou intervenções atribuíveis à cessionária.

15. CONCLUSÃO

Com base nas informações disponibilizadas, na planta do Projeto Facilitar, nas áreas informadas para cada facilidade, no estado de conservação ótimo, na infraestrutura existente e na pesquisa preliminar de mercado, conclui-se que o critério mais adequado para o caso é a fixação de valores individualizados por setor.

A adoção de valor único por metro quadrado para todos os ambientes não refletiria adequadamente as diferenças de potencial econômico, infraestrutura requerida e produtividade por área. Por outro lado, a aplicação direta dos valores de mercado de lojas de rua também geraria superavaliação, pois o imóvel se encontra em área militar com acesso controlado e público restrito.

Assim, adotou-se valor-base ajustado de R\$ 65,00/m²/mês, resultante da ponderação de valores comerciais de mercado pelo Fator de Acesso Controlado, seguido de aplicação de fatores setoriais. Para caixas eletrônicos, adotou-se valor mínimo mensal próprio, em razão da pequena metragem e da natureza específica da exploração econômica.

O valor mensal total sugerido para as áreas avaliadas é de R\$ 10.630,00, distribuído conforme a memória de cálculo individualizada. Esse valor deve ser entendido como referência técnica para instrução administrativa, sujeito à validação da Administração e à atualização caso surjam novas informações de mercado, custos de adaptação, encargos operacionais ou alterações nas áreas efetivamente disponibilizadas.

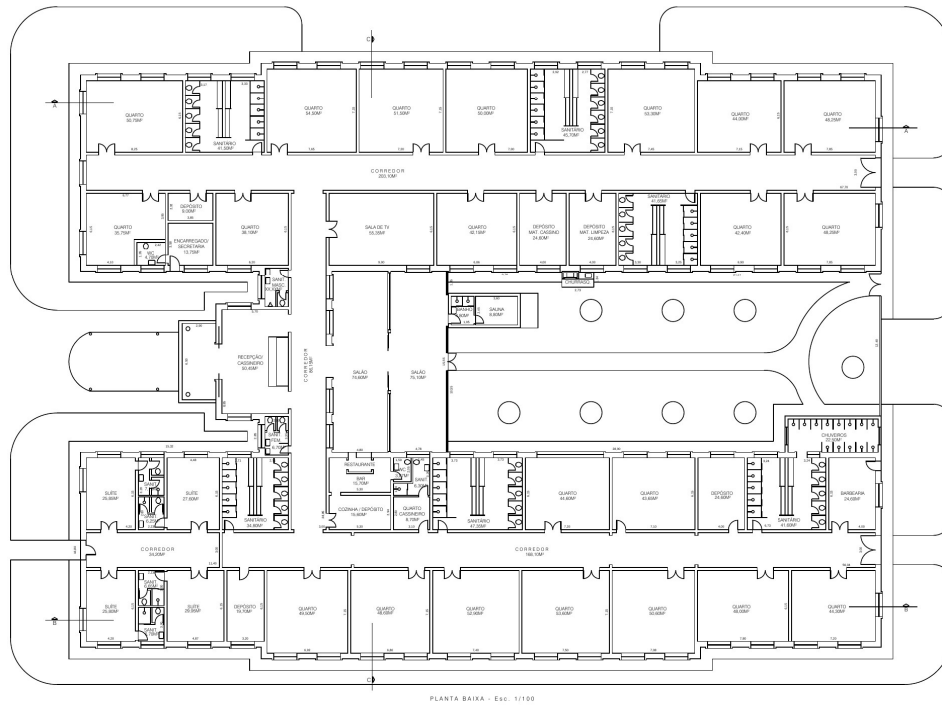
São Paulo, datado conforme assinatura digital

1T QOCon CIV Flávia Rayanna **Nunes** Alves
Seção de Manutenção e Conservação – DIE-1

