



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 02-2026 – 4ª RM
COMANDO DA 4ª REGIÃO MILITAR – Cmdo 4ª RM
Belo Horizonte/MG

VALOR DE PARA CESSÃO DE USO

NOCAD MG 04-0006 (B0036)

Área Avaliada: 34,45 m²



VALOR DA CESSÃO DE USO

MÍNIMO R\$ 830,03

MÉDIO R\$ 906,11

MÁXIMO R\$ 982,18

VALOR INDICADO PELO AVALIADOR R\$ 906,11

Belo Horizonte, 04 de março de 2026.

Assinatura manuscrita em azul.

FOLHA RESUMO

| | | | |
|---|---|---|-----------------|
| Endereço: Av. Raja Gabágliã – 450 – Gutierrez – Belo Horizonte. | |  | |
| Documentação Dominial: Título de transferência (TT) Título de Propriedade (TP) Termo de Entrega e Recebimento (TER) | | | |
| Coordenadas Geodésicas da Entrada da Propriedade: 19°56'24.98"S 43°57'15.09"W | | | |
| Cidade: Belo Horizonte | UF: MG | | |
| NOCAD: MG 04-0006 | | | |
| BI de Publicação dos Avaliadores: <i>Bol Rg Nr 76, de 3 OUT 24, do Cmdo 4ªRM.</i> | | | |
| Memória de Cálculo ANEXO V | | | |
| Data de referência: 04 de março de 2026 | Data de validade: 12 meses | | |
| Objetivo da Avaliação: Cálculo do valor de mercado. | | | |
| Finalidade da Avaliação: Cessão de Uso para Atividade de Apoio | | | |
| Solicitante e/ou interessado: <i>Comando da 4ª Região Militar</i> | | | |
| Proprietário: <i>Ministério da Defesa – Exército Brasileiro</i> | | | |
| Tipo de Imóvel e definição (urbano/rural): <i>Aquartelamento – Imóvel Urbano</i> | | Área do Avaliando (m²): 34,45m² | |
| Metodologia: <i>Comparativo Direto de Dados de Mercado - MCDDM</i> | | Especificação (fundamentação/precisão): <i>Grau de Fundamentação (MCDDM): III</i> <i>Grau de Precisão (MCDDM): III</i> | |
| Pressupostos e Ressalvas: <i>O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.</i> | | | |
| VALOR MÍNIMO R\$ 830,03 | VALOR MÉDIO R\$ 906,11 | VALOR MÁXIMO R\$ 982,18 | |
| VALOR INDICADO PELO AVALIADOR <u>R\$ 906,11 (Novecentos e seis reais e onze centavos)</u> | | | |
| *Não estão inclusos gastos com luz, água/esgoto neste valor. | | | |
| Nome dos Responsáveis Técnicos | CPF | Formação do RT | CREA/CAU |
| 2º Ten Liza Eduarda Soares | 104.152.176-60 | Eng. Civil | 212820/D |

Belo Horizonte, 04 de março de 2026.





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

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Base Administrativa da Guarnição de Belo Horizonte

DIEx de solicitação Nº 14950-C Dmnd/B Adm/Comdo 4ª RM

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Cálculo do valor de mercado a ser cobrado para a Cessão de Uso de uma parcela do imóvel MG 04-0006 (B0036) do Comdo da 4ªRM já mencionado, de acordo com o disposto no Art. 36 da IN nº 05 da SPU.

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 cantina do Comando da 4ª Região Militar constituiu uma atividade de apoio que visa prestar serviços de alimentação aos integrantes da referida OM. Por tal motivo, considera-se que o empreendimento encontra-se em **mercado restrito**, ou seja, oferece serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo ser inserido no mercado externo ao Comdo 4ª RM. Por tal motivo, também não se enquadra em nenhuma das classificações descritas no item 5.1.2 (alínea a), da ABNT 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 de telefonia, transporte público, dentre outros.

Esta avaliação tem por finalidade estimar o valor mensal para a exploração no serviço de cantina, no Cmdo da 4ª RM.

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 Comando da 4ª Região Militar.

6.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 34,45m², do imóvel MG 04-0006 (B0036), correspondente a uma área destinada à atividade de cantina no atendimento ao público do Cmdo 4ª RM. A área referente à cantina compreende a parcela apontada na figura abaixo.

