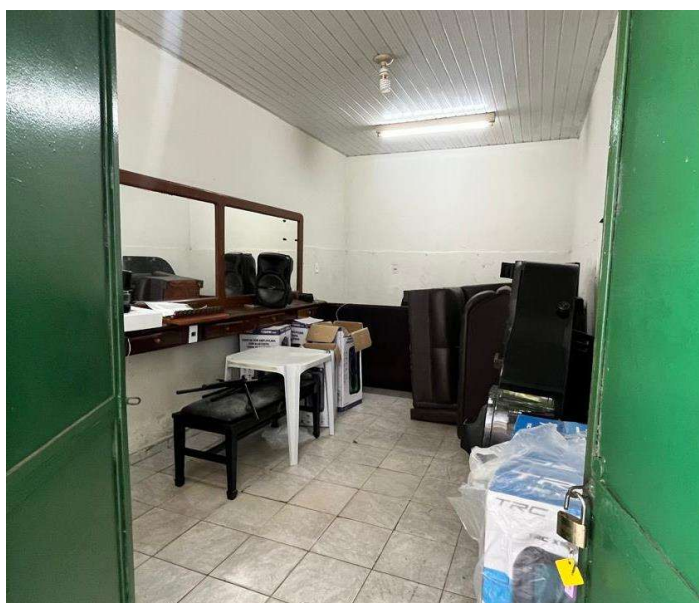


MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DA AMAZÔNIA
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS 12ª RM

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 24261 - CRO/12

BARBEARIA DO COMANDO MILITAR DA AMAZÔNIA, MANAUS/AM



ÁREA DA BARBEARIA DO CMA: 16,00 m²

PARCELA DO IMÓVEL AM 12-0029

VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO = R\$ 803,46/mês

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

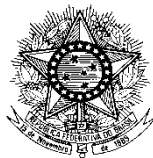
- Setembro de 2024 -

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

Endereço do imóvel AVENIDA DOS EXPEDICIONÁRIOS, Nº 4715, PONTA NEGRA- CEP 69037-000			
Cidade MANAUS	UF AM		
Objetivo da Avaliação AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – BARBEARIA			
Finalidade da Avaliação FORNECER AO COMANDO MILITAR DA AMAZÔNIA O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DO IMÓVEL.			
Solicitante e/ou interessado “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – CMA”			
Proprietário “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO”			
Tipo de Imóvel BARBEARIA	Área do Imóvel (m²) 16,00		
Metodologia MÉTODO DA RENDA			
Pressupostos e Ressalvas O EMPREENDIMENTO ENCONTRA-SE EM MERCADO RESTRITO, OU SEJA, INTERNO À ORGANIZAÇÃO MILITAR.	Como as Atividades de Apoio não se enquadram em nenhuma das atividades descritas no item 5.1.2 da ABNT NBR 14.653-4, e como as especificações quanto à fundamentação e precisão não são previstas na NBR 14.653-2 para o Método da Renda, consequentemente, estas especificações não serão classificadas.		
VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO DA BARBEARIA R\$ 803,46 / mês			
Parte relativa à CESSÃO DA ÁREA: R\$ 748,36 /mês	Parte relativa aos CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO R\$ 55,10 /mês		
Nome do Responsável Técnico GABRIEL DUNAI OLIVEIRA	CPF 162.679.687-40	Formação do RT ENG FORTIFICAÇÃO E CONSTRUÇÃO	CREA do RT 2021110897/RJ

Assinatura do Responsável Técnico

Manaus, 02 de setembro de 2024.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DA AMAZÔNIA
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS 12ª RM**

Laudo de Avaliação nº 24261-CRO/12

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel AM 12-0029, referente à barbearia do Comando Militar da Amazônia, AVENIDA DOS EXPEDICIONÁRIOS, Nº 4715, PONTA NEGRA –Manaus/AM - CEP 69037-000, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 16,00 m².

REF.: DIEx nº 53-SALC/B Adm/Cmdo CMA, de 01 JUL 24.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Comando Militar da Amazônia

AVENIDA DOS EXPEDICIONÁRIOS, Nº 4715, PONTA NEGRA –Manaus/AM

CEP 69037-000

2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornecer à Seção de Fiscalização do Comando Militar da Amazônia o valor mensal para a Cessão de Uso de parcela do imóvel AM 12-0029, correspondente à Barbearia do CMA, com área de 16,00 m².

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

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. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A barbearia do CMA constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de cortes de cabelo aos militares que integram a referida OM. Por este motivo, considera-se que o supracitado empreendimento se encontra em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo inserir-se no mercado externo ao CMA. (Por este motivo, 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, rede de água e esgoto, rede telefônica, transporte público, dentre outros.