ANEXO I – PLANTA BAIXA DO HTG

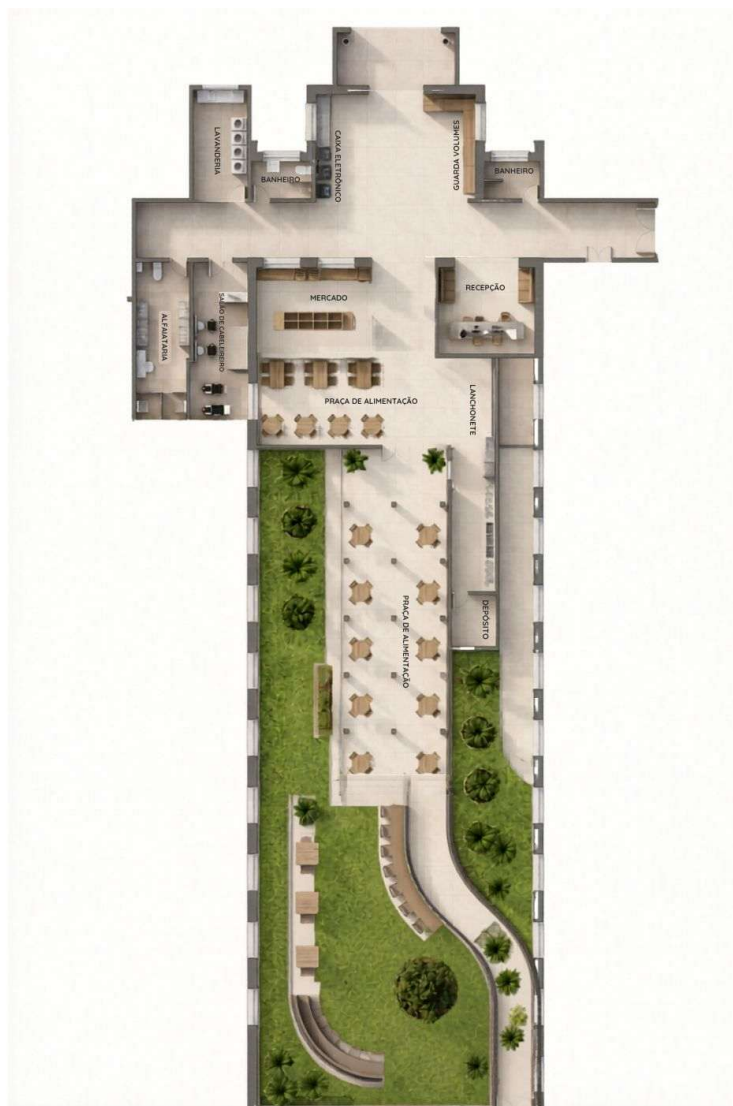
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

