

# Estudo Técnico Preliminar 103/2024

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 64251.007186/2024-34

## 2. Descrição da necessidade

### APÊNDICE DO ANEXO I

A necessidade da realização de um Pregão na sua forma eletrônica para a seleção de empresa para o exercício de atividade de apoio da Cessão de Uso da Cantina do CMCG, como forma de contrato para exploração econômica de bens da união, portanto, a não contratação da Cantina, torna impossível os militares, os professores, funcionários civis e prestadores de serviços fazerem suas refeições, e os alunos que não consomem as merendas disponibilizadas pelo CMCG.

O objeto a ser licitado, pelo seu impacto institucional e com base nas justificativas acima mencionadas, possui natureza continuada, e não gerará ônus para a União, e por ser uma Cessão de Uso onde o Cessionário fará a **RETRIBUIÇÃO PECUNIÁRIA PELA CESSÃO DE USO - TAXA DE USO**, previstas no Termo de Referência e no Contrato de Cessão de Uso.

Os serviços são considerados “comuns” pois enquadram-se na classificação nos termos do parágrafo único, do art. 6º, da Lei 14.133, de 2021: *"Para os fins desta Lei, consideram-se: XIII - bens e serviços comuns: aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado;"*

A Concessão Onerosa é necessária para atender à demanda de alimentação dos alunos, professores, funcionários e terceirizados do Colégio Militar de Campo Grande, que precisam de opções de refeição rápida e de qualidade, em horários acessíveis.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante                   | Responsável               |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Fiscalização Administrativa do CMCG | WILIAM BASTIANI RODRIGUES |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para que a Cessão de Uso, seja contratada e os serviços sejam corretamente prestados, existem requisitos mínimos para sua satisfação, tais como a facilidade dos usuários fazerem seus lanches no seu local de trabalho, sem precisar se afastar do Colégio Militar.

Os demais requisitos da contratação, incluindo as condições técnicas e financeiras exigidas para a Concessão Onerosa do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência, que será elaborado por Comissão específica. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a empresa

cessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a empresa cessionária no momento da apresentação da sua proposta.

## 5. Levantamento de Mercado

### PLANILHA DE FORMAÇÃO DE PREÇOS

Tabela 1

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                       | UND | QTD | PREÇO<br>1 | PREÇO<br>2 | PREÇO<br>3 | VALOR<br>REFERÊN<br>(MÉDI |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------------|------------|------------|---------------------------|
| 1    | Sobremesa: como salada de fruta, pudim, doces em geral etc...                                                                                                                                                                   | UND | 1   | 11,20      | 7,00       | 8,00       | 8,73                      |
| 2    | Salgados comercial em geral como: Coxinha, esfirra, quibe, enroladinho de salsicha, enroladinho de presunto e queijo, pastel frito; fatia de pizza; croissant; hambúrguer; enrolado salsicha; folhado de frango e pão italiano. | UND | 1   | 10,49      | 8,00       | 13,63      | 10,71                     |
| 3    | Sanduíche natural, em pão de forma, com recheio de vegetais e atum/frango                                                                                                                                                       | UND | 1   | 15,00      | 15,95      | 13,96      | 14,97                     |
| 4    | Cachorro quente, em pão de cachorro quente, com recheio composto de molho de tomate, salsicha e batata palha                                                                                                                    | UND | 1   | 15,00      | 8,90       | 13,00      | 12,30                     |
| 5    | Biscoito salgado 24gr, marca de referência: Club Social                                                                                                                                                                         | UND | 1   | 2,75       | 2,54       | 1,08       | 2,12                      |
| 6    | Refrigerante 250 ml, em lata ou garrafa, marca de referência:Coca-Cola/Pepsi/Fanta /Sprite/GuaranáAntártica                                                                                                                     | UND | 1   | 2,77       | 2,49       | 3,00       | 2,75                      |
| 7    | Refrigerante 350ml, em lata, marca de referência: Coca-Cola/Pepsi/Fanta/Sprite /Guaraná Antartica                                                                                                                               | UND | 1   | 5,79       | 5,50       | 4,49       | 5,26                      |
| 8    | Água gaseificada aromatizada, garrafa de 500ml, marca de referência: Aquarius /H2OH                                                                                                                                             | UND | 1   | 6,00       | 5,38       | 4,27       | 5,22                      |
| 9    | Suco natural, sabores diversos, copo de 300ml                                                                                                                                                                                   | UND | 1   | 9,00       | 4,00       | 7,00       | 6,67                      |
| 10   | Suco industrializado, 350ml, em lata, sabores diversos, marca de referência: Del Valle/Su Fresh/Maguary                                                                                                                         | UND | 1   | 3,79       | 3,79       | 3,99       | 3,86                      |
| 11   | Água mineral, com ou sem gás, garrafa de 500ml                                                                                                                                                                                  | UND | 1   | 5,00       | 2,80       | 2,76       | 3,52                      |

|                |                                                                                       |     |   |      |      |      |       |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|------|------|------|-------|
| 12             | Bebida láctea tipo achocolatado em caixa, 200ml, marca de referência: Todynho /Nescau | UND | 1 | 5,00 | 5,49 | 5,12 | 5,20  |
| TOTAL DO GRUPO |                                                                                       |     |   |      |      |      | 81,21 |

A avaliação do valor da Taxa de Retribuição mensal pelo uso do espaço físico para a Cantina (**anexo I**) foi realizada por um engenheiro civil da Comissão Regional de Obras (CRO/9), através do LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 11-2024.

A avaliação levou em consideração os seguintes fatores:

- Localização do imóvel: o espaço físico se encontra em uma área central do CMCG, o que pode contribuir para o aumento do tráfego de pessoas e, conseqüentemente, do faturamento da cantina.
- Tamanho e condições do espaço: o tamanho do espaço é adequado às necessidades da cantina e apresenta boas condições de estrutura e acabamento.
- Preços de mercado: o valor da cessão de uso foi avaliado considerando os preços praticados pelo mercado para espaços similares na região, buscando garantir uma condição competitiva para a Cantina.

Após a análise desses fatores, o valor da taxa de Cessão de Uso e Taxa de energia/água foi estabelecido em R\$ 1.927,66 / mês.

## 6. Descrição da solução como um todo

Para a presente contratação definiu-se pela Concessão Onerosa de Uso do espaço físico para empresa com capacidade de explorar atividades de cantina, para garantir a qualidade dos produtos oferecidos e preços competitivos para os alunos, professores, funcionários, terceirizados do CMCG em um ambiente agradável e limpo para o consumo desses produtos.

A Concessão Onerosa é a modalidade mais adequada para atender às necessidades do Colégio Militar de Campo Grande neste caso, pois permite flexibilidade e agilidade na exploração de atividades de cantina no espaço físico oferecido. Além de ser uma modalidade mais simples e rápida de se formalizar, comparada a um contrato, permite que o CMCG tenha um controle mais direto sobre as atividades da empresa cessionária, garantindo o cumprimento das normas e regulamentos da instituição, sem prejudicar as atividades finalísticas do CMCG. Além disso, a Concessão Onerosa de Uso possibilita que o Colégio Militar de Campo Grande revogue ou prorrogue o uso do espaço de forma mais flexível, de acordo com as necessidades e demandas do público interno.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A relação dos itens serviu como base para a elaboração dos valores de referência da **Tabela 1**, neste estudo, e deve constar no Termo de Referência.