Figura01: Imagem de satélite- área da Cantina.



Fonte: Google Earth, 2026 (adaptado pelo avaliador).

Figura02: Área utilizada para atividades de Cantina.



Fonte: OPUS, 2026 (adaptado pelo avaliador).

6.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Foi realizada a vistoria “*in loco*” no dia 16 de janeiro de 2026, pela avaliadora integrante da SPIMA/4 – 4ªRM, através do qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico (Anexo I), bem como levantadas as informações constantes na tabela 01.

Tabela 01: Check list – Cantina QGI.

| Item | Descrição | Qtd | Características |
|------|----------------------|-----|----------------------------|
| 1 | Pia de cozinha | 1 | Simples, inox |
| 2 | Porta de acesso | 2 | Alumínio, de abrir |
| 3 | Lâmpada fluorescente | 3 | 20w |
| 4 | Janela | 3 | Abertura com porta de aço |
| 5 | Teto | - | Telha fibrocimento |
| 6 | Parede | | Revestimento (meia parede) |
| 7 | Piso | | Cerâmico |
| 8 | Televisor | 1 | 42 polegadas |
| 9 | Vendedores | 1 | |

| | | | |
|----|----------------------------|---|----------------------------------|
| 10 | Liquidificador | 2 | |
| 11 | Estufa Elétrica | 1 | |
| 12 | Freezer | 1 | Horizontal |
| 13 | Geladeira | 2 | Expositor refrigerado vertical |
| 14 | Chapa Elétrica | 1 | |
| 15 | Microondas | 1 | - |
| 16 | Forno Elétrico | 1 | |
| 17 | Espremedor de frutas | 1 | |
| 18 | Máquina de café industrial | 1 | |
| 19 | Armário de aço | 2 | Com vidros e porta – 70cm altura |
| 20 | Estuda para salgados | 1 | Elétrica – tamanho médio |

A edificação destinada para a cessão de uso está situada na Av. Raja Gabáglia -450 – Bairro Gutierrez, no interior do Comando da 4ª Região Militar, no município de Belo Horizonte. O local destinado à cantina possui topografia plana e encontra-se em bom estado de conservação, estando pronto para utilização. A edificação possui área total de 34,45m², sendo 15,68m² de espaço de atendimento e preparação de alimentos e 18,47m² referentes a área de alimentação de clientes.

O local possui acabamento em granito na cor “cinza Itabira” em toda a área de bancada, bem como nas 3 janelas, que funcionam como balcão de atendimento, sendo seu fechamento, por meio de portas de aço (modelo de enrolar), piso cerâmico, cobertura em telha de fibrocimento e paredes revestidas até 1,70m, sendo a altura restante composta por pintura em cor clara.

O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Belo horizonte é a capital de Minas Gerais, fundada em 1897 como uma das primeiras cidades planejadas do Brasil em substituição a cidade de Ouro Preto como centro administrativo. Com cerca de 2,4 milhões de habitantes (IBGE 2025), é o 6º município mais populoso do país, localizado na região Sudeste, centralizando a grande região metropolitana.

A cidade possui uma área de 331,354 km², é reconhecida por sua cultura gastronômicas, áreas verdes e clima ameno. O setor de serviços e comércio compõe mais de 80% do PIB municipal, além de ser reconhecida como um polo de inovação tecnológica e serviços de saúde.

Belo Horizonte possui IDH de 0,797 (considerado alto) e é frequentemente listada entre as três melhores capitais brasileiras em indicadores sociais.

9. PLANILHA DOS DADOS UTILIZADOS

Tabela 02: Dados de mercado coletados.

