



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS DA 12ª
REGIÃO MILITAR
(COMISSÃO DE OBRAS CORONEL PAULO NUNES LEAL)**

**PARECER TÉCNICO
Nr 24390 – SecTéc
CRO/12 (29 NOV 24)**

SEÇÃO DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1. Esta Ficha Parecer foi elaborada em conformidade com a Instrução Normativa nº 67 da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), de 20 de setembro de 2022, visando à análise do **Laudo de Avaliação Nr 004/2024 – 2º Gpt E**, referente à avaliação da **Cantina**, localizada na Av. Cel Teixeira, Nº 6.800 – Ponta Negra, Manaus – AM 69037-000. Com área de 21,24m² parcela do imóvel AM-120029, para fins de determinação do valor de mercado para cessão de uso para atividade de apoio.

2. REFERÊNCIAS PRINCIPAIS

- a. Norma ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b. Norma ABNT NBR 14653-2:2019. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos; e
- 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. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão.*

3. ANÁLISE DO LAUDO

- a. **Identificação da pessoa física ou jurídica e/ou seu representante legal que solicitou o laudo:**

- b. Cantina do 2º Gpt E.

- c. **Objetivo e finalidade da avaliação:**

O objetivo é determinar o valor da contrapartida mensal, cuja finalidade é de cessão de uso para utilização do espaço para atividade de apoio (Cantina).

- d. **A identificação e caracterização do bem avaliado:**

- e. CANTINA do 2º Gpt E, localizada na Av. Cel Teixeira, Nº 6.800 – Ponta Negra, Manaus – AM 69037-000.

- f. **Verificação da metodologia utilizada e sua justificativa:**

O método utilizado foi o método da renda para estimativa do valor mensal, para cessão de uso, do empreendimento.

- g. **A qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela elaboração do laudo de avaliação:**

- ✓ Engenheiro Civil Kelly Karoline Barroso de Oliveira Cicsú CREA 21610/AM

- h. **A conferência da validade do laudo em observância às orientações vigentes da SPU:**

O Laudo foi elaborado em 29 de novembro de 2024, conforme a Instrução Normativa nº 67, de 20 de setembro de 2022, que estabelece prazo de validade de 12 meses para as avaliações de imóveis, a referida avaliação encontra-se dentro do período de validade.

- i. **A verificação quanto ao recolhimento da ART:**

A avaliação foi elaborada por profissional do corpo técnico do Exército a fim de realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército. Portanto, conforme o item 11 do PARECER n. 01723/2016/LFL/CGJRH/CONJUR-MP/CGU/AGU, de 22 de dezembro de 2016, não se presume como necessária a emissão de ART por servidor público (engenheiro ou arquiteto) responsável técnico de obra ou serviço público.

- j. **Itens obrigatórios exigidos pela IN nº 67 da SPU, de 20 de setembro de 2022, para a identificação do valor do imóvel:**

- k.

Tabela 1 – Parâmetros exigidos nas avaliações.

Itens	Informações exigidas pela IN Nr 67 da SPU, de 20 SET 2022	Verificação
I	Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho.	Sim
II	Objetivo e finalidade da avaliação.	Sim
III	Identificação e caracterização do bem avaliado.	Sim
IV	localização do avaliando por meio de coordenadas geográficas em graus decimais.	Não
IV	levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria;	Sim
V	Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada.	Sim
VI	Resultado da avaliação e sua data de referência.	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
X	ART, no caso de avaliações feitas por terceiros.	Rascunho
XI	Tabela (ou lista) de enquadramento da pontuação atingida (fundamentação e precisão), conforme a metodologia aplicada.	Não se aplica

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

Tabela 2 – Pesquisa de dados de mercado.

Itens	Parâmetros analisados	Verificação
I	Quantidade de dados de mercado coletados.	Não se aplica
II	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados.	Não se aplica
III	Indicação dos dados de mercado efetivamente utilizados.	Não se aplica
IV	Fotos dos dados de mercado.	Não se aplica
V	Endereço completo dos dados de mercado	Não se aplica
VI	Caracterização completa das variáveis para cada dado de mercado	Não se aplica
VII	Identificação das fontes dos dados de mercado	Não se aplica
VIII	Indicação da data de referência da pesquisa de mercado.	Não se aplica
IX	Quantidade de variáveis independentes efetivamente utilizadas no modelo.	Não se aplica
X	Extrapolação da amostra de dados para projeção do valor do avaliando.	Não se aplica
XI	Tipo de tratamento dos dados (científico ou fatores)	Não se aplica

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

Itens	Parâmetros analisados	Verificação		
I	Valores de mercado do avaliando	Mínimo	Médio	Máximo
		Não identificados	Não identificados	Não identificados
	Valor indicado pelo avaliador (R\$/mês)	R\$ 2.100,78/ mês		
II	Coeficiente de Correlação	Não Identificados		
III.	Grau de Precisão	Não Identificados		
IV.	Grau de Fundamentação (Comparativo)	Não Identificados		

4. CONCLUSÕES E PARECER**4.1. DA ANÁLISE DO LAUDO**

- **CAPA DO LAUDO:** sem alteração.
- **RESUMO DO LAUDO:** Foi aplicada a metodologia correta para a execução deste laudo (Método da Renda), por se tratar de um imóvel diferenciado, com vocação para utilização como cantina.
- **1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:** sem alteração.
- **2. FINALIDADE DO LAUDO:** Fornecer à Seção de Aquisição, Licitação e Contratos do 2º Gpt E, o valor mensal para Cessão de Uso do Imóvel.

- **3. OBJETIVO:** O objetivo da avaliação é calcular o valor mensal para a cessão de uso do espaço físico, aplicando o método da renda.
- **4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:** A Cantina do 2º Gpt E constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de cantina aos militares.
- **5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:** sem alteração.
- **6. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:** sem alteração.
- **7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:** Não foi aplicado.
- **8. INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO:** Sem alteração
- **9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:** Não especificado.
- **10. IDENTIFICAÇÃO DOS VALORES CALCULADOS:** Sem alteração.
- **11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:** sem alteração.
- **12. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO:** sem alteração.

4.2. PARECER

Esta Assessoria é de parecer que o Laudo de Avaliação analisado está **APROVADO**, uma vez que foi realizado segundo a ABNT NBR 14.653-2 e IN nº 67 da SPU.

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

Manaus-AM, 29 de novembro de 2024.

KLEBERSON DE OLIVEIRA RAMOS – TC QEM FC
Chefe da Seção Técnica – CRO/12

DECISÃO DO Ch da SPIMA do 2º Gpt E:

1. Aprovo o presente parecer.
2. Publique-se a homologação.
3. Junte-se ao processo correspondente.

Manaus-AM, 29 de novembro de 2024.

CLAUDIO JOSÉ DOS SANTOS MENEZES – Cel (R/1)
Chefe da Seção de Patrimônio Imobiliário