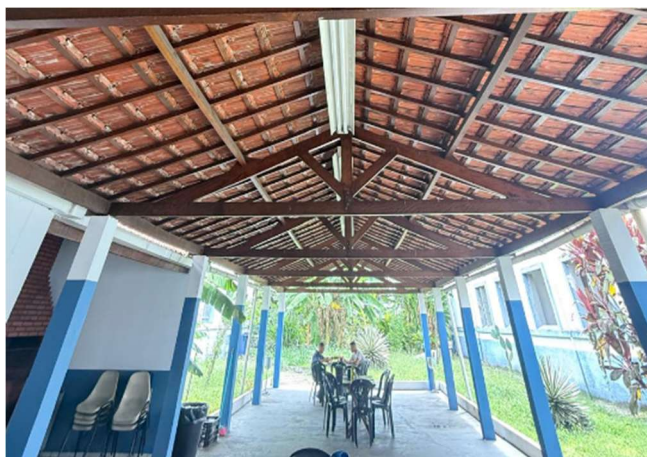
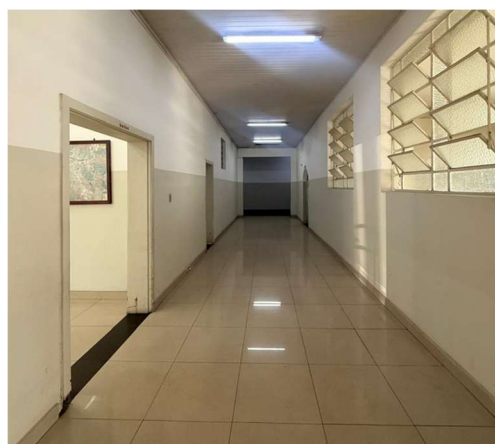
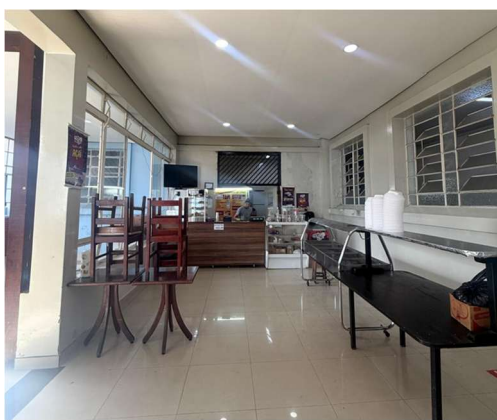
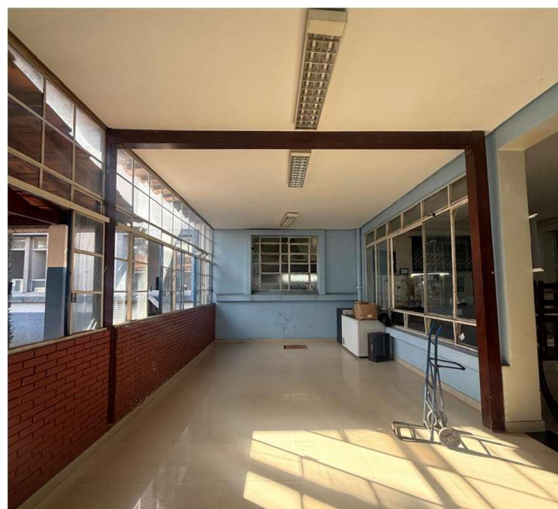


PLANTA BAIXA - Esc. 1/100

ANEXO II – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO FACILITAR



ANEXO III – REGISTRO FOTOGRÁFICO



ANEXO IV – PGV, IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL E REFERÊNCIA TERRITORIAL



PREFEITURA DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

LEI

(Projeto de Lei nº 1130/25, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Dispõe sobre Planta Genérica de Valores, altera a legislação tributária municipal, e dá outras providências.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 4 de novembro de 2025, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º A partir de 1º de janeiro de 2026, a Tabela VI - Tipos e Padrões de Construção - Valores Unitários de Metro Quadrado de Construção e a Listagem de Valores Unitários de Metro Quadrado de Terreno, integrantes da Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, utilizadas na apuração do valor venal, para fins de lançamento do Imposto Predial e do Imposto Territorial Urbano – IPTU, passam a vigorar, respectivamente, na conformidade dos Anexos I e II desta Lei.

Art. 2º A partir do exercício de 2026, ressalvado o disposto no art. 4º desta Lei, ficam isentos do Imposto Predial os imóveis construídos:

I - cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja igual ou inferior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

II - utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V anexa à Lei nº 10.235, de 1986, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e igual ou inferior a R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais).

Art. 3º A partir do exercício de 2026, ressalvado o disposto no art. 4º desta Lei, para fins de lançamento do Imposto Predial, sobre o valor venal do imóvel obtido pela aplicação dos procedimentos previstos na Lei nº 10.235, de 1986, fica concedido o desconto correspondente à diferença entre:

I - R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos não referenciados no inciso II do art. 2º desta Lei,



cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) e inferior a R\$ 225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais);

II - R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais) e 2 (duas) vezes o valor venal do imóvel, para os imóveis construídos referenciados no inciso II do art. 2º desta Lei, e cujo valor venal, na data do fato gerador do imposto, seja superior a R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais) e inferior a R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais).

Art. 4º As isenções e os descontos previstos nos arts. 2º e 3º desta Lei somente serão concedidos a um único imóvel por contribuinte e não se aplicam para as unidades autônomas de condomínio tributadas como garagem e para os estacionamentos comerciais.

