



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 03-2026 – 4ª Bda Inf Mth
ALFAIATARIA DO 4º GAC MTH
JUIZ DE FORA - MG

VALOR DE MERCADO PARA CESSÃO DE USO

NOCAD MG 04-0065 (B0075)

Área Total: 27,20 m²



VALOR DA CESSÃO DE USO
R\$ 1.008,17/mês

Juiz de Fora, 03 de março de 2026.

Assinatura

FOLHA RESUMO

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 5100 - Nova Era		
Documento Dominial: TRA - Termo de Responsabilidade Administrativa Matrícula do Imóvel		
Coordenadas Geodésicas da Entrada da Propriedade: 21°42'21.09"S / 43°24'59.89"W		
Cidade: Juiz de Fora	UF: MG	
NOCAD: MG 04-0065 (B0075)		
BI de Publicação dos Avaliadores: Bol Rg Nr 76, de 03/10/2024, do(a) Cmdo 4ª RM		
Memorial de Cálculo: ANEXO V		
Data de referência: 03 de Março de 2026	Data de validade: 03 de Março de 2027	
Objetivo da Avaliação: Cálculo do valor de mercado.		
Finalidade da Avaliação: Fornecer ao 4º Grupo de Artilharia de Campanha de Montanha o valor da contrapartida mensal para a Cessão de Uso para atividade de apoio - Alfaiataria.		
Solicitante e/ou interessado: 4º Grupo de Artilharia de Campanha de Montanha		
Proprietário: "Ministério da Defesa – Exército Brasileiro"		
Tipo de Imóvel e definição (urbano/rural): Urbano/Alfaiataria		Área do Imóvel (m²): 27,20 m²
Metodologia: Método da Renda		Especificação (fundamentação/precisão): 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.
Pressupostos e Ressalvas: O empreendimento encontra-se em mercado restrito, ou seja, interno à organização militar.		
VALOR INDICADO PELO AVALIADOR: R\$ 1.008,17/mês *Os valores referentes à energia elétrica e água/esgoto já estão inclusos.		
Nome dos Responsáveis Técnicos	CPF	Formação do RT
LUIS FERNANDO AGUIAR MENEZES	083.061.796-50	Arquiteto e Urbanista

Juiz de Fora/MG, 03 de março de 2026.



2º Ten OTT LUIS FERNANDO AGUIAR MENEZES
ARQUITETO e URBANISTA
CAU MG A71581-6



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

1. IDENTIDADE DO SOLICITANTE

4º Grupo de Artilharia de Campanha de Montanha - 4º GAC Mth.

2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

3. OBJETIVO

Estimar o valor de contrapartida mensal para a Cessão de Uso de uma parcela do imóvel MG 04-0065, “Alfaiataria do 4º GAC Mth”, com área de 27,20 m².

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 98, de 06 MAR 25. 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 alfaiataria do 4º Grupo de Artilharia Campanha de Montanha constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de Alfaiataria Militar, fornecimento de artigos militares em geral (fardas, camisas, emblemas, gorros, entre outros) aos integrantes da referida OM. Por este motivo, considera-se que o empreendimento encontra-se em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo se inserir no mercado externo à Organização Militar em questão. Também por isto, 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.

O imóvel encontra-se em condições de utilização imediata. Em seu acesso existem sistemas com pavimentação de blocos de concreto, 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 4º Grupo de Artilharia de Campanha de Montanha.

6.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 27,20 m², do imóvel MG 040065 (B0075), a qual corresponde a uma sala destinada à atividade de alfaiataria para atender ao público interno do 4º Grupo de Artilharia de Campanha de Montanha.

Figura 1 – Parcela do imóvel MG 04-0065 (B0075), área em vermelho.



Fonte: Google Earth, consulta em 03/03/2026.

6.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Procedeu-se a vistoria "in loco" no dia 16 de fevereiro de 2026, através da qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico do imóvel (ANEXO I), bem como levantadas as seguintes informações:

Tabela 1 – Características (existentes e previstas) encontradas na Alfaiataria do 4º Grupo de Artilharia de Campanha Montanha.

ÍTEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	CARACTERÍSTICA
1	Salas de atendimento	0	XXXXXXXXXX
2	Lavatório com Pia	1	
3	Vaso Sanitário	0	XXXXXXXXXX
4	Chuveiro Ducha	0	XXXXXXXXXX
5	Ventilador Teto	0	XXXXXXXXXX
6	Ventilador Mesa	0	XXXXXXXXXX
7	Bebedouro ou Purificador	0	XXXXXXXXXX
8	Máquina de costura	0	XXXXXXXXXX
9	Lâmpadas Fluorescentes, tubulares ou compactas	2	potência 18 W / 110 volts (cada lâmpada)
10	Lâmpadas Incandescentes	0	XXXXXXXXXX
11	Televisor	0	XXXXXXXXXX
12	Ar Condicionado	0	XXXXXXXXXX
13	Janelas	1	Basculante, ferro e em vidro
14	Porta de Acesso	1	Tipo de abrir uma folha, de madeira não maciça, 0.70 m X 2.20 m
15	Rádio AM/FM	0	XXXXXXXXXX
16	Teto	sim	alvenaria, reboco e com pintura branca
17	Paredes	sim	alvenaria, reboco e com pintura branca
18	Piso	sim	recortado, tipo cimento cozido, modelo antigo, cor predominante cinza e branco intercalados
19	Vendedores	0	XXXXXXXXXX
20	Alfaiates e outros funcionários	0	XXXXXXXXXX
21	Outros	0	XXXXXXXXXX
22	Sala de Atendimento	0	XXXXXXXXXX

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Localizada na Zona da Mata Mineira, Juiz de Fora é conhecida por sua forte influência cultural, rica história e qualidade de vida. A cidade possui uma economia diversificada, infraestrutura desenvolvida e uma comunidade acadêmica ativa. Tornou-se um importante centro universitário, com a presença da Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), além de se destacar como um hub comercial, tecnológico e cultural. Sua infraestrutura moderna, a crescente rede de serviços e a preservação de suas tradições culturais garantiram a Juiz de Fora uma posição estratégica no desenvolvimento econômico e social da região (Educomp, 2025).

Com mais de 13 mil estabelecimentos comerciais, o varejo e os serviços especializados sustentam a maior fatia de empregos formais na cidade. O setor de comércio varejista é o maior empregador privado (mais de 25 mil postos de trabalho), impulsionado por grandes redes locais (como o Grupo Bahamas) e shoppings regionais. A forte presença de instituições de ensino superior, capitaneadas pela Universidade Federal de Juiz de Fora (UFJF), atrai um grande fluxo de estudantes e movimentam o mercado imobiliário e de entretenimento (Observatório Setorial Territorial-2026, SEBRAE).

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 14.653-2:2011.8.1. Desenvolvimento do método de renda

8.1.1 Estimativa das Receitas

Tabela 2 – Público interno OM.