Considerando que as quantidades dos produtos podem variar de acordo com a demanda de consumo e com os fluxos de trabalho da cantina não é possível estimar com precisão as quantidades exatas, apenas os valores de referência. A empresa cessionária será responsável por gerenciar o estoque e o planejamento de compras de acordo com as necessidades e demandas da Cantina.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.927,66

O preço da Cessão de Uso, foram aplicados de acordo com a Instrução Normativa nº 02 de maio de 2017, da SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO (SPU), que rege sobre regulamentação quanto aos procedimentos sobre as avaliações de bens imóveis da União ou de seu interesse. Como também os gêneros alimentícios, a serem comercializados, **identificados das aquisições públicas realizadas (Parâmetro: Inciso I do Art 2º da IN nº 5-SLTI/2014)**; conforme Relatórios de Cotação das ferramentas “Painel de Preços”, juntados aos autos do processo.

A Tabela 1 apresenta a cesta de produtos com os valores de referência para a Concessão Onerosa

| ITEM | DESCRIÇÃO                                                                                                                                                                                                                       | Valor unitário de referência |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1    | Sobremesa: como salada de fruta, pudim, doces em geral etc...                                                                                                                                                                   | 8,73                         |
| 2    | Salgados comercial em geral como: Coxinha, esfirra, quibe, enroladinho de salsicha, enroladinho de presunto e queijo, pastel frito; fatia de pizza; croissant; hambúrguer; enrolado salsicha; folhado de frango e pão italiano. | 10,71                        |
| 3    | Sanduíche natural, em pão de forma, com recheio de vegetais e atum/frango                                                                                                                                                       | 14,97                        |
| 4    | Cachorro quente, em pão de cachorro quente, com recheio composto de molho de tomate, salsicha e batata palha                                                                                                                    | 12,30                        |
| 5    | Biscoito salgado 24gr, marca de referência: Club Social                                                                                                                                                                         | 2,12                         |
| 6    | Refrigerante 250 ml, em lata ou garrafa, marca de referência:Coca-Cola/Pepsi/Fanta/Sprite/GuaranáAntártica                                                                                                                      | 2,75                         |
| 7    | Refrigerante 350ml, em lata, marca de referência: Coca-Cola/Pepsi/Fanta/Sprite/Guaraná Antartica                                                                                                                                | 5,26                         |
| 8    | Água gaseificada aromatizada, garrafa de 500ml, marca de referência: Aquarius/H2OH                                                                                                                                              | 5,22                         |
| 9    | Suco natural, sabores diversos, copo de 300ml                                                                                                                                                                                   | 6,67                         |
| 10   | Suco industrializado, 350ml, em lata, sabores diversos, marca de referência: Del Valle/Su Fresh/Maguary                                                                                                                         | 3,86                         |
| 11   | Água mineral, com ou sem gás, garrafa de 500ml                                                                                                                                                                                  | 3,52                         |
| 12   | Bebida láctea tipo achocolatado em caixa, 200ml, marca de referência: Todynho/Nescau                                                                                                                                            | 5,20                         |

---

#### TABELA 1 – Cesta de produtos de referência

A Taxa de Retribuição pelo uso do espaço físico será de **R\$1.927,66** (um mil, novecentos e vinte e sete reais e sessenta e oito centavos).

### 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não haverá fracionamento do objeto, com as seguintes justificativas:

- O gerenciamento da Concessão Onerosa de um mesmo espaço físico para duas ou mais empresas pode ser mais complexo e demandar mais tempo e esforço, o que pode afetar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados. Além disso, é preciso considerar que a comunicação entre as empresas envolvidas pode ser mais difícil, o que pode gerar atrasos e dificuldades na tomada de decisões.
- Em caso de problemas ou insatisfação dos consumidores, pode ser mais difícil determinar qual empresa é responsável e qual ação deve ser tomada. Isso pode gerar insegurança e complicações na resolução de eventuais conflitos.
- O Colégio Militar de Campo Grande pode ter dificuldades em exercer o controle e a fiscalização do cumprimento das obrigações e condições da Concessão Onerosa com duas ou mais empresas, o que pode gerar riscos e incertezas.
- Não se vislumbra, no momento, motivações para a adoção do parcelamento do objeto. A especificação do objeto foi especificado e dividido em um único lote, de acordo com a demanda do Setor Requisitante.

### 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há nesta contratação nenhuma relação correlata com outras contratações.

### 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação correlata se deve pelo fato da cantina estar fechada e iniciarmos o ano letivo de 2025 com a cantina em pleno funcionamento.

### 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a presente concessão, espera-se que ocorra o fornecimento de alimentos e bebidas nutricionalmente balanceadas e com preços acessíveis ao público do CMCG em um ambiente agradável, respeitada a cultura local e em adequadas condições higiênico-sanitárias e socioambientais.

### 13. Providências a serem Adotadas

Não se aplica a esta contratação.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

A empresa cessionária deverá realizar procedimentos de acordo com as Boas Práticas Ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos.

Desta forma, as medidas preventivas e de proteção ambiental a serem adotadas durante a prestação dos serviços serão detalhadas no Termo de Referência. É importante que a empresa cessionária as cumpra rigorosamente para garantir o cumprimento das exigências ambientais e evitar quaisquer impactos negativos ao meio ambiente.

A fiscalização do cumprimento destas medidas será realizada pelo órgão responsável pela Concessão Onerosa e qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades previstas no Termo de Referência.

## 15. Declaração de Viabilidade

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

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

## 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](#).

**JEAN APOLLO LEITE DE ANDRADE**

Equipe de apoio

**WILIAM BASTIANI RODRIGUES**

Membro da comissão de contratação

**AGNALDO JOSE HELEODORO DE ARRUDA**

Membro da comissão de contratação

**RODRIGO COZENDEY PIRES**

Autoridade competente

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Anexo I - Laudo de avaliação.pdf (6.85 MB)



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO  
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS/9

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 11-2024 – CRO/9**

### **CANTINA DO CMCG**

Campo Grande/MS

**VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO**

**(NOCAD MS 09-0044)**

**Área da Cantina: 115,00 m<sup>2</sup>**



**VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO = R\$ 1.927,66/mês**

**(VALOR JÁ CONSIDERANDO OS GASTOS COM ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA/ESGOTO)**

Campo Grande/MS, 13 de setembro de 2024.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: RESUMO**

|                                                                                                                            |                                        |                                                                                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Endereço:</b> Av. Presidente Vargas, nº 2.800, Bairro: Santa Carmélia, CEP: 79115-810.                                  |                                        |  |                 |
| <b>Documento Dominial:</b> -                                                                                               |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Coordenadas Geodésicas da Entrada da Propriedade:</b> Latitude: 20°26'10.77"S; Longitude: 54°38'52.04"O.                |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Cidade:</b> Campo Grande                                                                                                | <b>UF:</b> MS                          |                                                                                    |                 |
| <b>NOCAD:</b> MS 09-0044.                                                                                                  |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>BI de Publicação dos Avaliadores:</b> BI Nr 103/24, de SET/24, do 3º Gpt E.                                             |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Memorial de Cálculo:</b> Item 11.                                                                                       |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Data de referência:</b> SETEMBRO/24.                                                                                    | <b>Data de validade:</b> SETEMBRO /25. |                                                                                    |                 |
| <b>Objetivo da Avaliação:</b> AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – CANTINA.                     |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Finalidade da Avaliação:</b> FORNECER AO CMCG O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DO IMÓVEL.                            |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Solicitante e/ou interessado:</b> MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – COLÉGIO MILITAR DE CAMPO GRANDE.         |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Proprietário:</b> MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO                                                            |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Tipo de Imóvel e definição (urbano/rural):</b> Cantina – Urbano.                                                        |                                        | <b>Área do Imóvel (m²):</b> 115,00 m².                                             |                 |
| <b>Metodologia:</b> MÉTODO DA RENDA.                                                                                       |                                        | <b>Especificação (fundamentação/precisão):</b> Não se aplica.                      |                 |
| <b>Pressupostos e Ressalvas:</b> O EMPREENDIMENTO ENCONTRA-SE EM MERCADO RESTRITO, OU SEJA, INTERNO À ORGANIZAÇÃO MILITAR. |                                        |                                                                                    |                 |
| Parte relativa à <b>CESSÃO DA ÁREA:</b><br>R\$ 703,87 /mês                                                                 |                                        | Parte relativa aos <b>CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO</b><br>R\$ 1.223,78 /mês      |                 |
| <b>VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO DA CANTINA</b><br><b>R\$ 1.927,66 / mês</b>                                           |                                        |                                                                                    |                 |
| <b>Nome dos Responsáveis Técnicos</b>                                                                                      | <b>CPF</b>                             | <b>Formação do RT</b>                                                              | <b>CREA/CAU</b> |
| Licia Carvalho Coelho                                                                                                      | 033.794.891-74                         | Engenheira Civil                                                                   | 17497-D         |
|                                                                                                                            |                                        |                                                                                    |                 |

