



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DA 4ª REGIÃO MILITAR  
REGIÃO DAS MINAS DO OURO

## LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 05-2026 – 4ª RM

BARBEARIA DO 11º BI Mth

São João Del Rei/MG

VALOR DE MERCADO PARA CESSÃO DE USO

NOCAD MG 04-0106

Área Total: 15,95 m<sup>2</sup>



VALOR DA CESSÃO DE USO

VALOR INDICADO PELO AVALIADOR R\$ 578,87

Belo Horizonte, 17 de março de 2026.

Assinatura manuscrita em azul.

**FOLHA RESUMO**

<b>Endereço:</b> Rua 15 de Fevereiro, nº 1388 – São Sebastião.			
<b>Documentação Dominial:</b> TRA – Termo de Responsabilidade Administrativa TER – Termo de Entrega e Recebimento Registro do Imóvel			
<b>Coordenadas Geodésicas da Entrada da Propriedade:</b> 21°08'09.14"S / 44°15'19.47"W			
<b>Cidade:</b> São João Del Rei	<b>UF:</b> MG		
<b>NOCAD:</b> MG 04-0106			
<b>BI de Publicação dos Avaliadores:</b> <i>Bol Rg Nr 76, de 3 OUT 24, do Cmdo 4ª RM.</i>			
<b>Memória de Cálculo ANEXO IV</b>			
<b>Data de referência:</b> 17/03/2026	<b>Data de validade:</b> 17/03/2027		
<b>Objetivo da Avaliação:</b> Cálculo do valor de mercado.			
<b>Finalidade da Avaliação:</b> Fornecer ao 11º BI Mth o valor mensal para Cessão de Uso para Atividade de Apoio – Barbearia.			
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> “Ministério da Defesa – Exército Brasileiro - 11º Batalhão de Infantaria de Montanha			
<b>Proprietário:</b> “Ministério da Defesa – Exército Brasileiro”			
<b>Tipo de Imóvel e definição (urbano/rural):</b> <i>Barbearia - Urbano</i>		<b>Área do Avaliando (m²):</b> 15,95m²	
<b>Metodologia:</b> <i>Método da Renda</i>		<b>Especificação (fundamentação/precisão):</b> 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 <b>fundamentação e precisão</b> não são revistas na NBR 14.653-2 para o Método da Renda, consequentemente, <b>estas especificações não serão classificadas.</b>	
<b>Pressupostos e Ressalvas:</b> <i>O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.</i>			
<b>VALOR INDICADO PELO AVALIADOR</b>			
<b>RS 578,87</b>			
<b>*Não estão inclusos gastos com água/esgoto neste laudo.</b>			
<b>Responsável Técnico</b>	<b>CPF</b>	<b>Formação do RT</b>	<b>CREA</b>
2º Ten <b>Liza Eduarda Soares</b>	104.152.176-60	OTT – Eng. Civil	212820/D

Belo Horizonte, 17 de março de 2026.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DA 4ª REGIÃO MILITAR  
REGIÃO DAS MINAS DO OURO**

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

*11º Batalhão Infantaria de Montanha*

*DIEx de solicitação: Nº 4533-SALC/Fisc Adm/11º BI Mth*

**2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

Fornecer o valor de mercado para “Cessão de Uso” do imóvel supracitado.

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O objetivo da avaliação é fornecer o valor mensal de mercado a ser cobrado para Cessão de Uso de uma parcela do imóvel MG 04-0106, “Barbearia do 11º BI Mth”, com área de 15,95m<sup>2</sup>, *com base no Método da Renda, considerando as características específicas do mercado ao qual o empreendimento está inserido.*

**4. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA**

NBR 14.653-1/2019 - 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

*IN/SPU Nº 67, de 20 SET 22. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos para cobrança em razão de sua utilização.*

**5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A barbearia do 11º BI Mth constitui uma atividade de Apoio que visa prestar o serviço de cortes de cabelo dos integrantes da referida OM. Por tal motivo, considera-se que o empreendimento supracitado encontra-se em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo se inserir no mercado externo ao aquartelamento. (Também por este motivo, não se classifica 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 enquadrem na NBR 14.653-4 deverão observar os aspectos descritos nos itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4 da ABNT 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. Esta avaliação tem por finalidade estimar o valor mensal para a exploração do serviço de barbearia no "11º BI Mth", situado na cidade de São João Del Rei.