Público militar da alfaiataria	
Público da OM	QCP
Cb/Sd	263
ST/Sgt	74
Oficiais subalternos	23
Oficiais Superiores	4
Total	364

Tabela 3 – Estimativa Receita/Mês.

Estimativa de Receita de Vendas por Mês				
Nr	Descrição do Item	Valor Unitário (julho/2018)	Qtd Média de Vendas Militar/Ano(%)	Receita por Mês
1	DISTINTIVO DE BOINA ,BRASÃO DO EXÉRCITO BRASILEIRO	R\$ 12,53	0,58	R\$ 221,71
2	DIVISA DE CABO	R\$ 3,50	2,08	R\$ 220,50
3	BOINA CINZA	R\$ 145,90	1,79	R\$ 7.902,92
4	BOINA VERDE	R\$ 145,90	0,47	R\$ 2.065,30
5	CANECO VERDE OLIVA	R\$ 9,90	0,50	R\$ 150,15
6	CAMISA CMF	R\$ 30,95	4,12	R\$ 3.865,72
7	LANTERNA DE CABECA LED COM ALCA ELASTICA	R\$ 49,90	0,67	R\$ 1.009,09
8	LANTERNA DE CABECA LEY-1719 LEHMOX	R\$ 29,95	0,32	R\$ 286,89
9	CONJUNTO CMF EB LISO A.SOLIDEZ	R\$ 384,20	1,60	R\$ 18.646,51
10	SHORT VO NYLON BOLSO	R\$ 29,79	2,14	R\$ 1.936,35
11	MEIAO VERDE OLIVA ALGODAO	R\$ 7,32	1,82	R\$ 403,71
12	ISQUEIRO GRANDE CORES	R\$ 3,90	1,30	R\$ 154,30
13	KIT PESCA	R\$ 5,33	0,50	R\$ 80,84
14	KIT COTURNO	R\$ 54,90	0,48	R\$ 799,34
15	KIT SOBREVIVENCIA	R\$ 62,00	0,46	R\$ 868,00
16	KIT HIGIENE	R\$ 36,85	0,44	R\$ 36,85
17	KIT ANOTAÇÃO	R\$ 49,90	0,43	R\$ 648,70
18	BOLSA VELAME CAMUFLADA LISO	R\$ 31,60	0,21	R\$ 198,32
19	COTURNO PRICE EMBORRACHADO PRETO ZIPER	R\$ 250,00	0,67	R\$ 5.055,56
20	COTURNO AIRSTEP 8627-35 COYOTE	R\$ 494,95	0,19	R\$ 2.905,84
21	COTURNO SNIPER COYOTE ZIPER KYLLPER	R\$ 420,00	0,38	R\$ 4.777,50
22	FACA A057-1 TAUÉ	R\$ 104,21	0,09	R\$ 287,37
23	PINCEL TRINCHA ATC-BH	R\$ 3,90	0,59	R\$ 69,59
24	APITO METAL TRANSITO TRINADO	R\$ 63,90	0,06	R\$ 30,73
25	PORTA TORNIQUETE PRETO RIP STOP	R\$ 19,90	0,11	R\$ 18,61
26	ORGANIZADOR KIT 17X40CM CAMUFLADO	R\$ 13,16	0,32	R\$ 35,92
27	CAPACETE ANTI-TUMULTO CP-04 PRETO	R\$ 698,95	0,03	R\$ 154,81
28	ESCOVA DE UNHA PRATIK	R\$ 6,00	0,59	R\$ 29,78
29	ESCOVA REF 1 SAPATO	R\$ 14,95	0,58	R\$ 72,35
30	ESCOVA DENTE TRIP ALTA PATENTE	R\$ 4,75	0,37	R\$ 52,71
31	CAMUFLAGEM 3 CORES + ESTOJO	R\$ 18,95	0,83	R\$ 479,01
32	FITA ISOLANTE 19MM X 5MTS	R\$ 3,90	0,28	R\$ 33,01
33	ESPELHO OVAL BOLSO	R\$ 4,22	0,27	R\$ 34,91
34	PENTE BOLSO ALTA PATENTE	R\$ 1,90	0,27	R\$ 15,37
35	LENCO UMIDECIDO SACHE	R\$ 2,40	0,52	R\$ 37,98
36	SACO DORMIR CAMPO CAMUFLADO NYLON RIP STOP	R\$ 93,69	0,02	R\$ 48,37
37	SACO STANK CRISTAL MOD SS-01 23X13CM ER-TC	R\$ 12,20	0,42	R\$ 154,19
38	LONA APREST 1.00X1.20MTS PRETA	R\$ 6,22	0,61	R\$ 115,51
39	CHAVEIRO 2753-0 COMANDOS	R\$ 15,90	0,06	R\$ 28,94
40	CANECO CANTIL ALUMINIO BR-RJ	R\$ 83,00	0,24	R\$ 592,39
41	PORTA CARREGADOR DUPLO IMBEL MOD SC014-2 PRETO SO	R\$ 76,64	0,13	R\$ 312,95
42	PORTA TONFA NYLON COURO PRETO ARGOLA METAL JOFA	R\$ 24,90	0,13	R\$ 99,76
43	TONFA RETRATIL POLIMERO 20102.1 PRETO	R\$ 95,58	0,04	R\$ 107,38
44	PALMILHA SALTO PAR	R\$ 29,90	0,11	R\$ 98,94
45	CARTEIRA PRETA BRASAO EXERCITO	R\$ 39,90	0,09	R\$ 108,06
46	LENCO TATICO 30X40CM AMARELO	R\$ 3,68	0,12	R\$ 13,71
47	CINTO COS VERDE OLIVA 1.10MTS	R\$ 6,30	1,03	R\$ 197,69
48	DIVISA DE SOLDADO	R\$ 3,50	0,51	R\$ 53,98
TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO) =				R\$ 53.586,25

8.1.2. Estimativa das Despesas

Tabela 4 – Total de despesas relativas à atividade-fim da alfaiataria.

Total de despesas relativas à atividade fim da alfaiataria.				
DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd	Valor Unitário Médio	Custo total
Salário de Vendedor de Loja Pleno(Salário.com.br com base no CAGED/eSocial – média entre mín e máx.)	Unid.	1,0	R\$ 2.289,59	R\$ 2.289,59
Salário de Alfaiate Sênior (www.salario.br.com)	Unid.	0,0	R\$ 1.723,14	R\$ -
Linha de máquina (com 10 carretéis)	Pct	20,0	R\$ 5,80	R\$ 116,00
Bobina para máquina de cupom fiscal (com 10 unid)	Caixa	20,0	R\$ 3,60	R\$ 72,00
100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	30,0	R\$ 18,70	R\$ 561,00
Desifetante de 5 L	Galão	4,0	R\$ 18,00	R\$ 72,00
Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	6,0	R\$ 13,99	R\$ 83,94
Vassoura	Unid.	2,0	R\$ 20,00	R\$ 40,00
Rodo	Unid.	2,0	R\$ 20,00	R\$ 40,00
Balde 20 L	Unid.	1,0	R\$ 15,50	R\$ 15,50
Álcool 46	L	3,0	R\$ 6,29	R\$ 18,87
Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	3,0	R\$ 33,71	R\$ 101,13
Óleo lubrificante para máquina (100ml)	Frasco	1,0	R\$ 15,70	R\$ 15,70
Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	1,0	R\$ 15,60	R\$ 15,60
Tesoura de costura	Unid.	0,5	R\$ 44,00	R\$ 22,00
Agulhas de costura	Unid.	10,0	R\$ 20,90	R\$ 209,00
Sabonete líquido 2L	Galão	1,0	R\$ 14,90	R\$ 14,90
Total das despesas de consumo e serviços =				R\$ 3.687,23