Campo Grande/MS, 13 de setembro de 2024.

1º Tenente – Licia Carvalho Coelho



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO**  
**DIRETORIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO** de parcela do imóvel MS 09-0044, referente à CANTINA do Colégio Militar de Campo Grande, localizada na Av. Presidente Vargas, nº 2.800, Bairro: Santa Carmélia, Campo Grande/MS, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área útil de 115,00 m².

**REF.:** DIEx nº 334-SPIMA/3º Gpt E, 05 AGO 24.

**1. IDENTIDADE DO SOLICITANTE**

Seção de Patrimônio do 3º Grupamento de Engenharia  
Avenida Duque de Caxias, s/n, Bairro Alba, Campo Grande/MS  
Cep.: 79.051-485/ Tel.: (67) 3368-5533.

**2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

Fornecer à Seção de Patrimônio do 3º Grupamento de Engenharia o valor mensal para a Cessão de Uso do imóvel MS 09-044, correspondente à Cantina do CMCG, com área útil de 115,00 m².

**3. OBJETIVO**

O objetivo da avaliação é calcular o valor da contrapartida mensal para a cessão de uso do bem, com base no Método da Renda, considerando as características específicas do mercado ao qual o empreendimento está inserido.

**4. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA**

O presente trabalho foi elaborado de acordo com as normas abaixo descritas:

- NBR 14.653-1/2001 - Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2/2011 - Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;
- NBR 14.653-4/2002 – Avaliação de Bens. Parte 4: Empreendimentos; e
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 02, de 2 de maio de 2017.

## 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Por se tratar apenas de **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não foi classificado em nenhuma das atividades descritas no item 5.1.2, alínea a), da ABNT NBR 14.653-4, o qual cita as atividades classificadas como empreendimento de base imobiliária.

Conforme prevê a Associação Brasileira de Normas Técnicas, os casos que não se enquadrarem na NBR 14.653-4 deverão observar os aspectos descritos nos itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4 da ABNT NBR 14.653-2.

O imóvel encontra-se em condições de utilização imediata. No acesso ao imóvel existem sistemas com pavimentação asfáltica, rede elétrica, iluminação pública, correio domiciliar, rede de água e esgoto, rede telefônica, transporte público, dentre outros.

## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

### 6.1 PROPRIETÁRIO

União Federal por força do Título de Propriedade, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, de acordo com a documentação do imóvel fornecida pelo CMCG (ANEXO II).

### 6.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel MS 09 – 0044, a qual corresponde a uma cantina para atender ao público interno do CMCG.

O imóvel destinado à cantina está destacado na Figura 1.

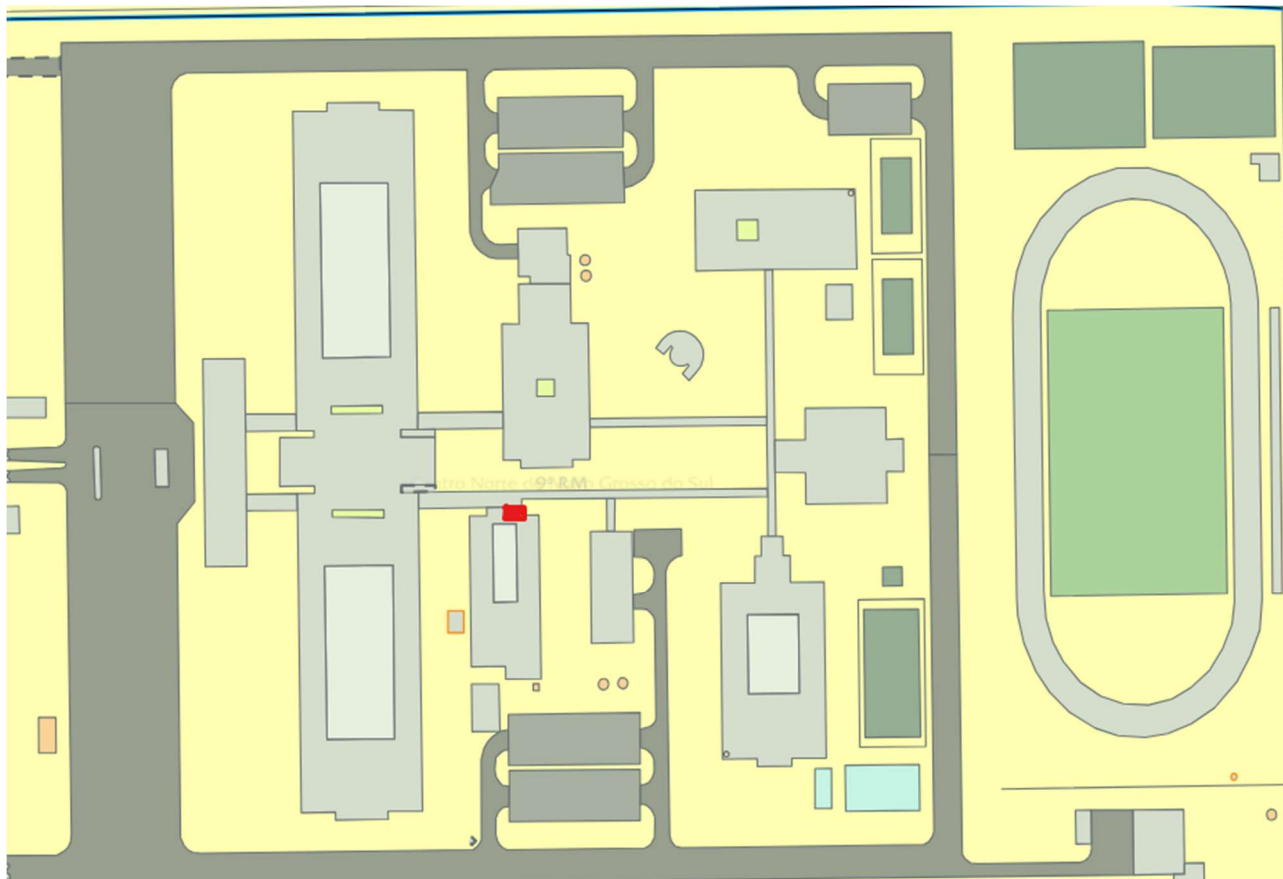


Figura 1 –Imóvel MS 09–0044. (Fonte: OPUS consulta:12/09/2024).