| AMOSTRA DE DADOS – LAUDO DE AVALIAÇÃO | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------|------|-------------|---|-------------------|--------------|-----------------|
| DADO | TIPO | ENDEREÇO | BAIRRO | PADRÃO CONST. | ÁREA PRIV. (m²) | EXCL | VALOR (R\$) | SITE CONSULTA | DATA DE PESQUIS A | COD. ANÚNCIO | CONTATO |
| 1 | LOJA | Av. Dom Pedro II | Caiçaras | 1,2 | 45 | | 1.200,00 | https://w.w.vivareal.com.br/moivel/loja-comercial-caiçaras-bairros-belo-horizonte-45m2-aluguel-RS1200-02-2872411274/?source=... | 28/02/2026 | 2872410692 | (31) 3293-3434 |
| 2 | LOJA | Av. Olegário Maciel | Centro | 2 | 40 | | 1.000,00 | https://w.w.vivareal.com.br/moivel/sala-comercial-centro-bairros-belo-horizonte-40m2-aluguel-RS1000-02-2872409408/?source=... | 28/02/2026 | 2872410692 | (31) 3293-3434 |
| 3 | LOJA | Rua Juiz de Fora | Barro Preto | 3 | 35 | | 800,00 | https://w.w.vivareal.com.br/moivel/sala-comercial-barro-preto-bairros-belo-horizonte-35m2-aluguel-RS800-02-2872410984/?source=... | 28/02/2026 | 2872410692 | (31) 99601-3434 |
| 4 | LOJA | Rua Padre Eustáquio | Barro Preto | 2 | 40 | | 1.200,00 | https://w.w.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-barro-preto/1104131/?tipo=loja&bairro=barro-preto | 28/02/2026 | 1104131 | (31) 3284-5941 |
| 5 | LOJA | Av Dom Pedro II | Caiçaras | 2 | 36 | | 1.200,00 | https://w.w.vivareal.com.br/moivel/loja-comercial-caiçaras-bairros-belo-horizonte-36m2-aluguel-RS1200-02-2872411078/?source=... | 28/02/2026 | 2872411078 | (31) 3293-3434 |
| 6 | LOJA | Rua Além Paraíba, | Lagoinha | 2 | 37 | | 800,00 | https://w.w.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-nordeste-lagoinha/1152621/ | 28/02/2026 | 1152621 | (31) 3303-5555 |
| 7 | LOJA | Rua Bonaparte | Pd. Eustáquio | 2 | 40 | x | 1.650,00 | https://w.w.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-noroeste-padre-eustaquio/1037 | 28/02/2026 | 1037290 | (31) 3464-1438 |
| 8 | LOJA | Rua Rio de Janeiro | Centro | 2 | 35 | | 700,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/sala-para-alugar-centro-belo-horizonte-mq-52035 | 28/02/2026 | 52035 | (31) 3055-2000 |
| 9 | LOJA | Av do Contomo | Lourdes | 3 | 37 | | 1.200,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/sala-para-alugar-lourdes-belo-horizonte-mq-362 | 28/02/2026 | 362 | (31) 3055-2000 |
| 10 | LOJA | Av do Contomo | Lourdes | 2 | 37 | | 1.260,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/sala-para-alugar-lourdes-belo-horizonte-mq-839 | 28/02/2026 | 839 | (31) 3055-2000 |
| 11 | LOJA | Rua dos Tupinambás | Centro | 2 | 44,36 | | 890,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/984884/ | 02/03/2026 | 984884 | (31) 3303-5555 |
| 12 | LOJA | Rua dos Tupis | Centro | 2 | 38 | x | 1.500,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/loja-comercial-loja-para-alugar-centro-belo-horizonte-mq-48239 | 02/03/2026 | 48239 | (31) 3303-5555 |
| 13 | LOJA | Rua Marquesa de Aloma | São Lucas | 2 | 45 | | 1.200,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/loja-comercial-loja-para-alugar-sao-lucas-belo-horizonte-mq-79115 | 02/03/2026 | 79115 | (31) 3303-5555 |
