



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DO 1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(1º Grupamento de Engenharia/1955)  
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES

PARECER  
02/2023  
Dst SPIMA6 -1º  
Gpt E  
Salvador/BA  
23 NOV 23

**PARECER TÉCNICO nº 02/2023 Dst SPIMA/6-CE 10-006 - SPI/1º GPT E**

**1. REFERÊNCIA**

DIEEx Simplificado - 1491-SRO /10/SOM/Cmdo 1Gpt E, de 24 de outubro de 2023.

**2. SUMÁRIO EXECUTIVO**

O presente documento tem por finalidade apresentar uma análise referente ao **Laudo de Avaliação N° 03\_2023-SRO/10**, relativo à determinação do valor de mercado de **cessão de uso** de parcela do imóvel **CE 10-0006**, referente a um espaço para uma **CANTINA**, nas dependências do Colégio Militar de Fortaleza.

**3. REFERÊNCIAS PRINCIPAIS**

a) **Resolução CONFEA Nr 345, de 27 de julho de 1990**, que dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

b) **NBR 14653-1/2019**–Avaliação de Bens–Parte 1: Procedimentos gerais;

c) **NBR 14653-2/2011**–Avaliação de Bens–Parte 2: Imóveis urbanos; e

d) **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nr 67, de 20 de setembro de 2022**–SPU, que dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse;

**4. OBJETO DA ANÁLISE**

Determinação do valor atual de mercado para cessão de uso de uma área de **75,00 m²** parcela do imóvel **CE 10-0006**, referente a um espaço para uma **CANTINA**, nas dependências do Colégio Militar de Fortaleza, situado à Av. Santos Dumont, 485, Aldeota, Fortaleza-CE, CEP:60150-160.

**5. AVALIADOR DO LAUDO**

**GUSTAVO ALVES SILVA MOREIRA** – Arquiteto e Urbanista, CAU/CE A57272-1.

**6. SOBRE O CONTEÚDO DO LAUDO ELABORADO**

| ITEM | DESCRIÇÃO DOS ITENS OBRIGATÓRIOS                                   | EXISTÊNCIA |
|------|--------------------------------------------------------------------|------------|
| a    | Identificação do solicitante                                       | SIM        |
| b    | Proprietário do imóvel, quando possível.                           | SIM        |
| c    | Objetivo da avaliação                                              | SIM        |
| d    | Identificação e caracterização do bem avaliando                    | SIM        |
| e    | Descrição da vistoria                                              | SIM        |
| f    | Diagnóstico de mercado                                             | SIM        |
| g    | Identificação dos métodos utilizados, com justificativa da escolha | SIM        |
| h    | Especificação da avaliação (Grau de Fundamentação e Precisão)      | N/A        |
| i    | Pesquisa de valores                                                | N/A        |
| j    | Pressuposto, ressalva e fatores limitantes                         | SIM        |
| k    | Resultado da avaliação e sua data de referência                    | SIM        |



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DO 1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(1º Grupamento de Engenharia/1955)  
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES

PARECER  
02/2023  
Dst SPIMA6 - 1º  
Gpt E  
Salvador/BA  
23 NOV 23

|   |                                                                                                                                                              |                |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| I | Tratamento de dados e identificação dos resultados                                                                                                           | N/A            |
| m | Qualificação legal completa e assinatura dos profissionais responsáveis pela avaliação (nome, número de registro CREA/CAU e credenciais do avaliador ou ART) | SIM            |
| n | Local e data do laudo                                                                                                                                        | SIM            |
| o | Relação de anexos do laudo:                                                                                                                                  |                |
|   | - Ficha de pesquisa de dados com fotos;                                                                                                                      | N/A            |
|   | - Planta baixa ou memorial descritivo;                                                                                                                       | SIM            |
|   | - Relatório fotográfico;                                                                                                                                     | SIM            |
|   | - Memória de cálculo;                                                                                                                                        | SIM            |
|   | - Outros documentos (Certidões de Registro, TER, TRA, etc.)                                                                                                  | SIM            |
| p | Anotação de Responsabilidade Técnica-ART ou Credenciamento junto a SPU                                                                                       | NÃO NECESSÁRIO |

## 7. SOBRE A METODOLOGIA ADOTADA

✓ Pela ABNT NBR 14653-4: o valor atual foi expresso pela equação pela equação de fluxo de caixa do Modelo Financeiro de Empreendimento:

$$✓ R = [ Dt + I + ( C + Le ) ] * ( 1 + L )$$

✓ Onde:

R = Receita de vendas, em Reais

Dt = Despesa Totais de Materiais e Serviços + Produtos para venda, em Reais

I = Impostos e encargos sociais, em Reais

C = Consumo de energia elétrica/Água/Esgoto, em Reais

Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em Reais

L = Lucro líquido do concessionário sobre todos os gastos, ou seja, sobre (D + I + C + Le)

✓ O Método adotado foi o **Método da Renda**.

✓ O Valor de referência para a cessão de uso da Cantina é de:

| VALOR      | R\$/mês  |
|------------|----------|
| REFERÊNCIA | 3.169,00 |

Sendo:

- O valor da locação mensal da área = R\$2.028,98/mês, e;
- O valor relativo aos custos = R\$ 1.140,02/mês.

## 8. ANÁLISE DA SPIMA6 /1º Gpt E:

- a. O laudo de avaliação está em conformidade com a cartilha DPIMA (1ª edição 2017)- Métodos para avaliação de imóveis – Cessão de uso para atividade de apoio;



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DO 1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(1º Grupamento de Engenharia/1955)  
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES

PARECER  
02/2023  
Dst SPIMA6 -1º  
Gpt E  
Salvador/BA  
23 NOV 23

- b. A responsabilidade do laudo apresentado, inclusive memória de cálculo e resultados, é exclusiva do avaliador;

## 9. CONCLUSÃO

Este parecer analisou o laudo de avaliação buscando sua conformidade com o padrão exigido pela DPIMA quanto aos itens obrigatórios e apresentação padrão dos laudos de avaliação .

Não foi escopo deste parecer conferir ou revisar os cálculos , visto que o autor do laudo é profissional habilitado e capacitado para realização de avaliações imobiliárias de imóveis da União jurisdicionado ao Exército Brasileiro. Portanto a responsabilidade pelos cálculos realizado e resultado apresentado é exclusiva do autor do laudo de avaliação.

Diante do exposto análise do laudo, o laudo está **APROVADO**, devendo ser encaminhado a OM solicitante.

Salvador, 23 de novembro de 2023.

SERGIO DUARTE DE MENDONÇA – Servidor Civil - Engenheiro Civil  
Adjunto Dst SPIMA/6/1º Gpt E

PAULO CESAR ARCANJO NOGUEIRA-Cel  
Ch SPIMA 6

Salvador, 24 de novembro de 2023.