### 6.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Foram utilizados os dados fornecidos pela Organização Militar pelo DIEx nº 54-SALC/Fisc Adm/Div Adm, de 05 de abril de 2024, através da qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico do imóvel (ANEXO I), bem como foram encontrados os seguintes itens:

Tabela 1 – Características físicas e de operação da cantina do CMCG.

| ITEM | DESCRIÇÃO                           | QNT | CARACTERISTICAS                                   |
|------|-------------------------------------|-----|---------------------------------------------------|
| 1    | Área Útil                           | -   | 115 m <sup>2</sup>                                |
| 2    | Sala de atendimento/comercialização | 01  | 6,7x10,0x2,5 = 67 m <sup>2</sup>                  |
| 3    | Sala/cozinha                        | 01  | 2,0x8,0x2,5=16 m <sup>2</sup>                     |
| 4    | Sala/preparo de alimentos           | 01  | 2,0x8,0x3,0=16 m <sup>2</sup>                     |
| 5    | Sala/depósito                       | 01  | 2,0x8,0x3,0=16 m <sup>2</sup>                     |
| 6    | Lavatório com pia                   | 04  | torneiras de abrir                                |
| 7    | Ventilador de Teto                  | 01  | 50w                                               |
| 8    | Porta de acesso                     | 01  | Metálica de correr.                               |
| 9    | Porta de acesso                     | 02  | Mista (metálica/madeira) de abrir.                |
| 10   | Lâmpadas fluorescentes              | 07  | 25w                                               |
| 11   | Janelas                             | 07  | Metálica de abrir.                                |
| 12   | Teto                                | -   | Laje                                              |
| 13   | Piso                                | -   | Cerâmica                                          |
| 14   | Cozinheiros e Funcionários          | 03  | 01 Atendente/01 salgadeira/01 Auxiliar de cozinha |
| 15   | Liquidificador                      | 01  | 1.000w                                            |
| 16   | Estufa elétrica                     | 01  | 251w                                              |
| 17   | Freezer vertical expositor          | 01  | 300w                                              |
| 18   | Freezer Horizontal                  | 01  | 100w                                              |
| 19   | Geladeira                           | 01  | 80w                                               |
| 20   | Cilindro de massas                  | 02  | 420w                                              |
| 21   | Balcão Refrigerado                  | 01  | 524w                                              |
| 22   | Fritadeira Elétrica G               | 01  | 5.000w                                            |
| 23   | Microondas                          | 01  | 1.250w                                            |
| 24   | Forno elétrico                      | 01  | 381w                                              |

### 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cantina do CMCG constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de apoio à alimentação aos integrantes da referida OM e aos alunos. Por este motivo, considera-se que o supracitado empreendimento encontra-se em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo inserir-se no mercado externo ao CMCG.

### 8. METODOLOGIA APLICADA

O presente laudo utilizou o **Método da Renda**, observando os aspectos descritos nos itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011.

## 9. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

### 9.1 DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO DA RENDA

#### 9.1.1 REQUISIÇÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

Tabela 2 – documentação coletada

| Item | Documentação Necessária                                                                                   |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Documentação da <b>situação dominial</b> do imóvel.                                                       |
| 2    | <b>Contrato de Cessão de Uso</b> (ou Termo Aditivo) referente à última utilização do imóvel como cantina. |
| 3    | <b>Quadro de Cargos Previstos</b> (QCP) das Organizações Militares atendidas pela cantina.                |
| 4    | <b>Tabela de Itens e Preços</b> cobrados na cantina                                                       |

#### 9.1.2 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa operacional da cantina foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando a determinação do valor previsto para a contrapartida MENSAL que o cessionário deverá pagar pela utilização do espaço cedido, bem como pelos custos referentes aos gastos com energia elétrica e água/esgoto, dentro do Modelo Financeiro do empreendimento, conforme os cálculos apresentados pelas tabelas a seguir.

##### 9.1.2.1 Estimativa das Receitas

Tabela 3 – Público da cantina.

| Público da OM | QCP        | Percentual médio de utilização | Público ativo para a CANTINA /mês |
|---------------|------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Militares     | <b>351</b> | <b>50%</b>                     | <b>176,0</b>                      |
| Alunos        | <b>930</b> | <b>50%</b>                     | <b>465,0</b>                      |

**Total = 641**

Tabela 4 - Estimativa de Receita de Vendas por Mês

| Nr | Descrição dos Itens                                                                                                                                                                                                             | Valor Unitário Médio (Ref.: abril/2024) | Qtd Média de Vendas/Militar/Semana | Receita por Mês |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 1  | Sobremesa: como salada de fruta, pudim, doces em geral etc.                                                                                                                                                                     | R\$ 5,14                                | 0,5                                | R\$ 6.584,34    |
| 2  | Salgados comercial em geral como: Coxinha, esfirra, quibe, enroladinho de salsicha, enroladinho de presunto e queijo, pastel frito; fatia de pizza; croissant; hambúrguer; enrolado salsicha; folhado de frango e pão italiano. | R\$ 4,50                                | 2,0                                | R\$ 23.058,00   |
| 3  | Sanduíche natural, em pão de forma, com recheio de vegetais e atum/frango                                                                                                                                                       | R\$ 3,67                                | 1,0                                | R\$ 9.402,54    |
| 4  | Cachorro quente, em pão de cachorro quente, com recheio com-                                                                                                                                                                    | R\$ 2,87                                | 0,5                                | R\$ 3.676,47    |

|    |                                                                                                             |          |      |               |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------|---------------|
|    | posto de molho de tomate, salsicha e batata palha                                                           |          |      |               |
| 5  | Biscoito salgado 24gr, marca de referência: Club Social                                                     | R\$ 2,75 | 0,4  | R\$ 2.818,20  |
| 6  | Refrigerante 250 ml, em lata ou garrafa, marca de referência:Coca-Cola /Pepsi/Fanta/Sprite/GuaranáAntártica | R\$ 2,12 | 1,0  | R\$ 5.431,44  |
| 7  | Refrigerante 350ml, em lata, marca de referência: Coca-Cola/Pepsi/Fanta/Sprite /GuaranáAntártica            | R\$ 3,92 | 1,00 | R\$ 10.043,04 |
| 8  | Água gaseificada aromatizada, garrafa de 500ml, marca de referência: Aquarius/H2OH                          | R\$ 4,44 | 0,2  | R\$ 2.275,06  |
| 9  | Suco natural, sabores diversos, copo de 300ml                                                               | R\$ 4,32 | 0,2  | R\$ 2.213,57  |
| 10 | Suco industrializado, 350ml, em lata, sabores diversos, marca de referência: Del Valle/Su Fresh/Maguary     | R\$ 4,58 | 0,2  | R\$ 2.346,79  |
| 11 | Água mineral, com ou sem gás, garrafa de 500ml                                                              | R\$ 1,85 | 0,2  | R\$ 947,94    |
| 12 | Bebida láctea tipo achocolatado em caixa, 200ml, marca de referência: Todynho/Nescau                        | R\$ 0,94 | 0,2  | R\$ 481,66    |
| 13 | Café expresso ou passado, copo de 100ml                                                                     | R\$ 3,18 | 1,0  | R\$ 8.147,16  |

**TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO) = R\$ 77.426,20**

### 9.1.2.2 Estimativa das Despesas

Tabela 5 - Total de despesas relativas à atividade fim da cantina

| N r | DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D) | Unidade | Qtd/mês | Valor Unitário Médio | Custo total/mês |
|-----|---------------------------------------------------|---------|---------|----------------------|-----------------|
| 1   | Salário de Vendedor/cozinheiro Pleno              | Unid.   | 3,0     | R\$ 1.843,88         | R\$ 5.531,64    |
| 2   | Bobina para máquina de cupom fiscal (com 10 unid) | Caixa   | 0,5     | R\$ 60,00            | R\$ 30,00       |
| 3   | 100 Sacos de Lixo de 30 L                         | Pct     | 0,5     | R\$ 25,00            | R\$ 12,50       |
| 4   | Desifetante de 5 L                                | Galão   | 0,5     | R\$ 10,00            | R\$ 5,00        |
| 5   | Pano de Chão (com 3 unidades)                     | Pct     | 0,5     | R\$ 10,00            | R\$ 5,00        |
| 6   | Vassoura                                          | Unid.   | 0,5     | R\$ 22,00            | R\$ 11,00       |
| 7   | Rodo                                              | Unid.   | 0,3     | R\$ 20,00            | R\$ 6,00        |
| 8   | Balde 20 L                                        | Unid.   | 0,3     | R\$ 20,00            | R\$ 6,00        |
| 9   | Álcool 46                                         | L       | 1,0     | R\$ 5,00             | R\$ 5,00        |
| 10  | Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)      | Pct     | 0,5     | R\$ 22,90            | R\$ 11,45       |
| 11  | Papel toalha interfolha (1000 folhas)             | Pct     | 0,5     | R\$ 20,00            | R\$ 10,00       |

|   |                                                 |         |      |            |            |
|---|-------------------------------------------------|---------|------|------------|------------|
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 2 | Saches Mostarda (192 unidades)                  | Caixa   | 2,0  | R\$ 15,00  | R\$ 30,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 3 | Saches Catchup (192 unidades)                   | Caixa   | 3,0  | R\$ 20,00  | R\$ 60,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 4 | Saches Maionese (192 unidades)                  | Caixa   | 2,0  | R\$ 20,00  | R\$ 40,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 5 | Saches de Sal (2000 unidades)                   | Caixa   | 1,0  | R\$ 25,00  | R\$ 25,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 6 | Saches de açúcar (400 unidades)                 | Caixa   | 2,0  | R\$ 20,00  | R\$ 40,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 7 | Saches adoçante (1000 unidades)                 | Caixa   | 1,0  | R\$ 50,00  | R\$ 50,00  |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 8 | Copo descartável 300ml (800 unidades)           | Pacote  | 2,0  | R\$ 60,00  | R\$ 120,00 |
| 1 |                                                 |         |      |            |            |
| 9 | Pratinho descartável 15 cm (10 unidades)        | Pacote  | 40,0 | R\$ 1,50   | R\$ 60,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 0 | Saco de papel para lanche viagem (500 unidades) | Pacote  | 2,0  | R\$ 26,00  | R\$ 52,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 1 | Canudos descartáveis (100 unidades)             | Pacote  | 2,0  | R\$ 5,00   | R\$ 10,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 2 | Garfo/Faca/Colher descartável (50 unidades)     | Pacote  | 8,0  | R\$ 6,00   | R\$ 48,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 3 | Guardanapo de papel branco 22cm (50 unidades)   | Pacote  | 20,0 | R\$ 3,00   | R\$ 60,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 4 | Botijão de gás                                  | Unidade | 1,0  | R\$ 115,00 | R\$ 115,00 |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 5 | Óleo Garrafa                                    | Unidade | 20,0 | R\$ 6,00   | R\$ 120,00 |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 6 | Azeite extra virgem (5 litros)                  | Galão   | 0,5  | R\$ 170,00 | R\$ 85,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 7 | Vinagre (500ml)                                 | garrafa | 5,0  | R\$ 5,00   | R\$ 25,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 8 | Detergente (500ml) + esponja + luvas            | Kit     | 3,0  | R\$ 15,00  | R\$ 45,00  |
| 2 |                                                 |         |      |            |            |
| 9 | Sabonete líquido 2L                             | Galão   | 0,5  | R\$ 20,00  | R\$ 10,00  |

**Total das despesas de consumo e serviços = R\$ 6.628,59**

Tabela 06 - Despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes.

| Nr | Despesa aproximada com a compra dos produtos /mês | Taxa de Marca-ção (TM) para o cálculo do preço de venda | Valor Final de Venda ao Cliente (conforme tabela 02) |
|----|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1  | R\$ 49.711,49                                     | 1,56                                                    | R\$ 77.426,20                                        |

Tabela 07 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

| Impostos e taxas                                                 | Alíquota | Valor em R\$ |
|------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador <sup>(1)</sup> | 25,10%   | R\$ 1.388,44 |
| União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) <sup>(2)</sup>                  | 5,02%    | R\$ 3.886,80 |

|                                   |              |                     |
|-----------------------------------|--------------|---------------------|
| Impostos Estaduais <sup>(2)</sup> | <b>8,84%</b> | R\$ 6.844,48        |
| Municipal - ISS <sup>(2)</sup>    | <b>0,00%</b> | R\$ 0,00            |
| <b>Total de Impostos =</b>        |              | <b>R\$ 2.119,71</b> |

### 9.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 8 - Gastos de Energia Elétrica no mês

| Gasto de Energia Elétrica no Mês       |                        |                 |                       |                        |                    |        |             |
|----------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|--------------------|--------|-------------|
| Valor da energia elétrica em R\$/kWh = |                        | <b>R\$ 0,88</b> |                       | * Referência: Energisa |                    |        |             |
| Nr                                     | Descrição              | Qtd             | Potência Unitária (W) | Horas Diárias de Uso   | Dias de uso no mês | kWh    | Gasto total |
| 1                                      | Lâmpadas fluorescentes | 7               | 25                    | 8                      | 22                 | 30,8   | R\$ 27,19   |
| 2                                      | Ventilador de Teto     | 1               | 50                    | 8                      | 22                 | 8,8    | R\$ 7,77    |
| 3                                      | Bebedouro              | 1               | 50                    | 24                     | 30                 | 36     | R\$ 31,78   |
| 4                                      | Microondas             | 1               | 1250                  | 2                      | 22                 | 55     | R\$ 48,56   |
| 5                                      | Freezer Horizontal     | 1               | 100                   | 24                     | 30                 | 72     | R\$ 63,57   |
| 6                                      | Freezer Vertical 300W  | 1               | 300                   | 24                     | 30                 | 216    | R\$ 190,71  |
| 7                                      | Geladeira              | 1               | 80                    | 24                     | 30                 | 57,6   | R\$ 50,86   |
| 8                                      | Balcão Refrigerado     | 1               | 524                   | 8                      | 30                 | 125,76 | R\$ 111,03  |
| 9                                      | Fritadeira Elétrica    | 1               | 5000                  | 1                      | 22                 | 110    | R\$ 97,12   |
| 10                                     | Estufa elétrica        | 1               | 251                   | 8                      | 22                 | 44,176 | R\$ 39,00   |
| 11                                     | Cilindro de massas     | 2               | 420                   | 2                      | 22                 | 36,96  | R\$ 32,63   |
| 12                                     | Liquidificador         | 1               | 1000                  | 2                      | 22                 | 44     | R\$ 38,85   |
| 13                                     | Outros                 | 0               | 0                     | 0                      | 0                  | 0      | R\$ 0,00    |

**Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês = R\$ 739,08**

Tabela 09 - Gastos com água e esgoto no mês

| Gasto de Água e Esgoto no Mês (* Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626 - Instalação Predial de Água Fria)                   |           |     |                            |                               |                       |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------|
| Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) = |           |     |                            |                               |                       | <b>R\$ 6,12</b> |
| Nr                                                                                                                         | Descrição | Qtd | Vazão de Projeto (L/seg) * | Tempo de utilização (min/dia) | Volume gasto (m3/mês) | Gasto total     |
| 1                                                                                                                          | Pia       | 4   | 0,25                       | 60                            | 79,2                  | R\$ 484,70      |

**R\$**  
**Total de gastos com água e esgoto no mês = 484,70**

## 10. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

### 1.1.1 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

Após os cálculos relacionados ao fluxo de caixa, foi montado o Modelo Financeiro do empreendimento:

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

onde:

R = Receita de vendas, em R\$;

Dt = Despesas Totais de Materiais e Serviços + Produtos para venda, em R\$;

I = Impostos e Encargos Sociais, em R\$;

C = Consumo de energia elétrica e água/esgoto, em R\$;

Le = Locação do espaço de uso pelo cessionário, em R\$; e

L = Lucro líquido do cessionário. Percentual calculado sobre o somatório de (D + I + C + Le).