Tabela 5 – Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.		
Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	28,80%	R\$ 659,40
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	11,33%	R\$ 6.071,32
Impostos Estaduais ⁽²⁾	18,00%	R\$ 9.645,52
Municipal - ISS ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Total de Impostos =		R\$ 16.376,25
(1) Percentual referente aos encargos sociais e previdenciários (INSS Patronal, RAT, Sistema S e FGTS), conforme a Lei nº 8.212/1991 e alíquotas vigentes da Receita Federal. Inclui provisões para férias, 13º salário e encargos incidentes, seguindo metodologia da Planilha de Custos e Formação de Preços (Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 05/2017). (2) Alíquotas calculadas com base no regime de Lucro Presumido: Tributos Federais (PIS, COFINS, IRPJ e CSLL) conforme Lei nº 9.718/1998; Imposto Estadual (ICMS) conforme a alíquota padrão de 18% estabelecida pelo Regulamento do ICMS de Minas Gerais (RICMS-MG); e Imposto Municipal (ISS) conforme legislação local. OBS. A atividade principal é isenta de ISS		

Tabela 6 – Despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes (vestuário e equipamentos).

Despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes (vestuário e equipamentos)			
Nr	Despesa aproximada com a compra dos produtos /mês	Taxa de Marcação (TM) para o cálculo do preço de venda	Valor Final de Venda ao Cliente (conforme tabela 02)
1	R\$ 26.349,81	2,03	R\$ 53.586,25

8.1.3. Estimativa das Despesas com Luz, Água e Esgoto

Tabela 7 – Gastos de Energia Elétrica no mês.

Gastos de Energia Elétrica no mês							
Gasto de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,85		* Referência: CEMIG, fora de pico (Fev 26) 53,77			
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	2	18	8	22	6,336	R\$ 5,39
2	Ventilador médio (40 cm) (previsão)	2	200	8	22	70,4	R\$ 59,84
3	Máquina de costura	1	370	0,4	22	3,256	R\$ 2,77
4	Ferro de Passar	1	1000	0,5	22	11	R\$ 9,35
5	Rádio AM / FM (previsão)	1	40	8	22	7,04	R\$ 5,98
6	Outros	3	200	8	22	105,6	R\$ 89,76
Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =							R\$ 173,09

Tabela 8 – Gastos com água e esgoto no mês.

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 (concessionária), para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 5,10
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg) *	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
1	Lavatório Pia	1	0,25	20	6,6	R\$ 33,66
2	Vaso sanitário com caixa de descarga	0	0,25	20	0	R\$ 0,00
3	Chuveiro elétrico	0	0,1	10	0	R\$ 0,00
Total de gastos com água e esgoto no mês =						R\$ 33,66

8.1.4. Montagem de Fluxo de caixa

O fluxo de caixa operacional da Alfaiataria 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.

8.1.5. Montagem do Modelo Financeiro

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 totais 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 principal de Setor de Vendas (Alfaiataria) com possibilidade de realização de pequenos serviços (ajustes, reparos, etc.), será atribuído o lucro de **13%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a alfaiataria do 4ª GAC:

$$\text{R\$ } 53.586,25 = [\text{R\$}30.037,04 + \text{R\$}16.376,25 + (\text{R\$}206,75 + 801,42)] \cdot (1 + 13\%)$$

8.1.6. Cálculo do valor mensal para 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.

$$\text{VCUAA} = \text{Le} + \text{C}$$

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:

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ } 801,42 + \text{R\$ } 206,75$$

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ } 1.008,17/\text{mês}$$

Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 801,42

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 206,75

9. 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.**

O presente laudo atende à IN SPU/MGI nº 98/2025 e às normas técnicas aplicáveis.

10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

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

- Grau de precisão: **não se aplica**;

Valor Mensal para a Cessão de Uso: R\$1.008,17/mês (hum mil e oito reais e dezessete centavos).

Data de referência: **03 de março de 2026.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

fb

11. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

2º Ten Luis **Fernando** Aguiar **Menezes** – Arquiteto e Urbanista, CAU/MG A71581-6. Arquiteto credenciado 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 realizado no ano de 2023.

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – MAPAS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO V – RASCUNHO DA ART

ANEXO VI – BOLETIM DE PUBLICAÇÃO DE AVALIADOR

Juiz de Fora, MG, 03 de março de 2026.

2º Ten OTT **LUIS FERNANDO AGUIAR MENEZES**
ARQUITETO e URBANISTA
CAU MG A71581-6



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Imagem 01 – Vista Externa.



Imagem 02 – Vista Externa.



Imagem 03 – Vista Externa.



16/11/2026

Imagem 04 – Vista Externa.



Imagem 05 – Vista Interna.



Imagem 06 – Vista Interna.



Imagem 07 – Vista Interna.



Imagem 08 – Vista Interna.

