



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
5ª REGIÃO MILITAR
(Cmdo das Armas do Estado do PR/1890)
“REGIÃO HERÓIS DA LAPA”

REVALIDAÇÃO Nº 01/2026 – 5ª RM

REVALIDAÇÃO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 04/2025 - 5ªRM

CESSÃO DE USO CANTINA DO 13º BIB PONTA GROSSA/PR

PR 05-0125

Área: 38,48 m²



VALOR DO IMÓVEL

VALOR INDICADO R\$ 2.751,22/ Mês

(dois mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos)

DATA DE REFERÊNCIA: 23/07/2025

DATA DE VALIDADE: 23/07/2027

Curitiba, 15 de Julho de 2026

REVALIDAÇÃO: RESUMO

Endereço do imóvel AV. GENERAL CARLOS CAVALCANTI, 2179 - UVARANAS			
Cidade PONTA GROSSA	UF PR		
NOCAD: PR - 05-0125			
Data de referência: 23/07/2025	Data de validade: 23/07/2027		
Objetivo da Avaliação AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – CANTINA			
Finalidade da Avaliação FORNECER AO 13º BATALHÃO DE INFANTARIA BLINDADO O VALOR PARA A PERMISSÃO DE USO DO IMÓVEL.			
Solicitante e/ou interessado “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – 13º BATALHÃO DE INFANTARIA BLINDADO”			
Proprietário “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – 13º BATALHÃO DE INFANTARIA BLINDADO”			
Tipo de Imóvel CANTINA	Área do Imóvel (m²) 38,48 m²		
Metodologia MÉTODO DA RENDA			
Pressupostos e Ressalvas O EMPREENDIMENTO ENCONTRA-SE EM MERCADO RESTRITO, OU SEJA, INTERNO À ORGANIZAÇÃO MILITAR.		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.	
VALOR INDICADO NO LAUDO			
R\$ 2.751,22 / mês			
Nome do Responsável Técnico Katiuscia Carla NAGABE	CPF 046.679.549-14	Formação do RT Arquiteta	CREA do RT A 55423-5



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
5ª REGIÃO MILITAR
(Cmdo das Armas do Estado do PR/1890)
"REGIÃO HERÓIS DA LAPA"

1. REFERÊNCIA

Laudo de Avaliação nº 04/2025 - 5ªRM, de 23 de julho de 2025, relativo à avaliação de parcela do imóvel PR 05-0125, parcela do aquartelamento do 13º Batalhão de Infantaria blindado, Imóvel para cantina com área de 38,48 m², sob responsabilidade administrativa do 13º Batalhão de Infantaria blindado, valor indicado de R\$ 2.751,22 (dois mil setecentos e cinquenta e um reais e vinte e dois centavos), realizado pela 1º Tenente OTT Katiuscia Carla **Nagabe**.

2. VALIDADE JURÍDICA

De acordo com o disposto na Instrução Normativa SPU/MGI Nº 98, de 6 de março de 2025:

Art. 56. A revalidação da avaliação é um procedimento que visa a análise econômica e do mercado imobiliário em que está inserido o imóvel, estendendo o prazo de validade de uma avaliação por mais 12 (doze) meses, contados a partir da data final de sua validade anterior ou da data do último aniversário da elaboração da avaliação.

3. ANÁLISE DOS PARÂMETROS

3.1 DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO DA RENDA

3.1.1 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa operacional da cantina foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando a 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, conforme os cálculos apresentados pelas tabelas a seguir.

3.1.1.1 Estimativa das Receitas

Tabela 1 – Público militar da cantina

Público da OM	QCP	Percentual médio de utilização	Público ativo para a CANTINA/ mês
Cb/Sd	594	60%	356
ST/Sgt	165	30%	50
Oficiais	49	20%	10
Total	808	-	416