Os valores usuais para a estimativa de lucro líquido praticados no mercado atual, são:

- Setor de serviços: Lucro líquido entre 20% e 32%;
- Setor Industrial: Lucro Líquido em média de 4%; e
- Setor de Vendas: Lucro Líquido em média de 8%.

Tendo em vista que o empreendimento é do ramo de Setor de Vendas (cantina), será atribuído o Lucro de **10%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a cantina do CMCG:

$$R\$ 77.426,20 = [R\$ 56.340,08 + R\$ 12.119,71 + (R\$ 1.223,78 + R\$ 703,87)] * (1 + 10\%)$$

## 11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

### 1.1.1 CÁLCULO DO VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO

Assim, após a montagem do modelo do empreendimento, podemos identificar os custos que comporão o VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO, ou seja, a parcela referente à locação do espaço físico e a parcela resultante do consumo de energia elétrica e água/esgoto.

$$VCUAA = Le + C$$

Onde,

VCUAA = Valor da Cessão de Uso para Atividade de Apoio;

Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em R\$; e

C = Consumo de energia elétrica e água/esgoto, em R\$;

Assim temos:

$$VCUAA = R\$ 1.223,78 + R\$ 703,87$$

**VCUAA = R\$ 1.927,66 /mês**

Sendo: **Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 703,87**

**Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 1.223,78**

## **12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO)**

As Atividades de Apoio às Organizações militares não se enquadram em nenhuma das atividades descritas no item 5.1.2 da ABNT NBR 14.653-4. Desta forma, como as especificações quanto à **fundamentação** e **precisão** não são previstas na NBR 14.653-2 para o Método da Renda, **estas especificações não serão classificadas no presente Laudo.**

## **13. ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO A FUNDAMENTAÇÃO**

Grau de fundamentação: **não se aplica;**

Grau de precisão: **não se aplica;**

## **14. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA**

**Valor Mensal para a Cessão de Uso: R\$ 1.927,66 /mês** (mil, novecentos e vinte e sete reais, e sessenta e seis centavos).

Data de referência: **13 de setembro de 2024.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

## **15. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO**

**LICIA CARVALHO COELHO**  
**ENGENHEIRA CIVIL**  
**CREA MS 17497-D**  
**CPF: 033.794.891-74**  
**1º TENENTE**  
**CRO/9**

## **ANEXOS**

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO  
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO  
ANEXO III – RASCUNHO DA ART

Campo Grande/MS, 13 de setembro de 2024.

\_\_\_\_\_  
LICIA CARVALHO COELHO – 1º TENENTE  
ENGENHEIRA CIVIL – CREA 17497-D  
AVALIADORA DE IMÓVEIS DA UNIÃO

## ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO







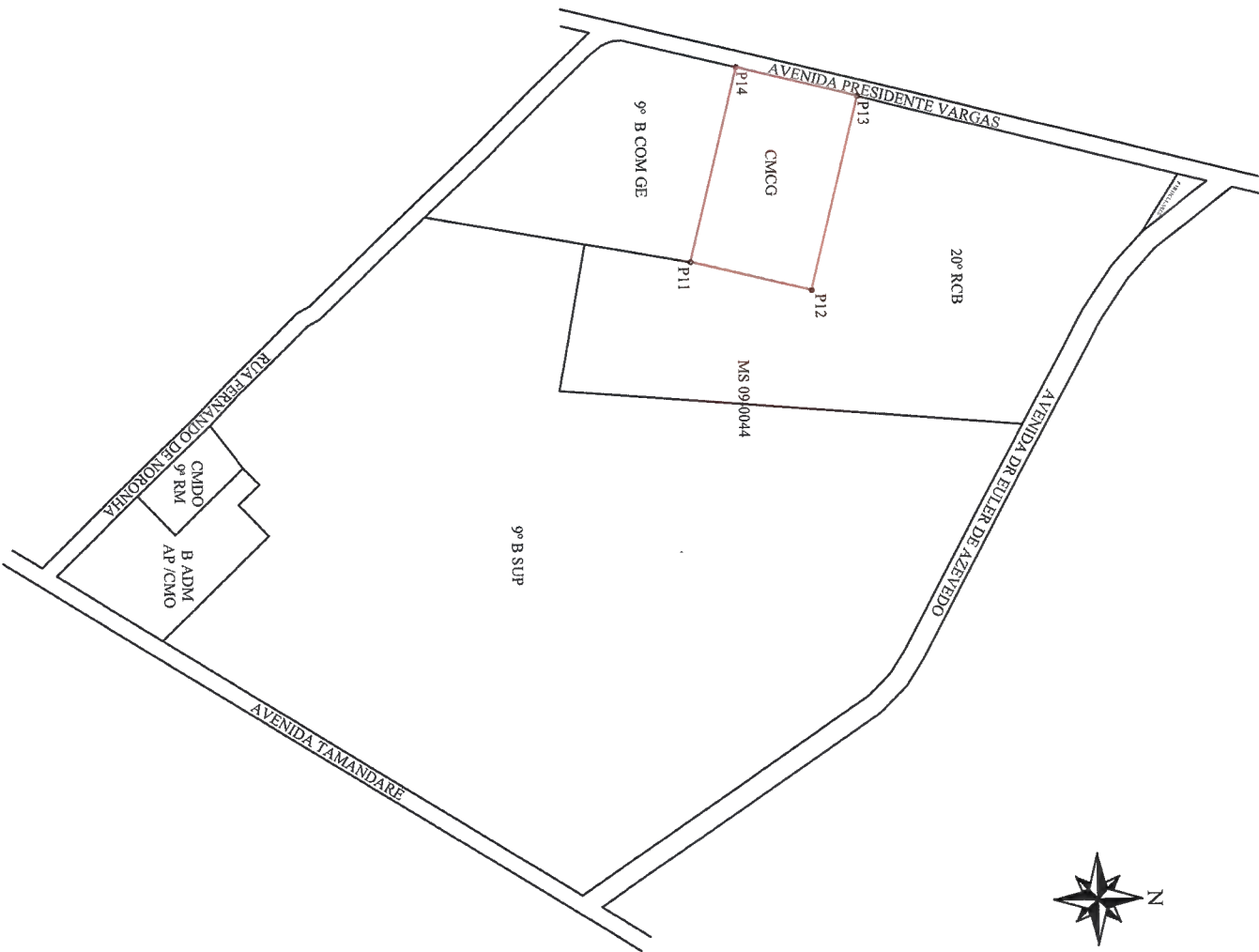




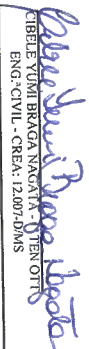


|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MINISTÉRIO DA DEFESA<br>EXÉRCITO BRASILEIRO<br>3º GRUPO DE ENGENHARIA<br>MS 09-0044 (PARCELA CMCg) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

| QUADRO DE AZIMUTES E DISTÂNCIAS |              |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| LADOS                           | AZIMUTE      | DISTÂNCIA    |
| P12 - P11                       | 14° 15' 41"  | 300,37m      |
| P11 - P10                       | 103° 58' 22" | 479,40m      |
| P10 - P9                        | 197° 47' 37" | 300,37m      |
| P9 - P12                        | 283° 58' 22" | 481,85m      |
| PERÍMETRO                       |              | 1.561,99m    |
| ÁREA                            |              | 144.364,97m² |



|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| DESENHO:<br>1º SGT NOGA | DATA:<br>02/02/2023 |
|-------------------------|---------------------|

|                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RESP TÉCNICO:<br><br><br>CIBELE YUMI BRAGA NAKAGAWA<br>ENG. CIVIL - CREA: 12807-DMS |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1320240139136

### Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

#### 1. Responsável Técnico

LICIA CARVALHO COELHO

RNP: 1312067349

Título Profissional: ENGENHEIRA CIVIL

Registro: MS17497

Empresa Contratada:

Registro:

#### 2. Dados do Contrato

Contratante: COMISSÃO DE OBRAS DO 3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA

CPF/CNPJ: 09.595.773/0001-32

Rua: RUA SILVEIRA MARTINS

Bairro: VILA ALBA

Número: 373

Cidade: CAMPO GRANDE

UF: MS

País: Brasil

Contrato:

Celebrado em: 02/08/2024

CEP: 79.100-450

Valor: R\$ 8.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA DE  
DIREITO PÚBLICO

Vinculado à ART:

Ação Institucional:

#### 3. Dados Obra/Serviço

| Logradouro                                                                                                                                                                                             | Bairro       | Número                                                         | Complemento | Cidade       | UF                           | País | Cep        | Coordenada |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------|------|------------|------------|
| AVENIDA PRESIDENTE VARGAS                                                                                                                                                                              | COOPHATRALHO | 2800                                                           |             | CAMPO GRANDE | MS                           | BRA  | 79.115-810 |            |
| Data de Início: 02/08/2024                                                                                                                                                                             |              | Previsão Término: 18/10/2024                                   |             |              | Código:                      |      |            |            |
| Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO                                                                                                                                                  |              | Proprietário: COMISSÃO DE OBRAS DO 3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA |             |              | CPF/CNPJ: 09.595.773/0001-32 |      |            |            |
| Finalidade: OUTRO - ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA CESSÃO DE USO DA CANTINA, DO COLÉGIO MILITAR DE CAMPO GRANDE, EM CAMPO GRANDE/MS, COM BASE NO MÉTODO DA RENDA, NO VALOR DE R\$ 1.927,66/MÊS. |              |                                                                |             |              |                              |      |            |            |

#### 4. Atividades Técnicas

| Elaboração                                                                                |                                               | Quantidade | Unidade             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------|---------------------|
| Avaliação                                                                                 | Construção Civil -> Edificações -> de imóveis | 115,0000   | metro quadrado (m²) |
| Laudo                                                                                     | Construção Civil -> Edificações -> de imóveis | 1,0000     | unidade (un)        |
| Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART |                                               |            |                     |

#### 5. Observações

Laudo elaboração pelo Método da Renda. Laudo nº 11/2024-CRO/9.

#### 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

24.436.808/0001-84 - ABENC/MS

#### 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

data

033.794.891-74 - LICIA CARVALHO COELHO

09.595.773/0001-32 - COMISSÃO DE OBRAS DO 3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 18/10/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

#### 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do  
Mato Grosso do Sul

Nosso Número: 140000000015945869

Documento assinado digitalmente



LICIA CARVALHO COELHO

Data: 25/11/2024 10:50:30-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

RODRIGO PEREIRA  
LOPES:05151984713

Assinado de forma digital  
por RODRIGO PEREIRA  
LOPES:05151984713



|                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|  | <p style="text-align: center;"><b>MINISTÉRIO DA DEFESA</b><br/> <b>EXÉRCITO BRASILEIRO</b><br/> <b>3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA</b><br/> <b>(GRUPAMENTO MARECHAL MACHADO LOPES)</b></p> | <p style="text-align: center;">PARECER<br/>23/2024</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|

## SEÇÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO E MEIO AMBIENTE – SPIMA

### 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Esta Ficha Parecer foi elaborada visando à análise do Laudo de Avaliação nº 11/2024 – CRO/9, referente à avaliação de parcela do imóvel localizado Av. Presidente Vargas, nº 2.800, bairro Santa Carmélia, Campo Grande-MS (MS 09-0044).

### 2. REFERÊNCIAS PRINCIPAIS

- a. Norma ABNT NBR 14653-1: 2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b. Norma ABNT NBR 14653-2: 2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;
- c. IN SPU Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização; e

### 3. ANÁLISE DO LAUDO

#### a. Identificação da pessoa física ou jurídica que solicitou o laudo:

Colégio Militar de Campo Grande – 54-SALC/Fisc Adm/Div Adm, de 05 AGO 24

#### b. Objetivo e finalidade da avaliação:

Objetivo: Calcular o valor de contrapartida mensal para cessão de uso do bem.

Finalidade: Licitação da Cantina.

#### c. A identificação e caracterização do bem avaliando:

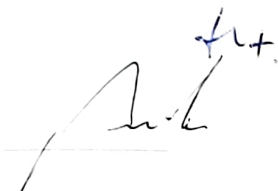
A parcela avaliada possui 115,00 m2 de área, no NOCAD MS 09-0044.



Fig. 01- Planta com localização da cantina

#### d. Verificação da metodologia utilizada e sua justificativa:

Foi utilizado o Método da Renda, com planilhas de cálculo fornecidas pela DPIMA.





MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(GRUPAMENTO MARECHAL MACHADO LOPES)

PARECER  
23/2024

e. A qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela elaboração do Laudo:

LICIA CARVALHO COELHO, Engenheira Civil, CREA 1497-D, Avaliadora de Imóveis da União.

f. A conferência da validade do Laudo em observância às orientações vigentes da SPU:

O Laudo possui como data de referência, 13 de setembro de 2024, sendo assim, atende as Normas da ABNT e a Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, que estabelece prazo de validade de 1 (um) ano para as avaliações de imóveis, contado a partir da data de sua realização, portanto, a referida avaliação encontra-se dentro do período de validade.

g. A verificação quanto ao recolhimento da RRT:

A avaliação foi elaborada por profissional do habilitado a realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

Foi emitido o Registro de Responsabilidade Técnica - RRT referente ao Laudo em questão.

h. Itens obrigatórios exigidos pela IN nº 67, de 20 de setembro de 2022, para identificação do valor do imóvel:

| Itens | Informações exigidas pela IN 67 da SPU                                                                                | Verificação            |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| I     | Identificação de pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho;                                           | Sim                    |
| II    | Objetivo e finalidade da avaliação;                                                                                   | Sim                    |
| III   | Identificação e caracterização do bem avaliando;                                                                      | Sim                    |
| IV    | Levantamento fotográfico;                                                                                             | Sim                    |
| V     | Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada;                                                         | Sim                    |
| VI    | Resultado da avaliação e sua data de referência; e                                                                    | Sim                    |
| VII   | Data da elaboração do laudo e assinatura do responsável.                                                              | Sim                    |
| VIII  | Documentação do imóvel                                                                                                | Sim                    |
| IX    | Todas as páginas rubricadas e/ou assinadas.                                                                           | Sim – assinado digital |
| X     | ART/ RRT                                                                                                              | Sim                    |
| XI    | Tabela (ou lista) de enquadramento da pontuação atingida (fundamentação e precisão), conforme a metodologia aplicada. | N.A.                   |