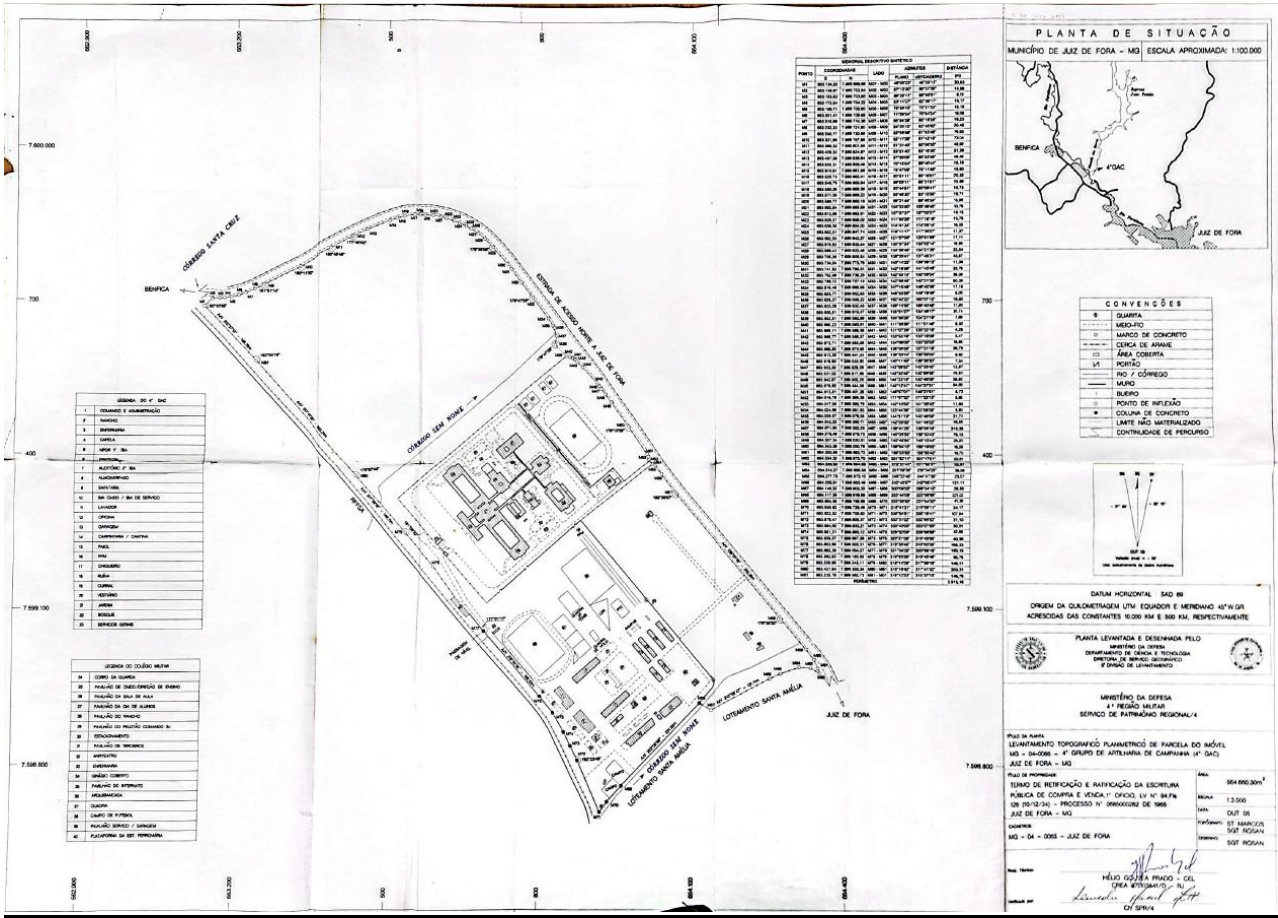




**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO**

ANEXO II – MAPAS

Handwritten signature



66/10/26



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TRA – Termo de Responsabilidade Administrativa

66/100



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
CML – 4º RM/1ª DE – 4ª BDA INF L
4º GRUPO DE ARTILHARIA DE CAMPANHA LEVE DE MONTANHA
(4º Grupo de Artilharia de Montanha/1919)
GRUPO MARQUES DE BARBACENA**

Termo de Responsabilidade Administrativa

1. INTRODUÇÃO

- Aos 18 dias do mês de dezembro do ano de 2024, com base na declaração de Situação Patrimonial, publicado no aditamento ao BAR N° 01/2024-4ª Seção de 25 de novembro de 2024 e examinando os aspectos documental e físico do imóvel cadastrado sob a Matrícula Nr 19.230, distribuído a esta OM, constata-se o seguinte:

2. ENDEREÇO, LIMITES, ÁREA

a. Endereço: Av. Juscelino Kubitschek, Nr 5.100, Bairro Nova Era, Município de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

b. Área do Imóvel: 783.175,00m².

c. Área ocupada pela OM: 667.739,09 m².

d. Limites: o ponto 1 foi locado na margem direita do Córrego SANTA CRUZ, junto à cerca do arame divisória com a faixa de domínio da MRS, a 8,20 metros do eixo da estrada de ferro. Do ponto 1, confrontando com a faixa de domínio da MRS por cerca de arame, segue com distância de 209,02 metros a Az Mag 159°10'50" até o ponto 2; daí, com a mesma confrontação anterior, segue com distância de 650,48 metros e Az Mag 159°19'50" até o ponto 3, situado próximo à antiga Parada SETEMBRINO DE CARVALHO; daí, segue com a distância de 182,82 metros e Az Mag 159°18'14" até o ponto 4; do ponto 4, segue com a distância de 118,73 metros e Az Mag 172°22'20" até o ponto 5 (o alinhamento 4 – 5 é uma curva de comprimento de 119,16 m, de raio igual a 35,76 metros e ângulo de curva igual a 18° 40'); do ponto 5, segue com a distância de 102,37 metros e Az Mag 178°11'02" até o ponto 6. No trecho compreendido entre os pontos 3 e 6, o limite se faz com a MRS, por muro. Do ponto 6, inflectindo para a esquerda, segue com a distância de 286,41 metros e Az Mag 64°13'40" até o ponto 7, confrontando com o bairro SANTA AMÉLIA, (antigo loteamento de propriedade do Sr FLÁVIO DE OLIVEIRA SALES), por muro e pelo córrego ali existente, que foi retificado; do ponto 7, atravessando o córrego, segue com distância de 26,52 metros e Az Mag 141°51'32" até o ponto 8; daí, segue com distância 131,16 metros e Az Mag 84°19'30" até o ponto 9; daí, segue com a distância de 23,07 metros e Az Mag 91°37'27" até o ponto 10; daí, segue com distância de 38,55 metros e Az Mag 87°23'53" até o ponto 11; daí, segue com a distância de 22,57 metros e Az Mag 108°41'02" até o ponto 12; daí, segue com distância de 73,31 metros e Az Mag 138°07'46" até o ponto 13; daí, segue com distância 9,94 metros e Az Mag 111°44'14" até o ponto 14, na margem direita do Rio PARAIBUNA, junto às ruínas de uma ponte