5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO E PERÍODO DE VISTORIA

5.1 PROPRIETÁRIO

União Federal por força do Título de Propriedade, jurisdicionado ao Exército Brasileiro.

5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 16,00 m², do imóvel AM 12-0029, a qual corresponde a uma sala destinada à atividade de barbearia para atender ao público interno do CMA.

A área destinada à barbearia compreende a parcela destacada da Figura 1.

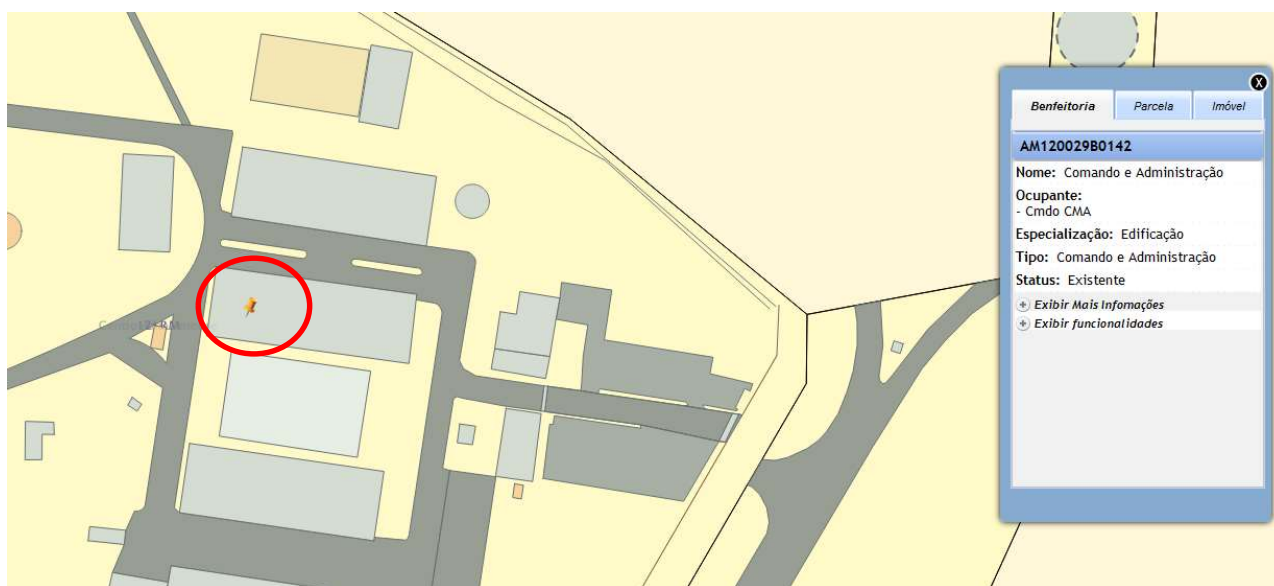


Figura 1 – Parcela do imóvel AM 12-0029.

5.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Por meio do DIEx nº 53-SALC/B Adm/Cmdo CMA, de 01 JUL 24, foi confeccionado o Laudo e Relatório Fotográfico do imóvel (ANEXO I), bem como foram encontrados os seguintes itens:

Tabela 1 – Itens encontrados (ou previstos) na barbearia do CMA.

Item	Descrição	Quantidade	Característica
1	Sala de corte de cabelo	1	16,00 m ²
2	Cadeiras de barbeiro	1	Cadeiras com estofamento preto
3	Lâmpadas fluorescentes	4	15W/cada
4	Porta de acesso	1	De abrir metálica
5	Teto	-	Forro PVC
6	Paredes	-	Alvenaria com pintura
7	Piso	-	Cerâmico

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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.

6.1 DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO DA RENDA

6.1.1 REQUISICÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

Tabela 2 – documentação coletada

Item	Documentação Necessária
1	Documentação da situação dominial do imóvel.
2	Contrato de Cessão de Uso (ou Termo Aditivo) referente à última utilização do imóvel como barbearia.
3	Quadro de Cargos Previstos da OM (QCP)
4	Relatório de Pesquisa Interna na OM contendo o percentual de militares que utilizam a barbearia da OM (dividido por Cb/Sd, ST/Sgt e Oficiais)

6.1.2 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa operacional da barbearia foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando à 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.

6.1.2.1 Estimativa das Receitas

Tabela 3 - Estimativa do público interno e quantidade de cortes de cabelo por mês.