Tabela 1 – Parâmetros exigidos nas avaliações

i. Verificação da pesquisa de mercado, quando couber, segundo a NBR 14.653-2/2011:

| Itens | Parâmetros analisados                                            |      |
|-------|------------------------------------------------------------------|------|
| I     | Quantidade de dados de mercado coletados                         | N.A. |
| II    | Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados;          | N.A. |
| III   | Indicação de dados de mercado efetivamente utilizados            | N.A. |
| IV    | Fotos dos dados de mercado.                                      | N.A. |
| V     | Endereço completo dos dados de mercado                           | N.A. |
| VI    | Caracterização completa das variáveis para cada dado de mercado. | N.A. |



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(GRUPAMENTO MARECHAL MACHADO LOPES)

PARECER  
23/2024

|      |                                                                          |      |
|------|--------------------------------------------------------------------------|------|
| VII  | Indicação das fontes dos dados de mercado.                               | N.A. |
| VIII | Indicação da data de referência da vistoria e pesquisa de mercado.       | N.A. |
| IX   | Quantidade de variáveis independentes efetivamente utilizados no modelo. | N.A. |
| X    | Extrapolação da amostra de dados para projeção do valor do avaliando.    | N.A. |
| XI   | Tipo de tratamento de dados                                              | N.A. |

Tabela 2 – Pesquisa de dados de mercado

**j. Verificação dos resultados conforme a NBR 14.653 e IN nº 67 da SPU:**

| Itens | Parâmetros analisados         | Verificação      |                                |
|-------|-------------------------------|------------------|--------------------------------|
|       |                               | Valor de Aluguel | Custos com energia/água/esgoto |
| I     | Valores encontrados           | R\$ 703,87/mês   | R\$ 1.223,78/mês               |
|       | Valor indicado pelo avaliador | R\$ 1.927,66/mês |                                |
| II    | Coeficiente de Correlação     | N.A.             |                                |
| III   | Grau de Precisão              | N.A.             |                                |
| IV    | Grau de Fundamentação         | N.A.             |                                |

**4. CONCLUSÃO PARECER**

**4.1 DA ANÁLISE DO LAUDO**

- CAPA: Sem alteração.
- SOLICITANTE: Sem alteração.
- OBJETIVO/ FINALIDADE: Sem alteração.
- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Sem alteração.
- DESCRIÇÃO SINTÉTICA DO IMÓVEL: Sem alteração.
- RESULTADO DA AVALIAÇÃO: Sem alteração
- CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO: Sem alteração.
- CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS: Sem alteração.
- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: Sem alteração.
- DATA DE REFERÊNCIA DA VISTORIA E PESQUISA DE MERCADO: Sem alteração.
- DIAGNÓSTICO DE MERCADO: Sem alteração.
- MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADO UTILIZADOS: Sem alteração.
- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Sem Alteração
- CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Sem alteração.
- INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES: Sem alteração.
- RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA: Sem alteração.
- QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO: Sem alteração.
- ENCERRAMENTO: Sem alteração.

**4.2 PARECER**

Ar.

*[Handwritten signature]*



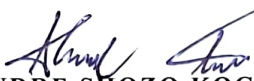
MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
3º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA  
(GRUPAMENTO MARECHAL MACHADO LOPES)

PARECER  
23/2024

Considerando a análise acima, esta seção é de parecer que o laudo foi realizado segundo a ABNT NBR 14.653-1, 14.653-2, IN SPU/ME Nº 67, de 20 SET 22 e poderá ser APROVADO.

Cabe ressaltar que a responsabilidade do laudo apresentado, inclusive memória de cálculo e resultados é exclusiva do avaliador da OM.

Campo Grande, 17 de setembro de 2024.

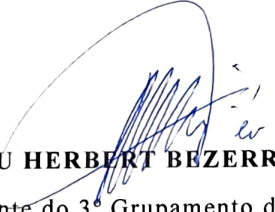
  
**ALEXANDRE SHOZO KOGA TAKAOKA- 2º Ten OTT**  
Eng.º Civil – CREA 101.622/D PR  
Adj Téc SPI – 3º Gpt E

  
**GILSON JORGE ARRUDA- Cel (R/1)**  
Ch Seção de Patrimônio Imobiliário  
3º Grupamento de Engenharia

DESPACHO Cmt do 3º Gpt E:

*Aprovo o presente parecer. Este processo cumpriu as exigências legais para o seu processamento. Encaminho para o CNEB.*

Campo Grande, MS 23 de SETEMBRO de 2024.

  
**BARTOLOMEU HERBERT BEZERRA DE MELLO Cel**  
Comandante do 3º Grupamento de Engenharia

- meio expediente: das 0800 às 1200, de 2ª a 6ª feira.

Em consequência:

- os G Cmdo, GU, OMDS, OMDV, Cmt OM do Forte Pantanal tomem conhecimento e providências."

(Transcrito do BI/CMO nº 182, de 25 SET 24).

"Dispensas de Natal e de Ano Novo - Cmdo CMO

Período de dispensas:

- Dispensa: Natal.
- Período: 21 a 26 DEZ 24.
- Pronto para o serviço: 27 DEZ 24.
- Dispensa de Ano Novo.
- Período: 28 DEZ 24 a 2 JAN 25.
- Pronto para o serviço: 3 JAN 25.

Em consequência:

- as dispensas não poderão ser acumuladas com as férias;
- os Ch Seções/Assessorias Cmdo CMO deverão manifestar por meio de DIEx, ao S Ch EM CMO, até 30 NOV 24, as dispensas dos militares das respectivas Seç/Asse, e seus respectivos substitutos; e
- os interessados tomem conhecimento e providências."

(Transcrito do BI/CMO nº 181, de 24 SET 24).

Em consequência:

- 1) os Ch Seção deverão remeter para o Ch EM as propostas para as dispensas dos militares das Seções.
- 2) não deverá haver

## 2. ASSUNTOS ADMINISTRATIVOS

### a. Laudo de Avaliação

Este grupamento de engenharia recebeu o DIEx nº 478-Sec Tec/CRO/9 de 16 SET 24, com o laudo de avaliação da cantina do CMCG, no imóvel **MS 09-0044**, com área avaliada de 115,00 m², sob responsabilidade administrativa do Colégio Militar de Campo Grande, valor adotado de R\$ 1.927,66/mês, com a finalidade de cessão de uso para atividade de apoio - cantina, elaborado pela avaliadora 1ª Ten OTT **LÍCIA CARVALHO COELHO**, Engenheira Civil, CREA 1497-D.

Em consequência:

- 1) a referida avaliação foi APROVADA por intermédio do Parecer Nº 23/2024, da Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente do 3º Gpt E, pelo homologador 2º Ten OTT **ALEXANDRE SHOZO KOGA TAKAOKA**, Engenheiro Civil, CREA 101622/D -PR. O referido Laudo fica válido até 13 SET 25.
- 2) os interessados tomem conhecimento e adotem as providências decorrentes.

(Solução a NBI Nº 62-SPIMA/3º Gpt E, 25 SET 24).

### b. Deslocamento

Autorizado o deslocamento de Campo Grande-MS para a Gu de Aquidauana-MS, a fim de realizar atividade de apoio nas comemorações dos 80 Anos da Primeira Ação de Combate da FEB no 9º BE Cmb.