Parágrafo único. Para os efeitos do **caput** deste artigo, será considerado:

I - o imóvel do qual resultar maior valor de isenção ou desconto;

II - somente o possuidor, quando constarem do Cadastro Imobiliário Fiscal os nomes do proprietário e do possuidor.

Art. 5º A Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021, passa a vigorar acrescida do art. 34-C e com nova redação aos arts. 26 e 36, na seguinte conformidade:

“Art. 34-C. A partir do exercício de 2026, inclusive, os recursos do FEMATF poderão ser utilizados para financiar integralmente todas as despesas da Secretaria Municipal da Fazenda, independentemente de sua natureza, inclusive despesas de caráter corrente e investimento, observadas as disposições pertinentes desta Lei e da legislação de finanças públicas.

Parágrafo único. Excetuam-se da autorização de que trata o **caput** deste artigo as despesas com remuneração de pessoal e aquelas decorrentes do pagamento de Auxílio Refeição, Vale-Alimentação e Auxílio-Transporte em pecúnia, respectivamente instituídos pelas Leis nº 12.858, de 18 de junho de 1999; nº 13.598, de 5 de junho de 2003; e nº 13.194, de 24 de outubro de 2001.” (NR)

“Art. 26. Vedada a restituição a qualquer título de valores já recolhidos, ficam remetidos os créditos tributários de IPTU, constituídos ou a constituir, bem como anistiadas quaisquer multas por descumprimento à legislação do referido imposto, já lançadas ou a lançar, em face da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB, relativos a fatos geradores ocorridos até a data de entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo único. A remissão de que trata este artigo independe de qualquer requerimento e será concedida de ofício pela unidade responsável pela gestão do Cadastro Imobiliário Fiscal – CIF, desde que cumpridas as demais obrigações acessórias a que estão sujeitas.” (NR)

“Art. 36.

.....

I - 0,57% (cinquenta e sete centésimos de um por cento) do produto da arrecadação dos impostos de competência do Município, inclusive dos valores arrecadados ou recebidos pelo Município em decorrência das

disposições do art. 156-A da Constituição Federal e dos arts. 124 a 132 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias;

.....
§ 2º O superávit financeiro acumulado do FEMATF, apurado em balanço, que superar em 20% (vinte por cento) as despesas devidamente empenhadas no Fundo no exercício anterior, será transferido, até o encerramento do exercício seguinte, à conta única do Tesouro Municipal. " (NR)

Art. 6º A Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008, passa a vigorar acrescida dos art. 2º-A e 3º-A, na seguinte conformidade:

"Art. 2º-A. Fica concedida isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU aos imóveis utilizados exclusiva ou predominantemente como residência, de Padrões A, B ou C, dos Tipos 1 ou 2 da Tabela V, anexa à Lei nº 10.235, de 16 de dezembro de 1986, quando localizados, alternativamente:

I - em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 1, ZEIS 2 ou ZEIS 4, conforme classificação estabelecida pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014; ou

II - em Zona Especial de Interesse Social - ZEIS 3 e ZEIS 5, conforme classificação estabelecida pela Lei nº 16.050, de 2014, quando o imóvel for, cumulativamente, situado fora da primeira ou segunda subdivisões da zona urbana do Município, conforme disposto no Anexo II da Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013.

Parágrafo único. A isenção de que trata o **caput** aplicar-se-á às áreas classificadas como ZEIS 1 a ZEIS 5 na data de entrada em vigor deste artigo, e atingirá fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2030." (NR)

"Art. 3º-A. Fica isenta do IPTU a Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, relativamente:

I - aos imóveis próprios integrantes de conjuntos habitacionais destinados a abrigar espaços de uso comercial ou institucional vinculados ao apoio, manutenção ou operação dos respectivos empreendimentos;

II - aos terrenos de sua propriedade ainda não edificados, enquanto perdurar a fase preparatória ou de implantação dos projetos habitacionais, até o início efetivo das obras;

III - aos imóveis utilizados como áreas de apoio operacional da Companhia, compreendidos os espaços destinados a estacionamento, guarda de veículos, equipamentos ou materiais empregados na execução de suas atividades institucionais.

