



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

Belo Horizonte – MG, 21 de julho de 2026.

Parecer - Nº 11/2026/CMDO 4ª RM

NUP: 64316.027416/2026-41

### **1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

Este parecer foi elaborado pela SPIMA/4 da 4ª Região Militar e visa a análise do Laudo de Avaliação nº 03/2026 de 03 de março de 2026, elaborado por avaliador da SSRO/JF, do 4º Grupo de Artilharia de Combate de Montanha (4º GAC Mth), referente à avaliação de parcela do imóvel com NOCAD MG 04-0065 (B0075), área de 27,20m², sob responsabilidade administrativa do 4º GAC Mth, com finalidade de Cessão de Uso para atividade de Apoio para o funcionamento de Alfaiataria

### **2. 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.

### **3. INFORMAÇÕES DO LAUDO**

a. Identificação da pessoa física ou jurídica que solicitou o laudo:

4º Grupo de Artilharia de Combate de Montanha.

b. Objetivo e finalidade da avaliação:

Estimar o valor da contrapartida mensal para a cessão de uso do bem destinado ao funcionamento de empreendimento do tipo “Alfaiataria”.

c. Identificação e caracterização do bem avaliando:

O imóvel encontra-se localizado na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, número 5100; Bairro - Nova Era, Juiz de Fora/MG, jurisdicionado ao Exército Brasileiro sob cadastro NOCAD 04-0065 (B0075), com área total de 27,20m², conforme imagem abaixo:

**Imagem 01:** Imagem aérea do imóvel NOCAD MG 04-0065 (B0075), em destaque.



**Fonte:** Google Earth, acesso em 21 de julho de 2026.

d. Verificação da metodologia utilizada e sua justificativa:

A metodologia aplicada foi o **Método Método da Renda** (NBR 14.653-4), que está compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

e. Qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela elaboração do laudo de avaliação:

2º Ten OTT, Luis **Fernando** Aguiar **Menezes** – Arquiteto e Urbanista – CAU MG A71581-6.

f. A conferência da validade do laudo e observância às orientações vigentes da SPU:

O Laudo foi elaborado para a data de referência de 03 de março de 2026. Conforme a Instrução Normativa nº 98 da SPU, de 06 de março de 2025, que estabelece prazo de **validade de 12 meses** para as avaliações de imóveis, a referida avaliação encontra-se dentro do período de validade.

g. A verificação quanto ao recolhimento da ART/RRT:

A avaliação foi elaborada por profissional do corpo técnico do Exército Brasileiro. Portanto, caso seja dado prosseguimento ao processo administrativo do qual o laudo de avaliação em análise é peça, se

presume como necessária a emissão de ART/RRT pelo responsável técnico, **ficando a Organização Militar solicitante da presente avaliação, responsável pela sua quitação**, conforme item 44 do Parecer nº 00045/2019/CONJUR – EB/CGU/AGU, de 21 de janeiro de 2019, encaminhado pelo DIEx nº76-ASSETEC/SP/DPIMA-CIRCULAR, de 25 de abril de 2019.

h. Itens obrigatórios exigidos na IN Nº 05 – SPI/2018 para a identificação do valor:

| <b>Itens</b> | <b>Informações exigidas pela IN nº 05-SPU/2018</b>                                                                    | <b>Verificação</b> |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>I</b>     | Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho                                            | Sim                |
| <b>II</b>    | Objetivo e finalidade da avaliação                                                                                    | Sim                |
| <b>III</b>   | Identificação e caracterização do bem avaliando                                                                       | Sim                |
| <b>IV</b>    | Relatório fotográfico                                                                                                 | Sim                |
| <b>V</b>     | Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada                                                          | Sim                |
| <b>VI</b>    | Resultado da avaliação e sua data de referência                                                                       | Sim                |
| <b>VII</b>   | Data da elaboração do laudo e assinatura do responsável                                                               | Sim                |
| <b>VIII</b>  | Documentação do imóvel                                                                                                | Sim                |
| <b>IX</b>    | Todas as páginas rubricadas e/ou assinadas                                                                            | Sim                |
| <b>X</b>     | Rascunho de ART/RRT                                                                                                   | Sim                |
| <b>XI</b>    | Tabela (ou lista) de enquadramento de pontuação atingida (fundamentação e precisão), conforme a metodologia aplicada. | -                  |

i. Verificação da pesquisa de mercado, quando couber, segundo a NBR 14.653-4:

| <b>Itens</b> | <b>Parâmetros analisados</b>                                                    | <b>Verificação</b>  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>I</b>     | Valor da locação mensal do espaço físico pelo cessionário (Le)                  | <b>R\$ 801,42</b>   |
| <b>II</b>    | Valor dos gastos com energia elétrica, água/esgoto no mês (C )                  | <b>R\$ 206,75</b>   |
| <b>III</b>   | <b>Valor da Cessão de Uso para Atividade de Apoio (indicado pelo avaliador)</b> | <b>R\$ 1.008,17</b> |

#### 4. ANÁLISE DO LAUDO E CONSIDERAÇÕES

a. Capa:

- Sem alteração;

b. Identificação do solicitante:

- Sem alteração;

c. Finalidade do Laudo:

- Sem alteração;

d. Objetivo da avaliação:

- Sem alteração;

e. Legislação de referência:

- Sem alteração;

f. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes:

- Sem alteração;

g. Identificação e caracterização do bem avaliando:

- Sem alteração;

h. Diagnóstico de mercado:

- Sem alteração;

i. Modelo financeiro do empreendimento:

- Sem alteração;

j. Cálculo do valor mensal para cessão de uso:

- Sem alteração;

k. Especificação da avaliação:

- Sem alteração;

l. Resultado da avaliação e sua data de referência:

- Sem alteração;

m. Anexos:

- Sem alteração;

#### 5. CONCLUSÕES

- a. Esta seção é de parecer que o Laudo de Avaliação encontra—se **APROVADO SEM RESSALVAS**, tendo sido elaborado de forma alinhada às diretrizes das normas IN SPU nº 98, da ABNT NBR 14.653 e em vista às considerações apresentadas no item 4 deste parecer.
- b. Cabe ressaltar que a responsabilidade do laudo apresentado, inclusive as memórias de cálculo e resultados, é exclusiva do profissional avaliador.

Belo Horizonte, 21 de julho de 2026.

**6. DESPACHO – Ch SPIMA/4**

De acordo com este parecer técnico.

Parecerista:

---

**LIZA EDUARDA SOARES – 2º TEN**  
ENGENHEIRA CIVIL – CREA MG 212820/D  
Adjunto da SPIMA/4

De Acordo:

---

MARCOS MOTA **BASTOS** – Cel R1 PTTC  
Chefe da Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 4ª RM