Público da OM	QCP	Percentual médio de adesão	Cortes /mês (média)	Número máximo de cortes no mês
Cb/Sd	288	90%	3	778
ST/Sgt	112	60%	2	134
Oficiais	80	40%	2	64

Tabela 4 - Cálculo da carga horária mensal de trabalho na barbearia

Carga horária semanal de trabalho da Barbearia (2ª a 5ª de 07:30h às 11:45h e de 13:00h às 16:30h e 6ª 08:00h às 12:00h).	35,0
Carga horária mensal da Barbearia (subtraindo a média de 5,5% de dias de feriados).	142,2

Tabela 4 - Capacidade instalada x Limite máximo de clientes por mês

Tempo médio gasto com cada cliente (preparo, corte, acabamento e limpeza) em minutos.	20
---	----

Número máximo de cortes no mês, para cada barbeiro	427
Número de cadeiras utilizadas para corte de cabelo	1
LIMITE MÁXIMO de cortes por mês (Capacidade Instalada da barbearia)	427
Limite MÁXIMO de clientes no mês (Oficiais + ST/Sgt + Cb/Sd segundo o QCP da OM)	976

Tabela 5 - Total de receitas provenientes dos cortes de cabelo

DESCRIÇÃO	Qtd	Valor Unitário	Total
Cortes de cabelo masculino - ST/Sgt	340	R\$ 15,00	R\$ 5.099,03
Cortes de cabelo masculino – Cb/Sd	59	R\$ 20,00	R\$ 1.175,08
Cortes de cabelo masculino - Oficiais	28	R\$ 25,00	R\$ 699,45
TOTAL DE RECEITAS COM CORTES DE CABELO			R\$ 6.973,57

6.1.2.2 Estimativa das Despesas

Tabela 06 - Total de despesas relativas à atividade fim da barbearia.

DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd	Valor Unitário Médio	Custo total
Salário de Barbeiro Master (para pequena empresa) https://www.sine.com.br/media-salarial-para-barbeiro	Unid.	1	R\$ 2.610,26	R\$ 2.610,26
Creme de barbear (bisnaga 120g)	Unid.	6	R\$ 35,00	R\$ 210,00
Lâminas de Barbear (Cartela com 60 lâminas)	Cartela	4	R\$ 25,00	R\$ 88,89
Loção pós-barba (140ml)	Frasco	4	R\$ 35,00	R\$ 140,00
100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Desifetante de 5 L	Galão	1	R\$ 10,00	R\$ 10,00
Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	1	R\$ 10,00	R\$ 10,00
Vassoura de pelo	Unid.	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	1	R\$ 22,90	R\$ 22,90
Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Sabonete líquido 2L	Galão	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Total das despesas de consumo e serviços =				R\$ 3.172,05

Tabela 7 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador	25,10%	R\$ 615,18
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS)	14,93%	R\$ 1.041,15
Impostos Estaduais	0,00%	R\$ 0,00
Municipal - ISS	2,00%	R\$ 139,47
Total de Impostos =		R\$ 1.835,80

6.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 8 - Gastos de Energia Elétrica no mês.

Valor da energia elétrica em R\$/kWh		R\$ 0,83485		* Referência: Fatura de energia			
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas Fluorescente de 15W	4	15	6	22	7,92	R\$ 6,61
2	Máquina de cortar cabelo	1	60	4	22	5,28	R\$ 4,41
3	Ventilador médio (40 cm)	1	200	6	22	52,8	R\$ 44,08
Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =							R\$ 55,10

Tabela 9 - 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 12 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 25,05
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg) *	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
1	Ponto de água	0	0,25	0	0	R\$ 0,00
Total de gastos com água e esgoto no mês =						R\$ 0,00

6.1.3 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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

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

onde:

R = Receita de vendas, em R\$;

D = Despesas de Materiais e Serviços, 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 Serviços (barbearia), será atribuído o Lucro de **20,00%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a barbearia do CMA:

$$R\$ 6.973,57 = [R\$ 3.172,05 + R\$ 1.835,80 + (R\$ 55,10,00 + R\$ 748,36)]*(1+20\%)$$

6.1.4 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\$ 748,36; e

C = Consumo de energia elétrica e água/esgoto, em R\$ 55,10;

Assim temos:

$$VCUAA = R\$ 748,36 + R\$ 55,10$$

$$VCUAA = R\$ 803,46 /mês$$

Sendo: **Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 748,36**

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 55,10

6.1.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As Atividades de Apoio à 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.**

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA-BASE (DATA DE REFERÊNCIA)

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

Grau de precisão: **não se aplica;**

Valor Mensal para a Cessão de Uso: R\$ 803,46 /mês (oitocentos e três reais e quarenta e seis centavos).

Data de referência: **02 de setembro de 2024.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

1º TEN FC DUNAI – ENGENHEIRO DE FORTIFICAÇÃO E CONSTRUÇÃO, CREA/RJ 2021110897/D.
Engenheiro de Fortificação e Construção Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

9. DOCUMENTAÇÃO 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
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 02, de 2 de maio de 2017. 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. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão.