§ 1º A isenção prevista neste artigo aplica-se exclusivamente aos imóveis cuja propriedade ou posse direta seja comprovadamente da COHAB-SP e enquanto mantida a destinação indicada em cada inciso.

§ 2º A isenção não se estende a imóveis, unidades ou frações ideais que estejam compromissadas à venda, reservadas para alienação futura ou destinadas a comercialização.

§ 3º A Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP deverá encaminhar, até 31 de outubro de cada exercício, à Secretaria Municipal da Fazenda, a relação atualizada dos imóveis abrangidos pela isenção prevista neste artigo, contendo a identificação cadastral e a respectiva destinação.” (NR)

Art. 7º Vedada a qualquer título a restituição de valores pagos, ficarão remetidos em 1º de janeiro de 2026 os créditos de IPTU vencidos ou a vencer, constituídos ou a constituir, decorrentes de fatos geradores ocorridos até tal data e referentes a imóveis enquadráveis nos termos do art. 2º-A da Lei nº 14.865, de 29 de dezembro de 2008.

Art. 8º O § 2º do art. 4º da Lei nº 13.402, de 5 de agosto de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 4º**

.....
§ 2º A isenção referida neste artigo será concedida no ato da transmissão para a execução do empreendimento, na primeira alienação após a obtenção do alvará de edificação nova ou reforma, bem como na primeira alienação realizada pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado – CDHU ou por órgãos da Administração Direta Municipal a particulares, independentemente do valor de avaliação do imóvel.” (NR)

Art. 9º Fica revogado, a partir de 1º de janeiro de 2026, o art. 5º da Lei nº 17.719, de 26 de novembro de 2021, o qual será aplicável para fatos geradores ocorridos até 31 de dezembro de 2025, inclusive na hipótese de lançamento retroativo.

Art. 10. O art. 9º da Lei nº 15.889, de 5 de novembro de 2013, passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 9º**

.....
II - nos demais casos, a 35% (trinta e cinco por cento) para fatos geradores ocorridos no exercício de 2014, a 15% (quinze por cento) para fatos geradores ocorridos nos exercícios de 2015 a 2025, e a 10% (dez por cento) para fatos geradores ocorridos nos exercícios seguintes.” (NR)

Art. 11. A Lei nº 14.133, de 29 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescida do art. 23-A, na seguinte conformidade:

“**Art. 23-A.** Aplicam-se aos integrantes do Quadro de Pessoal da Administração Tributária - QPAT o disposto nos arts. 22-A e 22-B da Lei nº 10.182, de 22 de dezembro de 1986, adaptado pela regulamentação competente, no que couber.

§ 1º A regulamentação referida no **caput** deste artigo será disciplinada diretamente por ato do Secretário Municipal da Fazenda.

§ 2º As despesas decorrentes do disposto neste artigo poderão ser custeadas com recursos do Fundo Especial de Modernização da Administração

Tributária e Financeira – FEMATEF, hipótese em que a regulamentação de que trata o § 1º competirá ao Conselho Gestor do referido fundo.” (NR)

Art. 12. A Lei nº 17.577, de 20 de julho de 2021, passa a vigorar com nova redação ao inciso III do **caput** do art. 16, e acrescida do art. 16-B, na seguinte conformidade:

“Art. 16.

.....
III - a isenção de que trata o inciso II será reduzida gradualmente em frações iguais, por cinco exercícios consecutivos, contados a partir do término do prazo previsto no referido inciso, de modo que, a partir do 6º (sexto) ano, o imóvel volte a ser integralmente tributado, podendo, a partir desse momento, o contribuinte usufruir da redução de que trata o art. 16-B, se preenchidos os requisitos ali estabelecidos.” (NR)

“Art. 16-B. Os imóveis localizados no perímetro definido no parágrafo único do art. 1º desta Lei que tenham sido objeto de reforma ou requalificação, inseridos ou não no Programa Requalifica Centro, farão jus à redução de 60% (sessenta por cento) do valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU devido no respectivo exercício, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da conclusão da obra, observadas as disposições desta Lei e da legislação municipal aplicável.