Foi realizada visita "*in loco*" por militar da referida OM para a coleta de informações e levantamento de área destinada à barbearia.

## 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, constante no (ANEXO III).

Para tal, obtiveram-se as seguintes documentações, que foram anexadas as final do corpo do trabalho:

- Termo de Responsabilidade Administrativa – TRA;
- Matrícula do Imóvel;
- QCP;
- Contrato nº10/2020

Os elementos necessários para a elaboração do laudo em questão, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos. Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

### 6.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 15,95m<sup>2</sup>, do imóvel MG 04-0106, correspondente a uma sala destinada à atividade de barbearia, para atender o público interno do 11º BI Mth.

A área destinada à barbearia compreende a parcela destacada na Imagem 1.

Imagem 01: Vista aérea do "11º BI Mth" com área da barbearia em destaque.



Fonte: Google Earth, adaptado pela autora (2026).

### 6.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Foi realizada a vistoria "in loco" por militar designado da referida OM no dia 09 de setembro de 2025, através da qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico (Anexo I), bem como levantadas as seguintes informações constantes na tabela 01.

Tabela 01: Características físicas e de operação da barbearia.

Item	Descrição	Qtd	Características
1	Sala de espera	-	Não há
2	Salão de corte de cabelo	1	5,50 x 2,90m em alvenaria
3	Lavatório com pia	1	Torneira comum
4	Vaso sanitário	1	Caixa de descarga elevada
5	Chuveiro Ducha	-	Não há
6	Cadeiras para corte de cabelo	-	Não há
7	Ventilador de teto (parede)	1	Potência 150W
8	Ventilador de mesa	-	Não há
9	Bebedouro ou Purificador	-	Não há
10	Cadeira para lavagem de cabelo	-	Não há

11	Secador de Cabelos	-	Não há
12	Lâmpadas fluorescentes tubulares ou compactas	3	60w
13	Lâmpadas incandescentes	-	Não há
14	Televisor	-	Não há
15	Ar condicionado	-	Não há
16	Janelas	-	Não há
17	Porta de acesso	1	Ferro, de abrir 1,20x3,0m (2 folhas)
18	Rádio AM/FM	-	Não há
19	Teto	-	Laje em concreto com pintura
20	Paredes	-	Pintura na cor branco
21	Piso	-	Cerâmico - vermelho
22	Pia	1	Cerâmica com torneira comum

A edificação destinada para a cessão de uso está situada na Ladeira Tenente Vilas Boas, nº 316 – Centro, situado no piso inferior do Pavilhão Sul, do Pavilhão de localizado entre o Aproveitamento e Cela da Guarda, no interior do quartelamento, no município de São João Del Rei. Possui topografia plana e encontra-se em bom estado de conservação e pronta para utilização. O local possui área total de 15,95m². Conta ainda com porta ferro de duas folhas (1,20m x 3,00m), e cobertura em laje. Possui também piso 12,50x25cm em cerâmica esmaltado no chão e paredes com pintura na cor branca. O espaço conta com 01 ponto de água para pia.

Na parte externa, o local conta com entrada plana e fácil acesso aos usuários. O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizada no Campos das Vertentes, o município possui uma grande diversidade ecológica, definidas pela Mata Atlântica e pelo Cerrado. São João del-Rei é caracterizada pelo seu acervo cultural, histórico e artístico. Sendo a maior cidade setecentista do estado, sua arquitetura transita entre o barroco e o moderno. A cidade apresenta uma vasta biografia a ser explorada pelo turista, já que, também, foi berço de personagens importantes da história, como: Joaquim José da Silva Xavier - o Tiradentes -, D. Bárbara Heliadora Guilhermina da Silveira e Tancredo Neves.