66/10/24

de madeira. Do ponto 7 ao 14, a divisa se faz com o Loteamento SANTA AMÉLIA, já citado por cerca de arame. Do ponto 14 ao 41, o imóvel confronta com o Rio PARAIBUNA, pelos seguintes alinhamentos, distâncias e azimutes magnéticos: 14/15 – 89,10 metros – 355°16'28"; 15/16 – 82,94 metros – 51°12'57"; 16/17 – 65,44 metros – 7°40'32"; 17/18 – 154,10 metros – 12°29'27"; 18/19 – 56,08 metros – 301° 58'42"; 19/20 – 95,37 metros – 273°32'05"; 20/21 – 112,29 metros – 309°06'30"; 21/22 – 153,20 metros – 342°14'25"; 22/23 – 25,60 metros – 15°57'48"; 23/24 – 42,19 metros – 29°49'19"; 24/25 – 43,75 metros – 22°20'24"; 25/26 – 42,67 metros – 331°11'44"; 26/27 – 58,12 metros – 320°22'13"; 27/28 – 110,56 metros – 324°45'25"; 28/29 – 72,56 metros – 347°17'14"; 29/30 – 34,05 metros – 07°37'46"; 30/31 – 40,32 metros – 13°16'37"; 31/32 – 102,64 metros – 27°07'16"; 32/33 – 88,00 metros – 33°47'33"; 33/34 – 67,12 metros – 339°20'26"; 34/35 – 83,84 metros – 306°33'08"; 35/36 – 83,07 metros – 295°15'37"; 36/37 – 86,97 metros – 273°25'42"; 37/38 – 71,90 metros – 268°35'50"; 38/39 – 37,38 metros – 244°10'54"; 39/40 – 65,48 metros – 229°21'13"; 40/41 – 50,82 metros – 267°50'05". O ponto 41 fica na confluência do Rio PARAIBUNA com o Córrego SANTA CRUZ. Do ponto 41 segue com distância 196,08 metros e Az Mag 244°00'40" até o ponto 42, confrontando neste trecho com o terreno da IMBEL – Unidade II, por cerca de arame e pelo Córrego SANTA CRUZ. Do ponto 42, segue com a mesma confrontação anterior, com distância de 148,78 metros e Az Mag 247°32'26" até o ponto 1, do início desta descrição, fechando um polígono irregular, com área de 783,175,00 m² (setecentos e oitenta e três mil cento e setenta e cinco metros quadrados), que representa a área total do imóvel MG-04-0065. Desse imóvel, exclui-se a área interna de 115.435,91 m² (cento e quinze mil, quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados e noventa e um centímetros quadrados), sob responsabilidade do COLÉGIO MILITAR DE DE JUIZ DE FORA (CMJF), cuja descrição é a seguinte: o ponto de partida C1 é o canto do muro com a cerca do lado esquerdo do CMJF, que fica a 39,00 metros do prolongamento deste lado até a parada SETEMBRINO DE CARVALHO; partindo do ponto C1 com Az Mag 180°35'00", medindo 262,57 metros, encontra-se o ponto C2; daí, segue com distância de 434,39 metros e Az Mag 91°24'00" até o ponto C3; daí segue com distância de 268,97 metros e Az Mag 00°35'00" até o ponto C4; daí segue com distância 434,35 metros e Az mag 270°32'00" até encontrar o ponto C1, do início desta descrição e demarcação, fechando assim um polígono irregular com um perímetro aproximado de 1.400,27 metros (um mil e quatrocentos metros e vinte e sete centímetros). A parcela do imóvel distribuída ao 4º GAC L Mth totaliza uma área aproximada de 667.739,09 m² (seiscentos e sessenta e sete mil, setecentos e trinta e nove metros quadrados e nove centímetros quadrados), conforme croqui da área patrimonial do 4º GAC L Mth.

3. DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

a. Título de Transferência (TT):

- Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada à Fl 126, do livro Nr 94, no Cartório do 2º Ofício de Notas de Juiz de Fora, em 10 de dezembro de 1934.

b. Título de Propriedade (TP):

- Matrícula Nr 19.230, do livro Nr 2, do Cartório de 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora, datado e 14 de maio de 1986, tendo origem o registro anterior de Nr 1 664, Livro 3-B, Fl 14, Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício de Juiz de Fora, de 10 de dezembro de 1934.

c. Título de Entrega e Recebimento (TER):

1) Termo de Retificação e Ratificação da Escritura de Compra e Venda de 10 de dezembro de 1934 e de Entrega ao Ministério do Exército do Imóvel situado na Parada General Setembrino de Carvalho, Bairro de Nova Era, (antigo endereço da OM), em Juiz de Fora, registrado às Fl121 a 123, do Livro 5E, do Serviço de Patrimônio da União, Delegacia em Minas Gerais, de 29 de agosto de 1985.



(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 2

2) Imóvel pertencente ao Ministério da Defesa, adquirido por compra feita ao Cel HONÓRIO JOSÉ LEMOS DE SALLES e sua mulher.

4. DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

- a. Planta do Imóvel:
 - (Existência) – Data de Edição: Out/ 05 (última atualização).
- b. Planta das Benfeitorias:
 - As benfeitorias da OM foram atualizadas no Sistema Unificado do Processo de Obras (OPUS).
- c. Plano Diretor:
 - Atualizado em 18 de fevereiro de 2021.
- d. Termo de Entrega e Recebimento de Obras (TEREO):
 - 1) Datado de 02 Ago 62, referente a reparos no equipamento de cozinha;
 - 2) Datado de 13 Ago 63, publicado no BIR/4 nº 237, de 26 Dez 63, referente a um pavilhão com dois pavimentos, sendo o primeiro destinado à instrução e o segundo destinado a alojamento e sanitários para duas baterias;
 - 3) Datado de 14 Ago 63, publicado no BIR/4 nº 237, de 26 Dez 63, referente a reparos nas instalações elétricas do 1º/4º RO 105;
 - 4) Datado de 21 Ago 63, publicado no BIR/4 nº 237 de 26 Dez 63, referente a reparos no pavilhão rancho cozinha do 1º/4º RO 105;
 - 5) Datado de 12 Nov 63, publicado o BIR/4 nº 010, de 15 Jan 64, referente a melhoramentos no aquartelamento do 1º/4º RO 105;
 - 6) Datado de 24 Fev 69, referente ao posto de lavagem e lubrificação;
 - 7) Datado de 12 Dez 73, publicado no BIR/4 nº 120, de 01 Jul 75, referente à construção do paiol;
 - 8) Datado de 12 Dez 73, publicado no BIR/4 nº 120, de 01 Jul 75, referente à construção do estande de tiro;
 - 9) Datado de 19 Set 80, publicado no BIR/4 nº 011, de 16 Jan 80, referente a melhoramentos nas dependências destinadas ao Cmt OM;
 - 10)Arquivados na Fiscalização Administrativa da OM.

5. DESTINAÇÃO

- a. Uso em finalidade militar:
 - O imóvel está destinado ao uso como Organização Militar.
- b. Uso em finalidade complementar:

Alfaiataria	01/02/2021 a 01/02/2022	ODIN UNIFORMES MILITARES LTDA	R\$ 890,00 (vigente)
Termo Aditivo	02/02/2022 a 02/02/23	ODIN UNIFORMES MILITARES LTDA	R\$ 1099,05 (vigente)
Termo Aditivo	02/02/2024 a 02/02/25	ODIN UNIFORMES MILITARES	R\$ 1057,10