| 14 | LOJA | Rua Leopoldina | Santo Antonio | 2 | 30 | x | 1.200,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-santo-antonio/11216 | 02/03/2026 | 1121643 | (31) 3319-6020 |
| 15 | LOJA | Rua Rio de Janeiro | Centro | 2 | 38 | x | 1.350,00 | https://larimoveis.com.br/moivel/loja-comercial-loja-para-alugar-centro-belo-horizonte-mq-117165 | 02/03/2026 | 117165 | (31) 3303-5555 |
| 16 | LOJA | Barreiro | Barreiro | 3 | 45 | | 1.200,00 | https://www.realimobiliaria.com.br/moivel/loja-para-aluguel-barreiro-belo-horizonte-mq/770 | 02/03/2026 | 770 | (31) 3389-8000 |
| 17 | LOJA | Barreiro | Barreiro | 2 | 45 | x | 2.000,00 | https://www.realimobiliaria.com.br/moivel/loja-para-aluguel-barreiro-belo-horizonte-mq/19777 | 02/03/2026 | 19777 | (31) 3389-8000 |
| 18 | LOJA | Rua Castigliano | Mon. Messias | 2 | 45 | | 1.300,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-noroeste-monsenhor-messias/9 | 02/03/2026 | 930180 | (31) 3078-7778 |
| 19 | LOJA | Milionários | Milionários | 1 | 43 | | 1.000,00 | https://www.realimobiliaria.com.br/moivel/loja-para-aluguel-milionarios-belo-horizonte-mq/21002 | 02/03/2026 | 21002 | (31) 3389-8000 |
| 20 | LOJA | Rua Araripe | Floresta | 2 | 37,65 | | 700,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-leste-floresta/525009/ | 02/03/2026 | 525009 | (31) 3461-3200 |
| 21 | LOJA | Av. Getúlio Vargas | Funcionários | 3 | 45 | | 1.800,00 | https://w.w.imovelyb.com.br/propriedades/sala-comercial-savassi-3011162637.htm?n_src=lista&n_nls=Ar+condicionado | 02/03/2026 | 3011162537 | (31) 32614003 |
| 22 | LOJA | Av. Augusto de Lima | Barro Preto | 3 | 39,82 | | 1.200,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-barro-preto/436470/ | 03/03/2026 | 436470 | (31) 2552-4777 |
| 23 | LOJA | Av. Afonso Pena | Centro | 2 | 30 | x | 1.800,00 | https://www.imovelyb.com.br/propriedades/sala-para-para-sala-com-condom-e-tdo-incluso-afonso-30209781.htm?n_src=lista&n_pg=6n_pais | 03/03/2026 | 3020878111 | (31) 98865113 |
| 24 | LOJA | Av. Alvaro Cabral | Centro | 2 | 30 | | 900,00 | 302358186.htm?n_src=lista&n_pg=1n_nos=17 | 03/03/2026 | 3023598186 | (31) 999065124 |
| 25 | LOJA | Centro | Centro | 2 | 31,03 | | 700,00 | https://w.w.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-centro/454599/ | 03/03/2026 | 454599 | (31) 3073-9000 |
| 26 | LOJA | Rua Alagoas | Savassi | 3 | 40 | | 1.500,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-centro-sul-savassi/721197/ | 03/03/2026 | 721197 | (31) 3889-0288 |
| 27 | LOJA | Rua Cunelo | Floresta | 2 | 45 | x | 650,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-leste-floresta/583144/ | 03/03/2026 | 583144 | (31) 3303-5555 |
| 28 | LOJA | Av Amazonas | Prado | 3 | 45 | | 1.300,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-este-prado/781183/ | 03/03/2026 | 781183 | (31) 3223-8889 |
| 29 | LOJA | Rua Capim Branco | Vista Alegre | 3 | 40 | | 1.500,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-oeste-vista-alegre/878230/ | 03/03/2026 | 878230 | (31) 3293-3434 |
| 30 | LOJA | Rua Manoel Passos | Santa Cruz | 2 | 35 | | 800,00 | https://www.netimoveis.com/moivel/locacao-loja-minas-gerais-belo-horizonte-nordeste-santa-cruz/992638/ | 03/03/2026 | 992638 | (31) 3303-5555 |