Segundo dados do último CENSO, realizado em 2022, a população era de 90.225 habitantes e a densidade demográfica era de 62,14 habitantes por quilômetro quadrado.

O mercado imobiliário de São João del-Rei (MG) caracteriza-se por uma valorização impulsionada pela presença da universidade (UFSJ) e forte demanda por aluguel. A cidade apresenta alta procura,

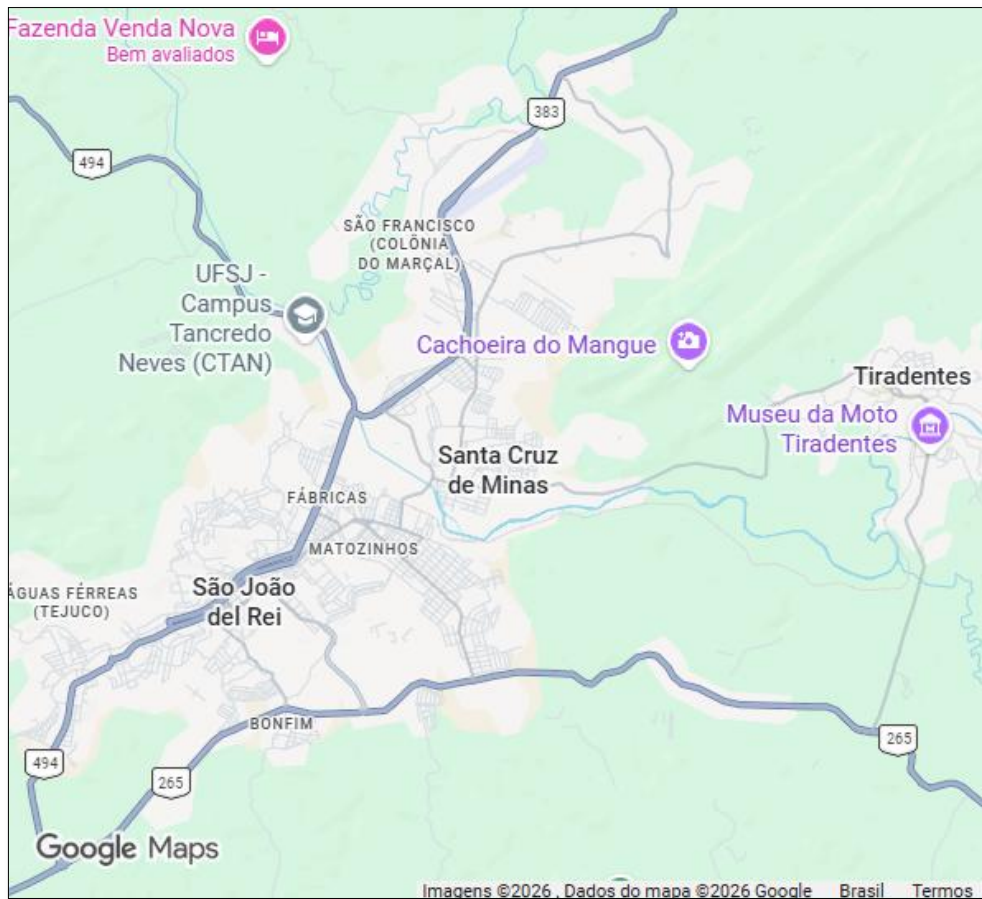
valorizando áreas próximas aos campi, como Bonfim, Parque Real e Dom Bosco, indicando nova direção de crescimento da cidade. O perfil é de investidores focados em residências universitárias e famílias, com boa infraestrutura, qualidade de vida e crescimento voltado para as BR's 265 e 383.

A cidade possui forte demanda por locação, impulsionada pelo público universitário, o que atrai investimentos para imóveis compactos e casas de estudantes.

Diretores do Sindcomércio local relataram, em 2023, grandes expectativas com o aumento de investimentos via Sistema Financeiro da Habitação (SFH), mantendo o otimismo para o setor. É possível encontrar terrenos, como no bairro Guarda-Mor, com preços variando de acordo com a área e localização.