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO;

Manaus, AM, 02 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
 **GABRIEL DUNAI OLIVEIRA**
Data: 02/09/2024 22:34:17-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

GABRIEL DUNAI OLIVEIRA – 1º TEN
Engenheiro Fortificação e Construção – CREA/RJ
2021110897/D
Adjunta à Seção Técnica CRO / 12ª RM

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

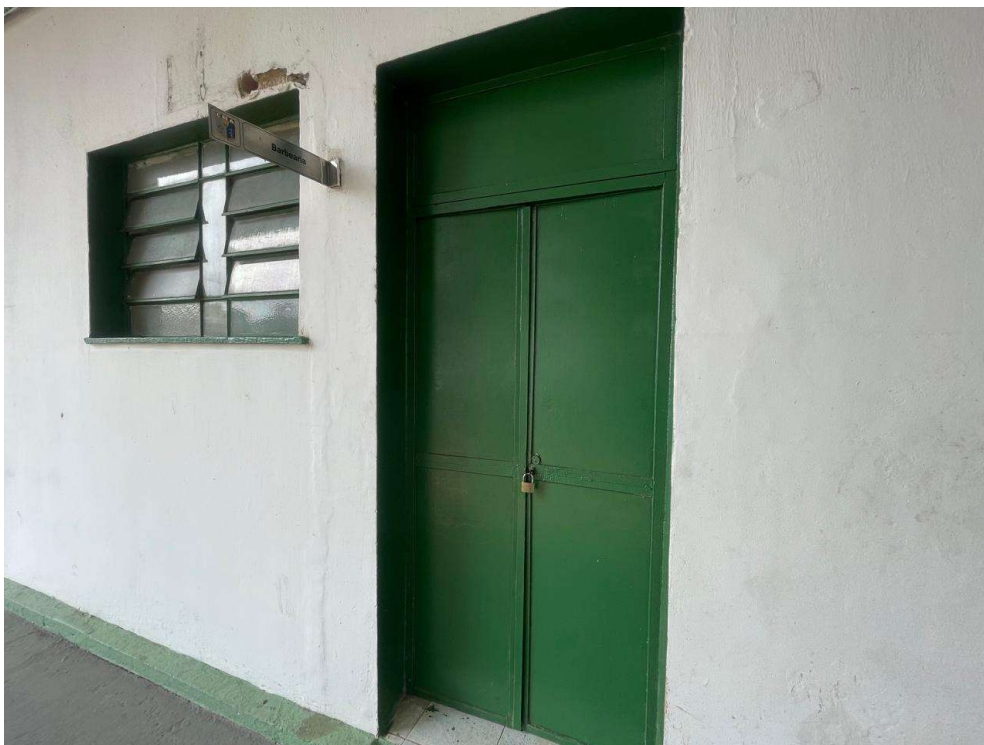


Figura 1 – Fachada e Porta Entrada

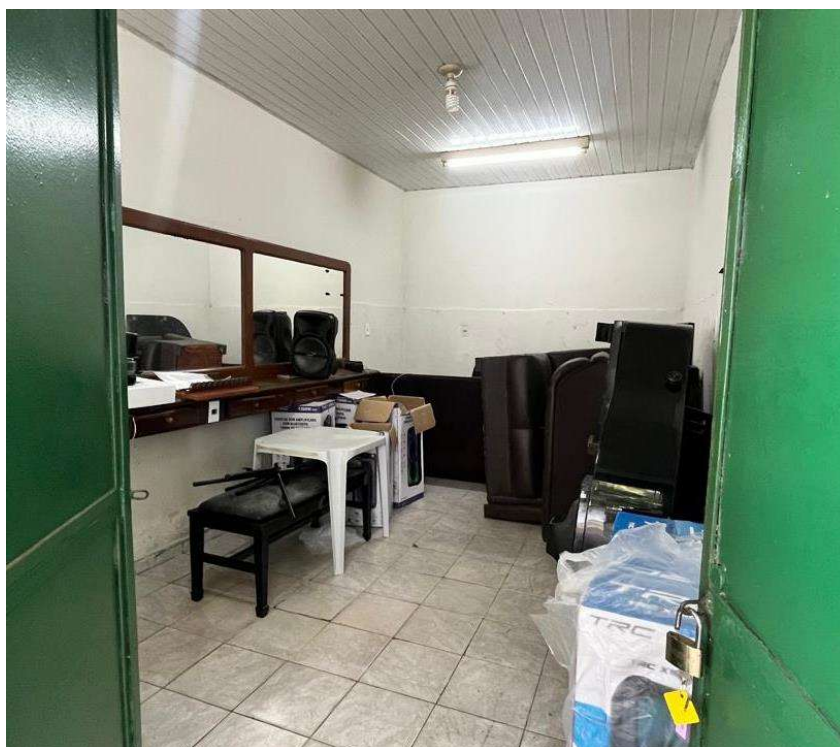


Figura 2 – Entrada



Figura 3 – Parte interna