(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 3 

66/166

		LTDA	(vigente)
--	--	------	-----------

6. BENFEITORIAS

a. Instalações Administrativas

- 1) Pórtico de entrada da Unidade com cancela de ferro, trilho e apoio em alvenaria.
- 2) Um Palanque em concreto e alvenaria, com área coberta de 29,89 m².
- 3) Um Pavilhão de Comando e Administração, construído em alvenaria, com dois pavimentos, quarenta e três dependências e área coberta de 836,00 m².
- 4) Um pavilhão de rancho e cassinos, construído em alvenaria, com dois pavimentos, quatorze dependências e área coberta de 960,00 m².
- 5) Uma capela construída em alvenaria e área coberta de 12,00 m².
- 6) Uma caixa d'água elevada, construída em concreto armado, com uma dependência inferior construída em alvenaria e área coberta de 38,48 m².
- 7) Um pavilhão escolar (CFGS/NPOR), construído em alvenaria com dois pavimentos, trinta e uma dependências e área coberta de 884,00 m².
- 8) Um Espaço Cultural, construído em alvenaria, contendo o busto do Duque de Caxias e do Mal Mallet, armamentos e material histórico do Grupo e as 02 (duas) primeiras peças da OM (Canhões 75 mm KRUPP) (1ª/4ª GAMth) que deu origem ao 4º GAC L Mth.
- 9) Um pavilhão da Bateria de Comando e Auditório, construído em alvenaria com dois pavimentos, vinte e oito dependências e área coberta de 871,00 m².
- 10) Um pavilhão do Almoxarifado, construído em alvenaria, com cinco dependências e área coberta de 261,00 m².
- 11) Um posto de combustível contendo 01 (uma) bomba de gasolina, 02 (duas) bomba de óleo diesel, onde cada bomba possui 01 (um) tanque metálico suspenso com capacidade de 30.000 litros cada, com área coberta de 114,31 m² e área total de 336,60 m².
- 12) Um pavilhão de barbearia e depósito de material classe IX, construído em alvenaria, com três dependências e área coberta de 84,00 m².
- 13) Um pavilhão da 1ª Bia O e 2ª Bia O, construído em alvenaria, com dois pavimentos, trinta e sete dependências e área coberta de 1.019,00 m².
- 14) Um lavador de viaturas, construído em alvenaria e área coberta de 72,00 m².
- 15) Uma oficina de manutenção, construída em alvenaria, com cinco dependências e área coberta de 799,00 m².
- 16) Um pavilhão subdividido em seção prevista para locação da alfaiataria, cantina, carpintaria, banheiro da carpintaria, sala de pintura e sala de manutenção de comunicações, construído em alvenaria, com seis dependências e área coberta de 370,00 m².
- 17) Um pavilhão usado como depósito do almoxarifado, construído em alvenaria e com área coberta de 140,00 m².
- 18) Um paiol construído em concreto armado e com área coberta de 20,00 m².
- 19) Um parque de obuses da 1ª e 2ª Bateria de Obuses, construída em alvenaria, com três dependências e área coberta de 403,75 m².
- 20) Uma garagem administrativa, construída em alvenaria com quatro dependências e área coberta de 403,75 m².
- 21) Um pavilhão com 01 (uma) sala de apoio para guarda de materiais da sala de musculação, 01 (uma) sala de musculação, 02 (dois) depósitos de materiais, construída em alvenaria e área coberta de 403,75 m².
- 22) Uma garagem operacional, construída em alvenaria, com três dependências e área coberta de 451,25 m².

(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 4

- 23) Um conjunto de quatro rampas para lavar viaturas, construídas em concreto armado.
- 24) Um conjunto de dois poços de água para lavagem de viaturas, obra manilhada com profundidade aproximada de 5 metros, contendo 10 manilhas (diâmetro de 90 cm), próximo às rampas de lavagem de viaturas.
- 25) Uma dependência dos serviços gerais, construída em alvenaria e com área coberta de 154,00 m².
- 26) Uma cobertura para ônibus (peça de museu), construída em base de concreto e estrutura metálica, com área coberta de 50,00 m².
- 27) Um galpão construído em alvenaria, no Estande de Tiro.
- 28) Um conjunto de banheiros, construídos em alvenaria e área coberta de 14,00 m², localizados atrás da carpintaria.
- 29) Dois estacionamentos cobertos, com pavimentação em concreto e com estrutura metálica, localizados atrás do pavilhão da 1ª/2ª Bateria de Obuses.
- 30) Uma casa de máquinas para lavar viaturas, construída em alvenaria, com área coberta de 22,00 m², localizada próxima a garagem de viatura da 1ª Bta O.
- 31) Uma casa de força, construída em alvenaria em cerca, trilhos e correntes, com área coberta de 3,20 m², localizada próxima a Seção de Saúde.
- 32) Uma cobertura para carroça (peça de museu), construída em estrutura metálica, com área coberta de 15,00 m², localizada em frente ao Almoxarifado.
- 33) Um abrigo para botijões de gás, construído em concreto e alvenaria.
- 34) Uma Gruta de Nossa Senhora Aparecida, construída em concreto e alvenaria, revestida de pedras.
- 35) Um abrigo para motor de câmaras frigoríficas, construído em concreto e alvenaria.
- 36) Um poço de água para lavagem de viaturas, obra manilhada com profundidade aproximada de 5m, contendo 10 manilhas (diâmetro de 90 cm), próximo à oficina de manutenção.
- 37) Um conjunto de nove alamedas internas em revestimento asfáltico.
- 38) Pátio de formaturas Gen FASSHEBER, em revestimento asfáltico, com área de 8.060,00 m².
- 39) Uma casa de máquinas, construída em cimento armado e alvenaria, com bomba de sucção e filtro, com área coberta de 12,00 m².
- 40) Quatro guaritas, construídas em alvenaria.
- 41) Um paiol em alvenaria, abandonado em virtude de graves problemas de infiltração; com uma área coberta de 503,00 m².
- 42) Um quiosque em alvenaria com churrasqueira junto à piscina.
- 43) Anfiteatro com caixão de areia localizado na toca do leão, à retaguarda da carpintaria.
- 44) Um pavilhão de enfermaria e alojamento de trânsito, com dois pavimentos e área coberta.
- 45) Um pavimento de alvenaria para duas salas de aulas, com telhado de madeira e telhas coloniais, com área coberta de 259,25 m².
- 46) Duas lavanderias construídas em alvenaria, sendo a área coberta de cada uma de 75,44 m².
- 47) Lixeira do Rancho construída em alvenaria, com uma área coberta de 21,31 m².
- 48) Lixeira próxima a dependência dos serviços gerais construída em alvenaria, com uma área coberta de 12,90 m².
- 49) Alojamento próximo ao curral construído em alvenaria.
- 50) Curral construído em alvenaria, a retaguarda do terreno do 4º GAC L Mth, próximo a localidade, que dá visibilidade para o Acesso Norte.
- 51) Instalação para manutenção de armamento da 1ª/2ª Bta O, construída em alvenaria, com uma área coberta de 38,69 m².

b. Instalações esportivas

- 1) Uma pista de treinamento em circuito, construída em alvenaria, concreto e ferro.