A dinâmica imobiliária local é influenciada tanto pela preservação histórica quanto pela necessidade de expansão para atender novas demandas residenciais e comerciais.

Figura 02: Localização da cidade de São João Del Rei.



Fonte: Google Maps, 2026.

Figura 03: Localização da cidade de São João Del Rei no mapa de Minas Gerais.



Fonte: Wikipedia, 2026.

## 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 14.653-2:2011.

### 8.1 REQUISIÇÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

Tabela 02: Documentação coletada

Item	Documentação Necessária
01	Documentação da situação dominial do imóvel
02	Matrícula do Imóvel
03	Termo de Entrega
04	Quadro de Cargos Previstos da OM (QCP)
05	Contrato nº 10/2020

### 8.2 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa operacional da barbearia foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando a determinação do valor previsto para a contrapartida MENSAL do 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.

### 8.2.1 Estimativa de Receitas

**Tabela 01 - Estimativa do público interno e quantidade de cortes de cabelo por mês.**

Público da OM	QCP <sup>(1)</sup>	Percentual médio de adesão <sup>(2)</sup>	Cortes /mês (média)	Número máximo de cortes no mês
Cb/Sd	542	52%	3	840
ST/Sgt	146	44%	2	128
Oficiais	48	20%	2	19

\*Dados coletados de pesquisa interna realizada na OM.

**Tabela 02 - Cálculo da carga horária mensal de trabalho na barbearia**

Carga horária semanal de trabalho da Barbearia (2ª a 5ª de 8h às 16h, descontada 1h de almoço/ 6ª 8h às 12h).	32
Carga horária mensal da Barbearia (subtraindo a média de 5,5% de dias de feriados).	130,0

**Tabela 03 - Capacidade instalada x Limite máximo de clientes por mês**

Tempo médio gasto com cada cliente (preparo, corte, acabamento e limpeza) em minutos.	15
Número máximo de cortes no mês, para cada barbeiro	520
Número de cadeiras utilizadas para corte de cabelo	1
LIMITE MÁXIMO de cortes por mês (Capacidade Instalada da barbearia)	520
Limite MÁXIMO de clientes no mês (Oficiais + ST/Sgt + Cb/Sd segundo o QCP da OM)	988

Na tabela a seguir, os valores utilizados, foram retirados da pesquisa interna realizada na OM.

**Tabela 04 - Total de receitas provenientes dos cortes de cabelo**

DESCRIÇÃO	Qtd	Valor Unitário	Total
Cortes de cabelo masculino - Sd/Cb	442	R\$ 14,00	R\$ 6.192,99
Cortes de cabelo masculino - ST/Sgt	68	R\$ 14,00	R\$ 947,24
Cortes de cabelo masculino - Oficiais	10	R\$ 14,00	R\$ 141,56
<b>TOTAL DE RECEITAS COM CORTES DE CABELO</b>			<b>R\$ 7.281,79</b>

## 8.2.2 Estimativa de Despesas

Tabela 05 - 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 Barbear Master (para pequena empresa) <a href="https://www.sine.com.br/media-salarial-para-barbeiro">https://www.sine.com.br/media-salarial-para-barbeiro</a>	Unid.	1	R\$ 2.938,00	R\$ 2.938,00
Creme de barbear (bisnaga 120g)	Unid.	12	R\$ 35,00	R\$ 420,00
Lâminas de Barbear (Cartela com 60 lâminas)	Cartela	4	R\$ 25,00	R\$ 108,36
Loção pós-barba (140ml)	Frasco	8	R\$ 35,00	R\$ 280,00
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
Rodo	Unid.	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Balde 20 L	Unid.	1	R\$ 15,00	R\$ 15,00
Álcool 46	L	2	R\$ 5,00	R\$ 10,00
Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	1,0	R\$ 22,90	R\$ 22,90
Óleo lubrificante para máquina (100ml)	Frasco	2,0	R\$ 4,90	R\$ 9,80
Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
Sabonete líquido 2L	Galão	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
<b>Total das despesas de consumo e serviços =</b>				<b>R\$ 3.924,06</b>

\*Itens como vassoura, rodo e balde têm durabilidade indeterminada, deste modo, não são itens comprados mensalmente.