Fonte: A autora, 2026.

10. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Foram analisadas as seguintes variáveis, como possíveis formadoras do “preço de comercialização”:

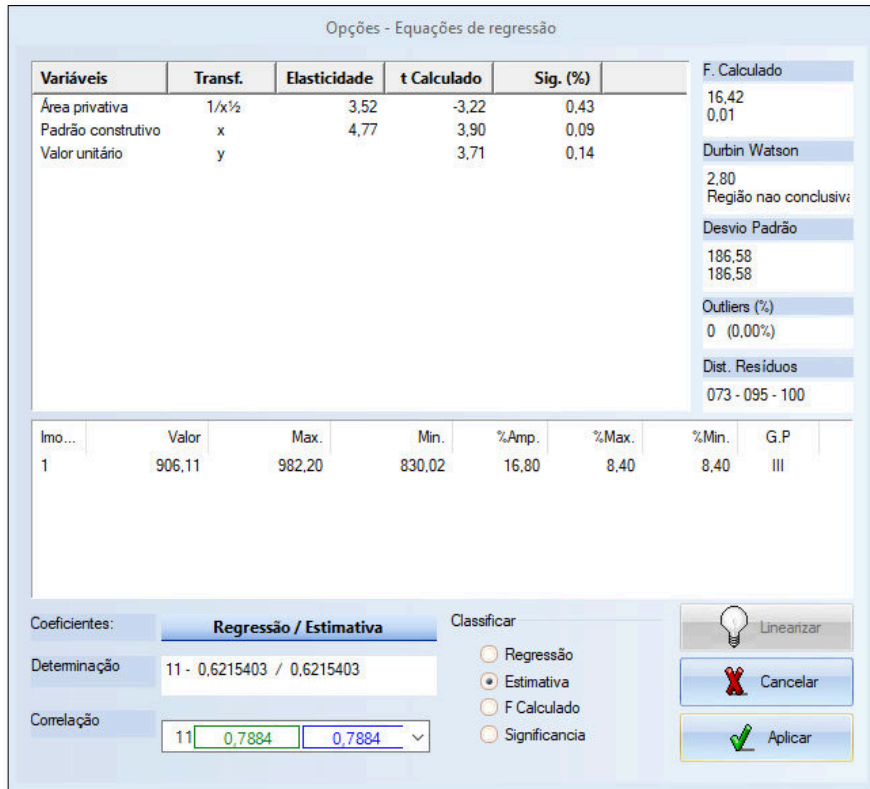
(A) Área Privativa; (B) Padrão Construtivo; (C) Valor Unitário, sendo:

- **Área Privativa (A)** – Variável quantitativa independente que representa a área do imóvel em metros quadrados;
- **Padrão Construtivo (B)** – Variável qualitativa (códigos alocados) que representa o padrão construtivo do imóvel construída com base nos códigos alocados, sendo 1 (baixo); 2(normal) e 3 (alto);
- **Valor Unitário (C)**- Variável dependente que representa o valor de locação de acordo com a metragem quadrada dos elementos amostrais.

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Para a confecção desta avaliação, foi utilizado o programa de avaliação de imóveis SisDEA® Home versão 1.60, devidamente registrado. Tal software utiliza o sistema de regressão linear múltipla por meio de inferência estatística, com as características do modelo apresentadas, conforme imagem a seguir.

Figura04: Modelo utilizado.



Fonte: SisDea, 2026.

11.1 Análise de correlação

O objetivo da análise de correlação é verificar o grau de relação entre a variável explicada e as variáveis explicativas formadoras de valor. Esta análise se deu através do cálculo do coeficiente de correlação que expressa o grau em que estas variáveis estão relacionadas entre si, podendo ser classificado, conforme tabela a seguir:

Tabela 04: Classificação e Correlação

| VALOR | CORRELAÇÃO |
|----------------------------------|------------|
| R = 0 | Nula |
| 0 < R = 0,39 | Fraca |
| 0,40 < R < 0,69 | Média |
| 0,70 < R < 0,89 | Forte |
| 0,90 < R < 1 | Fortíssima |

No presente laudo, o coeficiente de correlação encontrado para a Equação de Regressão manteve-se entre “**0,70 < | R | < 0,89**”, ou seja, enquadrado como **Correlação Forte**.

11.2 Significância dos Regressores

Trata-se do parâmetro de importância fundamental na análise de regressão. Através do nível de significância dos regressores podemos concluir se uma variável estudada como formadora de valor é importante ou não na formação de valor do estudo em questão, conforme tabela 3.

Tabela 03: Nível de significância do teste "T-Student".

| Significância (ou nível de erro) das variáveis | Grau de Fundamentação |
|--|--------------------------|
| ≤ 10% | III |
| ≤ 20% | II |
| ≤ 30% | I |

No presente laudo, o nível de significância dos regressores ficou abaixo de 10%, enquadrando-se no **Grau III** de fundamentação.

11.3 Análise da Variância

A hipótese da equação de regressão não ser representativa é estudada através da análise de variância, dentro de uma probabilidade máxima de não existência da regressão de 5%. A análise de variância é realizada, via teste de hipótese, utilizando-se a distribuição de Fisher-Snedecor, conforme Anexo V. No presente laudo, a porcentagem foi de 0,01%, enquadrando-se no **Grau III** de fundamentação.