Tabela 2 - Estimativa de Receita de Vendas por Mês

Nr	Descrição do Item	Valor Unitário (JAN/ 2025)	Qtd Média de Vendas/Militar/ Mês	Receita por Mês
1	Café P - 100ml	R\$ 3,65	0,80	R\$ 4.855,38
2	Café M - 200ml	R\$ 7,30	1,00	R\$ 12.138,44
3	Café com leite - 100ml	R\$ 4,15	0,8	R\$ 5.520,50
4	Água sem gás - 500ml	R\$ 3,00	0,50	R\$ 2.494,20
5	Água com gás - 500ml	R\$ 3,00	0,50	R\$ 2.494,20
6	Refrigerante – 200ml – ref: Coca Cola	R\$ 3,00	0,50	R\$ 2.494,20
7	Refrigerante – 350ml – ref: Coca Cola	R\$ 4,50	0,80	R\$ 5.986,08
8	Refrigerante – 600ml – ref: Coca Cola	R\$ 9,00	0,30	R\$ 4.489,56
9	Refrigerante – 2l – ref: Coca Cola	R\$ 19	0,50	R\$ 15.796,60
10	Achocolatado pronto – 180ml – ref: Nescau	R\$ 3,70	0,20	R\$ 1.230,47
11	Achocolatado pronto – 270ml – ref: Nescau	R\$ 10,50	0,20	R\$ 3.491,88
12	Suco Natural - 200ml	R\$ 4,70	0,30	R\$ 2.344,55
13	Pão de queijo - 30g	R\$ 2,00	1,00	R\$ 3.325,60
14	Salgado frito - 100g	R\$ 4,85	0,90	R\$ 7.258,12
15	Salgado Assado - 100g	R\$ 6,85	0,90	R\$ 10.251,16
16	Barra de Chocolate - 80g	R\$ 5,90	0,80	R\$ 7.848,42

17	Chocolate (Trento/Prestígio)	R\$ 5,00	0,50	R\$ 4.157,00
18	Chocolate (Charge/Chokito)	R\$ 5,50	0,50	R\$ 4.572,70
19	Misto Quente	R\$ 12,00	0,50	R\$ 9.976,80
20	Sanduiche Natural	R\$ 17,80	0,10	R\$2.959,78
21	Amendoim Japonês - 70g	R\$ 3,80	0,50	R\$ 3.159,32
22	Amendoim Japonês - 200g	R\$ 11,50	0,10	R\$ 1.912,22
23	Amendoim de Chocolate - 70g	R\$ 5,80	0,50	R\$ 4.822,12
24	Amendoim de Chocolate - 200g	R\$ 12,30	0,10	R\$ 2.045,24
25	Salgadinhos – ref. Elma Chips - 35g	R\$ 5,53	0,50	R\$ 4.597,64
26	Barra de Cereal – ref. Nutry - 22g	R\$3,90	0,20	R\$ 1.296,98
27	Drops – ref. Halls	R\$ 4,00	0,80	R\$ 5.320,96
28	Goma de mascar – ref. Trident	R\$ 4,05	0,80	R\$ 5.387,47
29	Goma de mascar – ref. Chicletes	R\$ 0,50	0,50	R\$ 415,70
30	Sorvete – ref. Bapka – média de valores	R\$ 4,00	0,30	R\$ 1.995,36
31	Sanduiche X- Salada	R\$ 20,00	0,30	R\$9.976,80
32	Vitamina de Frutas - 400ml	R\$ 18,00	0,20	R\$ 5.986,08
33	Bala de Goma - Tubo	R\$ 1,00	1,00	R\$1.662,80
34	Biscoito – ref. Passatempo - 130g	R\$ 4,50	0,30	R\$ 2.244,78
TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO)				R\$ 164.509,12

3.1.1.2 Estimativa das Despesas

Tabela 3 - Total de despesas relativas à atividade-fim da alfaiataria.

Nr	DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd mensal	Valor Unitário Médio	Custo total
1	Salário de Cantineiro (https://www.trabalhabrasil.com.br/media-salarial/cantineiro)	-	1,0	R\$ 2.258,30	R\$ 2.258,30
2	Salário de Encarregado de Cantina (https://www.trabalhabrasil.com.br/media-salarial/encarregado-de-cantina)	-	1,0	R\$ 2.732,22	R\$ 2.732,22
3	Linha de máquina (com 10 carretéis)	Caixa	0,1	R\$ 29,95	R\$ 3,00
4	100 Sacos de Lixo de 30l	Pct	2,0	R\$ 23,00	R\$ 46,00
5	Desinfetante de 5l	Galão	1,0	R\$ 25,00	R\$ 25,00
6	Pano de Chão (com 5 unidades)	Pct	1,0	R\$ 22,00	R\$ 22,00
7	Kit vassoura, rodo e pá	Unid.	1,00	R\$ 80,00	R\$ 80,00
8	Balde 20l	Unid.	1,0	R\$ 25,00	R\$ 25,00
9	Álcool 46	L	2,0	R\$ 10,00	R\$ 20,00
10	Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	1,0	R\$ 15,00	R\$ 15,00
11	Sachês Mostarda (192 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 27,03	R\$ 27,03
12	Sachês Ketchup (192 unidades)	Caixa	3,0	R\$ 26,90	R\$ 80,70
13	Sachês Maionese (192 unidades)	Caixa	3,0	R\$ 22,90	R\$ 68,70
14	Sachês de sal (2000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 26,57	R\$ 26,57
15	Sachês de açúcar (1000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 36,90	R\$ 36,90
16	Copo descartável 300ml (100 unidades)	Pct	8,0	R\$ 12,99	R\$ 103,92
17	Saco de papel para lanche (500 unidades)	Pct	2,0	R\$ 26,75	R\$ 53,50
18	Canudos descartáveis (100 unidades)	Pct	2,0	R\$ 5,50	R\$ 11,00
19	Guardanapo de papel branco – 22cm (50 unidades)	Pct	10,0	R\$ 2,00	R\$ 20,00
20	Botijão de gás	Unid.	2,0	R\$ 130,00	R\$ 260,00
21	Óleo garrafa	Unid.	5,0	R\$ 9,00	R\$ 45,00
22	Detergente (5L)	L	1,0	R\$ 21,13	R\$ 21,13
23	Esponjas	Pct	1,0	R\$ 3,59	R\$ 3,59
24	Luvas	Unid.	1,0	R\$ 7,00	R\$ 7,00
Total das despesas de consumo e serviços =					R\$ 5.991,56