§ 1º Quando o imóvel estiver enquadrado no Programa Requalifica Centro, o benefício previsto neste artigo terá início após o término das isenções do art. 16. Nos demais casos, o contribuinte deverá optar, de forma expressa, entre este benefício e o do art. 16-A, sendo vedada a cumulação.

§ 2º A concessão do benefício dependerá da comprovação da conclusão da obra, mediante requerimento, em modelo definido pela Secretaria Municipal da Fazenda, acompanhado da documentação comprobatória. Não serão admitidas restituições nem cumulações com outros benefícios fiscais, prevalecendo o mais vantajoso ao contribuinte.

§ 3º O benefício não se aplica aos imóveis sujeitos ao IPTU progressivo no tempo, de que trata o art. 98 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.” (NR)

Art. 13. A imunidade ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana conferida pelo art. 156, § 1º -A, da Constituição Federal aos templos de qualquer culto, quando as entidades abrangidas pela imunidade de que trata o art. 150, VI, “b”, também da Constituição Federal, forem locatárias do bem imóvel, é abrangida pela sua totalidade, incluindo os imóveis explorados comercialmente pela própria entidade religiosa, desde que os recursos oriundos da exploração sejam revertidos para a atividade religiosa, bem como os imóveis utilizados como estacionamento, sala de estudo, escritório, casas paroquiais e pastorais, construções anexas ou outras semelhantes situadas no mesmo terreno dos templos, diretamente relacionadas às atividades religiosas ou sociais.

§ 1º A imunidade não se aplica em caso de sublocação para terceiros por parte da entidade religiosa ou de comprovada ocupação do imóvel por terceiro não diretamente ligado ao ministério religioso.

§ 2º A entidade interessada deverá preencher declaração no Sistema de Declaração de Imunidade - SDI, acompanhada da documentação comprobatória da destinação e da utilização do imóvel, sem prejuízo de posterior verificação pela Secretaria Municipal da Fazenda e nos termos do art. 7º da Lei nº 13.250, de 27 de dezembro de 2001, alterada pela Lei nº 17.092, de 23 de maio de 2019.

§ 3º A não apresentação das declarações previstas no Decreto nº 56.141, de 29 de maio de 2015, e na Instrução Normativa SF/SUREM nº 13, de 2018, ou em outras normas que venham a substituí-los, pelas entidades referidas no **caput**, não acarretará a suspensão ou cassação automática da imunidade tributária. Nessa hipótese, a Secretaria Municipal da Fazenda comunicará a entidade sobre a pendência, concedendo-lhe o prazo de 90 (noventa) dias, contados do recebimento da comunicação, para regularização, sem prejuízo da manutenção da imunidade até o término do prazo.

Art. 14. VETADO

Art. 15. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos, quanto ao disposto no seu art. 5º, a partir de 1º de janeiro de 2026.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

RICARDO NUNES
PREFEITO

CASA CIVIL

SMJ



Ricardo Luis Reis Nunes
Prefeito(a)
Em 11/11/2025, às 22:57.



André Lemos Jorge
Secretário Municipal de Justiça
Em 13/11/2025, às 22:32.



Enrico Van Blarcum de Graaff Misasi
Secretário (a) Casa Civil
Em 17/11/2025, às 13:58.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **145975305** e o código CRC **781DD206**.



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA

CONTROLE DE ASSINATURAS ELETRÔNICAS DO DOCUMENTO

Documento:	laudos htg rev 1
Data/Hora de Criação:	06/10/2026 17:22:33
Páginas do Documento:	21
Páginas Totais (Doc. + Ass.)	22
Hash MD5:	24c5ba21551ca0b3cfe4ee31cd6e3ce2
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 FLAVIA RAYANNA NUNES ALVES no dia 06/10/2026 às 14:23:51 no horário oficial de Brasília.