\*\*Considera-se a troca de óleo lubrificante da máquina a cada 3 meses, portanto, será um custo trimestral.

\*\*\*Os preços utilizados na planilha, tiveram como base uma pesquisa de mercado com a média de preços encontrados em março de 2026. A quantidade de material foi estimada, levando em consideração área da barbearia e horários de funcionamento.

Tabela 06 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.		
Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador <sup>(1)</sup>	25,00%	R\$ 734,50
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) <sup>(2)</sup>	2,75%	R\$ 200,25
Impostos Estaduais <sup>(2)</sup>	3,45%	R\$ 251,22
Municipal - ISS <sup>(2)</sup>	0,00%	R\$ 0,00
<b>Total de Impostos =</b>		<b>R\$ 1.185,97</b>

\*1 Percentual de acordo com o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE), considerando salário, férias, 13º salário, FGTS e verbas rescisórias);

\*2 Calculado segundo a planilha "TABELAS de Cálculo de IMPOSTOS", a qual foi retirada da CALCULADORA DO IMPOSTO NA NOTA, da SMPE do Governo Federal. Endereço eletrônico: [www.smpe.gov.br/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota](http://www.smpe.gov.br/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota);

## 8.3 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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

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

Onde:

R = Receita de vendas, em reais (R\$);

D = Despesas de Materiais e Serviços, em reais (R\$);

I = Impostos e encargos sociais, em reais (R\$);

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

Le = Locação do espaço de uso pelo cessionário, em reais (R\$);

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 de em média, 4% e
- Setor de Vendas: Lucro líquido de em média, 8%.

Tendo em vista que o empreendimento é do ramo de “Setor de Serviços” (barbearia), será atribuído o lucro de 28% sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a barbearia:

$$\begin{aligned}
 & \mathbf{Le = [R/(1 + L)] - D - I - C} \\
 & Le = [R\$ 7.281,79 / (1 + 28\%)] - R\$ 3.924,06 - R\$ 1.185,97 - R\$ 0,00 \\
 & \quad \quad \quad \mathbf{Le = R\$ 578,87}
 \end{aligned}$$

#### 8.4 CÁLCULO DO VALOR MENSAL PARA CESSÃO DE USO

Assim, após a montagem do modelo do empreendimento, podemos identificar os custos que irão compor 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\$;

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

Assim, temos:

$$VCUAA = 578,87 + 0,00$$

$$VCUAA = 578,87$$

Sendo:

- Valor da locação mensal do espaço físico pelo cessionário = R\$ 578,87

- O valor a ser pago referente ao consumo de água/esgoto deverá ser estipulado em contrato, visto que não há medidores específicos para a área destinada à barbearia.

#### 8.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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.**

#### 9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com a metodologia adotada no presente estudo, tem-se:

- Grau de fundamentação: **não se aplica.**
- Grau de precisão: **não se aplica**
- **Valor Mensal para a Cessão de Uso: R\$ 578,87 (Quinhentos e setenta e oito reais, e oitenta e sete centavos).**
  - Data de referência do estudo: **17/03/2026.**
  - Validade do Laudo: **12 meses.**

## 10. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

2º TEN **Liza** Eduarda Soares - Engenheira Civil, CREA: 212820/D. Engenheira credenciada junto a Secretaria de Patrimônio da União, a fim de proceder avaliações de Imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

*Estágio de Avaliador de Imóveis da União finalizado em 27 de setembro de 2024.*

## 11. ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – MAPA E PLANTA BAIXA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV – AMOSTRA DE DADOS

ANEXO V – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO VI – RASCUNHO DA ART

Belo Horizonte, 17 de março de 2026.



**LIZA EDUARDA SOARES – 2º TEN OTT**  
**ENGENHEIRA CIVIL – CREA 212820/D**  
*Avaliadora de Imóveis da União*