Tabela 4 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	32,82%	R\$ 741,17
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	13,50%	R\$ 22.208,73
Impostos Estaduais ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Municipal - ISS ⁽²⁾	5,00%	R\$ 8.225,46
Total de Impostos =		R\$ 31.175,36
(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		

3.1.1.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 5 - Gastos de Energia Elétrica no mês

Gasto de Energia Elétrica no Mês						
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,63		* Referência: CEB, fora do horário de pico (JAN 2023)		
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	3	40	8	22	R\$ 13,31
2	Freezer horizontal – 2 portas - 330L	2	200	24	30	R\$ 181,44
3	Freezer horizontal – 1 porta - 170l	1	150	24	30	R\$ 68,04
4	Freezer Vertical - 180l	1	150	24	30	R\$ 68,04
5	Geladeira Vertucal - 430l					
6	Liquidificador industrial	1	1200	2	22	R\$ 33,26
7	Estufa elétrica	2	612	6	22	R\$ 101,79
8	Exaustor pequeno	1	200	5	22	R\$ 13,86
9	Balcão Refrigerado	1	260	24	30	R\$ 117,94
10	Chapa Elétrica	1	4000	2	22	R\$ 110,88
11	Fritadeira Elétrica	1	2500	1	22	R\$ 34,65
12	Microondas	1	1150	1	22	R\$ 15,94
13	Forno Elétrico	1	3000	2	22	R\$ 83,16
14	Espremedor de Frutas	1	150	0,5	22	R\$ 1,04
15	Cafeteira Elétrica	2	750	2	22	R\$ 41,58
16	Televisor (12 a 20 polegadas)	1	100	6	22	R\$ 8,32
Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =						R\$ 1.065,61

Tabela6 - Gastos com água e esgoto no mês

Gasto de Água e Esgoto no Mês (* Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626)						
Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 8,00
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg)	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
1	Pia – Torneira com misturador	1	0,3	60	23,76	R\$ 190,08

Total de gastos com água e esgoto no mês = R\$ 190,08

3.2 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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

MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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 (*) =

10%

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%**

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

onde:

R = Receita de vendas, em R\$;

Dt = Despesas Totais de Materiais e Serviços + Produtos para venda, 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 de Setor de Vendas (alfaiataria), será atribuído o Lucro de **10%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a cantina do 13º Batalhão de Infantaria Blindado.

$$R\$ 164.509,12 = [R\$ 115.627,16 + R\$ 31.175,36 + (R\$ 1.255,69 + R\$ 1.495,54)] * (1 + 10\%)$$

3.2.1 CÁLCULO DO VALOR MENSAL PARA A 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.

$$VCUAA = Le + C$$

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:

$$VCUAA = R\$ 1.495,54 + R\$ 1.255,69$$

$$VCUAA = R\$ 2.751,22 /mês$$

Sendo: Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 1.495,54

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 1.255,69

4. REVALIDAÇÃO

Conforme análise feita no item anterior, o Laudo de Avaliação Nº 04/2025 - 5ªRM poderá ser revalidado, pois atende aos pré-requisitos previstos no art. 57 da IN SPU/MGI Nº 98/2025.

Ressalta-se que esta revalidação não altera o valor indicado na avaliação original.

Esta revalidação dá ao Laudo de Avaliação Nº 04/2025 - 5ªRM, valor de R\$ 2.751,22 novo prazo de validade, conforme segue:

Nova validade da avaliação: 23 de Julho de 2027
--

Curitiba, PR, 15 de julho de 2026.

KATIUSCIA CARLA NAGABE – 1º Ten OTT
Arquiteta e Urbanista – CAU A55423-5
Avaliadora de Imóveis da União