11.4 Análise de Multicolinearidade

A existência de relação linear exata entre as variáveis independentes constitui a chamada multicolinearidade que provoca perturbações no modelo, podendo invalidar os resultados. O indício mais claro da existência da colinearidade é quando a correlação entre variáveis independentes é bastante alto, o que não aconteceu no modelo encontrado, conforme se verifica no relatório estatístico do Anexo V.

11.5 Análise de Homocedasticidade

A hipótese de variância constante dos resíduos (homocedasticidade) é fundamental, pois toda a teoria é baseada nesta condição. Esta hipótese foi verificada através de análise dos Gráficos de resíduos - Regressão Linear constantes no **Anexo V** e constatou-se que a variância dos resíduos permaneceu constante no modelo utilizado, ou seja, os pontos estavam espalhados sem um desenho definido.

11.6 Normalidade dos Resíduos

A distribuição dos resíduos obtida pelo SisDEA® apresentada na tabela de Normalização dos Resíduos no Anexo V está próxima da curva normal, o que torna todos os resultados aceitáveis sobre este aspecto.

Os gráficos e as tabelas ilustram os resultados obtidos no SisDEA® e demonstram a adequação da distribuição dos resíduos obtida em relação ao intervalo de Distribuição Normal sugerido (68 a 73% - 90 a 94% - 95 a 100%).

11.7 Análise do Campo de Arbítrio

O campo de arbítrio corresponde à semi amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. O modelo, ao ser utilizado para projetar os valores do avaliando, apresentou amplitude menor que 30%, ou seja, não foi utilizado o campo de arbítrio para apresentar os valores da avaliação.

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

Na especificação da avaliação será determinado o grau de fundamentação e precisão do modelo utilizado.

12.1 Grau de Fundamentação no caso de utilização do Método Comparativo Direto de dados de Mercado

Para o grau de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado, no caso de utilização de modelos de regressão linear, serão utilizados os procedimentos indicados na tabela 1 do item 9.2.1 da NBR 14653-2:2011, conforme tabela a seguir:

Tabela 05: Tabela 1 do item 9.2 da NBR 14653-2:2011.

| Item | Descrição | Grau | Grau | Grau | Pontos obtidos |
|------|--|---|---|---|----------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | III |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | III |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | III |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo | III |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | III |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | III |

Fonte: SisDea, 2026.

Para o enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação, no caso da utilização de modelos de regressão linear, foram obtidos **18 pontos**.

De acordo com a tabela 2, do item 9.2.1.6.1 da norma, esta avaliação será classificada com **GRAU III** de fundamentação, conforme tabela 6:

Tabela 06: Tabela 2, do item 9.2.1.6.1

| Graus | III | II | I |
|--------------------|--|--|----------------------------|
| Pontos mínimos | 16 | 10 | 6 |
| Itens obrigatórios | 2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II | 2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

12.2 Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou em 16%, desta forma, foi obtido o GRAU III para a estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear, conforme tabela 07, abaixo:

Tabela 07: Grau de precisão

| Descrição | Grau | | |
|--|-------|-------|-------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| | | | |

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

De acordo com a metodologia adotada no presente estudo, pode-se afirmar com **80%** de certeza, que os valores de mercado encontrados para a referida cessão de uso perfazem os montantes relacionados, segundo a tabela 08.

Tabela 08: Valores projetados.

| Imóvel | Valores Projetados (Inferência) | | | Valor Indicado |
|-----------------------|---------------------------------|------------|------------|----------------|
| | Mínimo | Médio | Máximo | |
| Cantina Cmdo 4ª RM | R\$ 830,03 | R\$ 906,11 | R\$ 982,18 | R\$ 906,11 |

Ressalta-se que foi indicado o valor médio encontrado no modelo de regressão linear devido às características do avaliando e do mercado onde está inserido. Logo, tem-se:

- Grau de fundamentação obtido no caso da utilização do MCDDM: **III**
- Grau de precisão obtido no caso de utilização de modelos de regressão linear: **III**
- Valor do laudo de avaliação: **R\$ 906,11 (novecentos e seis reais e onze centavos).**
- Data de referência do estudo: **04/03/2026.**

14. 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 jurisdictionados ao Comando do Exército.

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

15. ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – MAPA E PLANTA BAIXA

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV – AMOSTRA DE DADOS

ANEXO V – RELATÓRIO DO SISDEA

ANEXO VI – RASCUNHO DA ART

Belo Horizonte, 04 de março de 2026.



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