(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 5

66/11/24

- 2) Uma pista de pentatlo militar, construída em concreto, metal e madeira.
- 3) Um campo de futebol, localizado junto a PPM.
- 4) Duas quadras polivalentes com piso de concreto, cercadas por tela de arame.
- 5) Um espaço cercado com tela e estrutura metálica, em que parte do espaço está destinado para a atividade de futevôlei.
- 6) Um campo de futebol, tendo ao seu redor uma pista de atletismo não oficial.
- 7) Dois vestiários construídos em alvenaria, localizado no estádio, com uma área coberta de 44,00 m².
- 8) Um pórtico construído em cimento armado.
- 9) Um conjunto de piscinas, cercado de tela de arame, com:
 - a) Uma piscina de 25,00x12,00x1,80 m;
 - b) Uma piscina de 10,00x05,00x0,50 m;
 - c) Dois banheiros/vestiários, em alvenaria, com área coberta de 50,00 m²; e
 - d) Um depósito de material, em alvenaria, com área coberta de 5,12x2,65m.
- 10) Quadra de peteca de areia.
- 11) Quadra de vôlei de grama.

c. Próprios Nacionais Residenciais

- Não é o caso.

d. Outras

- 1) Um pavilhão para a administração do estande, construída em alvenaria e com área coberta de 30,25 m².
- 2) Um estande de armas curtas, em alvenaria, com área de 14,00 m².
- 3) Um estande de fuzil (50m).
- 4) Local destinado à instalação de estande de fuzil.
- 5) Construção da área coberta de instrução do CFGS.
- 6) Adequação do Posto de Combustível da OM, com 03 (três) bombas de combustível, sendo 01 (uma) de Gasolina e 02 (duas) de Diesel e 03 (três) Tanques Aéreo de Combustível, sendo 01 (um) de Gasolina e 03 (três) de Diesel.
- 7) Cabeamento estruturado.

e. Cercamento

- 1) Muro de concreto e de cerca com mourões de trilhos na parte que confronta com a MRS.
- 2) Cerca de arame farpado com quatro fios e mourões de troncos na parte que confronta com a localização final da IMBEL-Unidade II, a cerca de arame farpado se estende até próximo a entrada da estrada de acesso ao CMJF e 4º GAC L Mth.
- 3) Muro de placas de cimento e cerca de arame farpado com 4 (quatro) fios de arame farpado e mourões de concreto na parte que confronta com o loteamento SANTA AMÉLIA.
- 4) Na parte que confronta com o Rio Paraibuna não há cercamento em uma parte.
- 5) O limite entre o 4º GAC L Mth e o CMJF é definido por uma cerca de tela de arame e placas de muro.
- 6) A área do 4º GAC L Mth é cortada pela Rodovia Acesso Norte, sendo dividida em duas.
- 7) O limite entre o 4º GAC L Mth e a Rodovia Acesso Norte, é definido por uma cerca de arame com mourões de concreto, a qual encontra-se com uma parte danificada.

f. Obras e manutenções realizadas no ano de 2023/2024

- 1) Reforma do Posto de Abastecimento da OM.
- 2) Reforma do Posto de Lavagem de Viaturas da OM.



(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 6

Handwritten signature

- 3) Pintura dos Pavilhões (Almoxarifado, Seção de Saúde, Capela Sta Bárbara, BC, 1º BO, 2º BO, Rancho, Pavilhão Escolar, Carpintaria, Pavilhão de Comando, Espaço Cultural).
- 4) Instalação de Azulejos na Seção de Saúde.
- 5) Pintura dos muros da OM.
- 6) Reforma do PC do Capitão da 1º BO.
- 7) Reforma da Sargenteação da 1º BO.
- 8) Reforma do PC de Oficiais Subalternos da 1º BO.
- 9) Reforma do banheiro dos Cb/Sd da 2ª BO.
- 10) Reparo da rede elétrica do Rancho.
- 11) Recapeamento do asfalto da OM.
- 12) Reparo da concertina (Paiol, Estacionamento e PPM).
- 13) Instalação de pisos em um cômodo da Subtenência da 1º BO.
- 14) Manutenção do cercamento externo da OM.

7. SERVIÇOS

- Cessão, por parte do então Ministério da Defesa à Prefeitura Municipal de Juiz de Fora, de área para a construção da denominada Rodovia Acesso Norte, para a expansão da rede viária do Município, em contrapartida à doação de material para a construção de muros divisórios, com a extensão total de 1.200 m (um mil e duzentos metros) por 2,40 m de Altura, além da construção de uma pista pavimentada, de 14 m (quatorze metros) de largura. Contudo, a contrapartida da doação de material para a construção de muros não foi cumprida.

8. PROCESSOS

- a. Administrativos: Não há
- b. Judiciais: Não há

9. OBSERVAÇÕES

Não há.

10. DECLARAÇÃO

- Após percorrer o imóvel, tendo encontrado tudo de acordo com a Declaração de Situação Patrimonial, lavro o presente Termo de Responsabilidade Administrativa (TRA), assumindo a responsabilidade pela preservação dos bens da União a mim confiados.

Quartel em Juiz de Fora-MG, 19 de dezembro de 2024.



CARLOS EDUARDO OLIVEIRA - TC
Cmt 4º GAC L Mth

(continuação do TRA, de 18 de dezembro de 2024, do 4º GAC L Mth.....Pag Nr 7

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula do Imóvel

Comarca de Juiz de Fora

REGISTRO DE IMÓVEIS

M. E. MASSOTE
SUBSTITUTO

M. ROMANELLI JUNIOR

[illegible]

PUBLICADO
Bob King, Jr. 162
on 02-09-1986

CERTIFICO, outrossim, não constar, até a presente data, qualquer averbação na coluna de AVERBAÇÕES, a qual se compõe de 19 linhas, todas em branco, mas insuficientes à averbação do Termo de Retificação e Ratifi-

cação lavrado no livro 5 E, fls. 121, do Serviço do Patrimônio da União, do Ministério da Fazenda, Delegacia em Minas Gerais, de 29.08.1985, trasladado em 03.09.85 e remetido a esta Serventia, através do Of. 21143/GAB 85, de 06.09.1985, reclamado pelo Of. 21936/GAB 85, de 21.11.1985.---. CERTIFICO, ainda, que o imóvel descrito nesta certidão está situado, atualmente na zona de competência do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis, ao qual competirá a prática do ato, tendo em vista o que prescreve o § único da lei 6.015, de 31.12.1973.---. CERTIFICO, finalmente, que sobre os bens descritos nesta certidão não pesa qualquer ônus ou gravame.---

O referido é verdade e dou fé.-

Juiz de Fora, 06 de janeiro de 1986.-

O Oficial Substº,

M. E. Massote
(M. E. Massote)



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

ANEXO IV – MEMORIAL DE CÁLCULO

66/100

MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

R	=	[	Dt	+	I	+	(	C	+	Le	)	]	*	(	1 +	L	)
R\$ 53.586,25	=	[	R\$ 30.037,04	+	###	+	(	R\$ 206,75	+	R\$ 801,42	)	]	*	(	1 +	13%	)

R = Receita de vendas, em Reais.
Dt = Despesas Totais de Materiais e Serviços + despesas com aquisição de produtos de venda, em Reais.
I = Impostos, em Reais.
C = Consumo de energia/água/esgoto, em Reais.
Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em Reais.
L = Lucro líquido do cessionário (*) = **13%** sobre todos os gastos, ou seja, sobre (Dt + I + C + Le).
(*) Para o **Setor de Serviços**, a média usual corresponde a **26%**
Para o **Setor de Indústrias**, a média usual corresponde a **4%**
Para o **Setor de Vendas**, a média usual corresponde a **8%**

VALOR PARA A CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO

Vcuua = Le + C				
Vcuua = Valor da Cessão de Uso para Atividade de Apoio Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em Reais. C = Consumo de energia/água/esgoto, em Reais.				
Vcuua =	R\$ 1.008,17	/mês	Parte relativa à Cessão da área para a alfaiataria =	R\$ 801,42
			Parte relativa aos custos com energia/água/esgoto =	R\$ 206,75

46/11/26



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO

ANEXO V – RASCUNHO ART

66/11/2026



CAU/BR Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: LUIS FERNANDO DE AGUIAR MENEZES
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 083.XXX.XXX-50
Nº do Registro: 000A715816

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: **NÃO REGISTRADO**
Data de Cadastro: 03/03/2026
Data de Registro:

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: COMANDO DA 4 BRIGADA DE INFANTARIA LEVE (MONTANHA)
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 09.XXX.XXX/0001-38
Data de Início: 03/03/2026
Data de Previsão de Término: 03/02/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK - DE 4503/4504 A 5599/5600
Bairro: NOVA ERA

CEP: 36087000
Nº: 5100
Complemento: 4º GRUPO DE ARTILHARIA DE CAMPANHA LEVE DE MONTANHA
Cidade/UF: JUIZ DE FORA/MG

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 27,20
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Público

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO - ALFAIATARIA DO 4º GRUPO DE ARTILHARIA DE CAMPANHA LEVE DE MONTANHA

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

Handwritten signature



CAU/BR

Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	COMANDO DA 4 BRIGADA DE INFANTARIA LEVE (MONTANHA)	INICIAL	03/03/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista LUIS FERNANDO DE AGUIAR MENEZES, registro CAU nº 000A715816, na data e hora: 2026-03-03 11:21:00, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: https://acesso.caubr.gov.br/pesquisar_documento, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 03/03/2026 às 11:22:06 por: siccau, ip 10.244.7.24.



www.caubr.gov.br

Página 2/2

46/10/26



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
4ª BRIGADA DE INFANTARIA MONTANHA
(4ª Bda Estrt/1908)
BRIGADA 31 DE MARÇO**

ANEXO VI – BOLETEIM DE PUBLICAÇÃO DE AVALIADOR

66/11/2026

(Continuação do Bol Rg Nr 76, de 03/10/2024, do(a) Cmdo 4ª RM)	Pag nº 862
Com o presente Boletim está sendo distribuído o seguinte Aditamento: - Adt Nr 001-Esc Ter, versando sobre laudos de avaliação - homologação. Em consequência: - os interessados tomem conhecimento e as providências decorrentes. (Nota Nr 110565-Aj G, de 3 OUT 24)	
Com o presente Boletim estão sendo distribuídos os seguintes Aditamentos: - Nr 019-SSP-SVP/4, versando sobre Relatórios do Exame de Pagamento do mês de SET/24; - Nr 020-SSP-SVP/4, versando sobre Designação de Equipe do Exame de Pagamento OUT/24; - Nr 019-SSP, versando sobre Relatórios do Exame de Pagamento do mês de SET/24; e - Nr 020-SSP, versando sobre Designação de Equipe do Exame de Pagamento OUT/24. Em consequência: - os interessados tomem conhecimento e as providências decorrentes. (Nota Nr 110583-Aj G/Aux Op Sisbol, de 3 OUT 23)	
Com o presente Boletim está sendo distribuído o seguinte Aditamento: - Nr 004-Esc Log, versando sobre Quantutativo de Subsistência. Em consequência: - o Ch Esc Log e os demais interessados tomem conhecimento e as providências decorrentes. (Nota Nr 110594-Aj G/Aux Op Sisbol, de 3 OUT 24)	
g. DESIGNAÇÃO - Função	
Conforme as informações contidas no DIEx Nr 62-Esc T/Cmdo 4ª RM de 3 JUL 24, designo os militares abaixo relacionados, integrantes das OM que se seguem, como Avaliadores e Homologadores de Laudo de Avaliação e Relatório de Valor de Referência, da 4ª Região Militar (4ªRM):	
1º Ten THYAGO PHELLIPFRANÇA FREITAS da ESA Cargo: Adjunto à Prefeitura Militar da ESA Formação: Arquitetura e Urbanismo CAU: A67445-1	
2º Ten ANA CAROLINA MACILADO FERNANDES da ESA Cargo: Adjunta à Prefeitura Militar da ESA Formação: Arquitetura e Urbanismo CAU: A59906-9	
1º Ten MARIA CLARA SAGRATZKI SOARES da 4ª Bda Inf L Mth Cargo: Adjunta à SRO4/JF Formação: Engenheira de Fortificação e Construção CREA: 2019113689D/RJ	
1º Ten MIGUEL AMARAL FROSSARD DE PAULA da 4º D Sup	

46/10/26

(Continuação do Bol Rg Nr 76, de 03/10/2024, do(a) Cmdo 4ª RM)

Pag nº 863

Cargo: Adjunto à SRO4/JF

Formação: Engenheiro Civil
CREA: MG-142549/D1º Ten **LAÍS DAVID VINHAL** do 2º B FvCargo: Adjunta à seção Técnica
Formação: Engenheira Civil
CREA: MG 130138/D2º Ten **LUIS FERNANDO AGUIAR MENEZES** do 4º D SupCargo: Adjunto à SRO4/JF
Formação: Arquiteto e Urbanista
CAU: A71581-62º Ten **PATRICIA MOTA MILHOMEM** do 2º B FvCargo: Adjunta à Seção Técnica do 2º BFv
Formação: Engenheira Civil
CREA: 1516343484Asp Juliana Raquel Fernandes **Gama**Cargo: Adjunta à SPIMA/4
Formação: Engenheira Civil
CREA: 1420534718Asp **LIZA EDUARDA SOARES**Cargo: Adjunta à SPIMA/4
Formação: Engenheira Civil
CREA: 212820

Em consequência:

- Os interessados tomem conhecimento e as providências decorrentes.
(Nota Nr 110537-SPIMA/4, de 2 OUT 24)

h. PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

HOMOLOGAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO - Publicação

Conforme publicado no Adt BI Nr 2 de 1 OUT 24, a 4ª RM recebeu o DIFx Nr 1771-DPIMA/DEC, de 11 SET 24, que trata sobre o Parecer Nr 099/2024-SSAI/DPIMA, em que foram realizadas as correções apontadas no item 4 do referido parecer pela 1º Ten Lais Ferreira Luiz Martins, responsável técnica da 4ª RM pelos Laudos de Avaliações Nr 01/2024 e Nr 02/2024 das parcelas do imóvel MG 04-0162, denominado "Contorno de Montes Claros, Trecho B", com área 1 de 39.195,79m² e área 2 de 15.116,70m², sob responsabilidade administrativa do 55º Batalhão de Infantaria (55º BI).

Em consequência:

- Esc Ter e os demais interessados tomem conhecimento e as providências decorrentes.
(Nota Nr 110496-SPIMA, de 1º OUT 24)

i. GRATIFICAÇÃO DE REPRESENTAÇÃO

Transcrição

