



APROVO:

EMANUEL OLIVEIRA
SILVA:70569843391

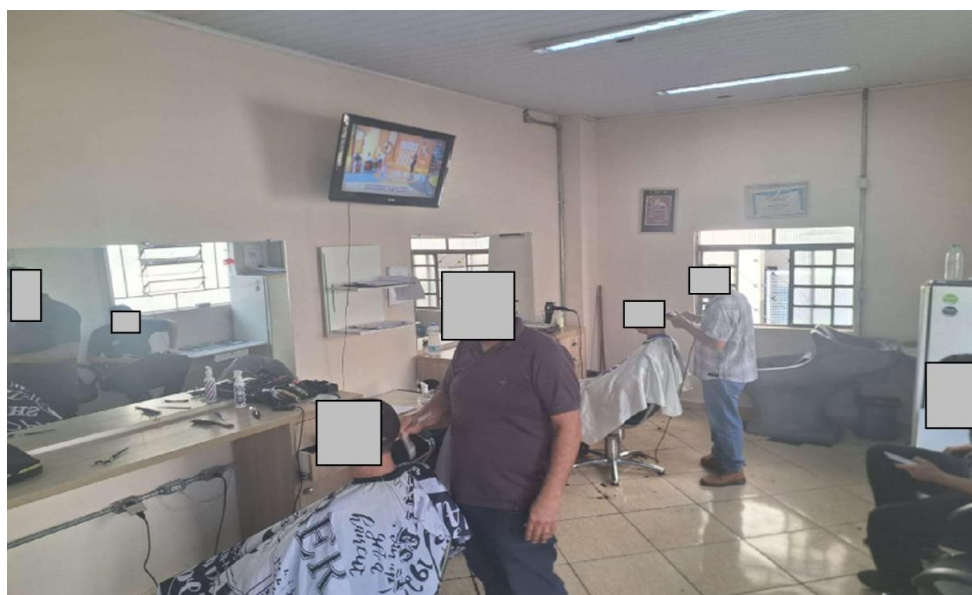
Assinado de forma digital
por EMANUEL OLIVEIRA
SILVA:70569843391
Dados: 2026.05.26 14:54:24
-03'00'

EMANUEL OLIVEIRA SILVA – CEL QEM/FC
Chefe da Comissão Regional de Obras/2

**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS DA 2ª REGIÃO MILITAR**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nr 004/2026-CRO/2

BARBEARIA DO CPOR/SP
R. Alfredo Pujol, 681 - Santana, São Paulo - SP



ÁREA DA BARBEARIA DO CPOR/SP 22,11 m²

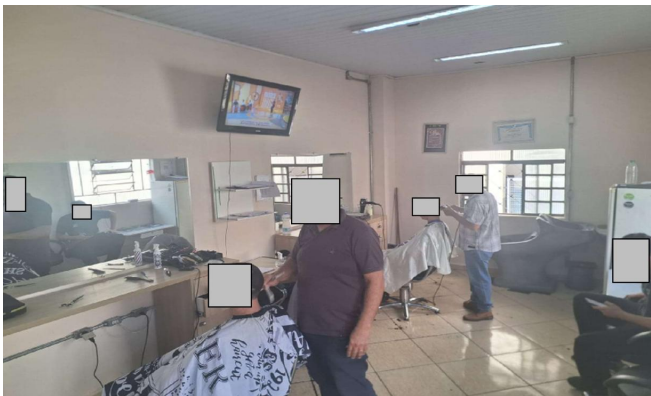
PARCELA DO IMÓVEL SP-02-0120

VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO = R\$ 1.511,93 /mês

(VALOR JÁ CONSIDERANDO OS GASTOS COM ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA/ESGOTO)

- Abril de 2026 -

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

Endereço do imóvel R. Alfredo Pujol, 681 - Santana, São Paulo - SP			
Cidade SÃO PAULO	UF SP		
NOCAD: SP 02-0120			
BI de Publicação dos Avaliadores: Boletim Interno nº 72 de 17 de abril de 2026, da 2ª RM			
Objetivo da Avaliação AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – BARBEARIA			
Finalidade da Avaliação FORNECER AO CPOR/SP O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DO IMÓVEL.			
Solicitante e/ou interessado “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – CENTRO DE PREPARAÇÃO DE OFICIAIS DA RESERVA DE SÃO PAULO”			
Proprietário “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO”			
Tipo de Imóvel BARBEARIA	Área do Imóvel (m²) 22,11		
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 MENSAL PARA A CESSÃO DE USO DA BARBEARIA R\$ 1.511,93 / mês			
Parte relativa à CESSÃO DA ÁREA: R\$ 1.320,75 /mês		Parte relativa aos CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO R\$ 191,18 /mês	
Nome do Responsável Técnico LUIZ GUSTAVO BUZON	CPF 459.199.818-57	Formação do RT ENG. FORT. E CONST.	CREA do RT 5071169060/SP

São Paulo, SP, 19 de maio de 2026.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO
COMISSÃO REGIONAL DE OBRAS DA 2ª REGIÃO MILITAR**

Laudo de Avaliação nº 004/2026-CRO/2

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel SP 02-0120, referente à BARBEARIA do CPOR/SP, localizada na R. Alfredo Pujol, 681, Santana, São Paulo/SP, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 22,11 m².

REF.: DIEx nº 321-SALC/DA/CPOR, 19 FEV 26

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Centro de Preparação de Oficiais da Reserva
Rua Alfredo Pujol, 681, Santana, São Paulo/SP
CEP.: 02017-011 / Tel.: (11) 2287-7653

2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornecer à Centro de Preparação de Oficiais da Reserva o valor mensal para a Cessão de Uso de parcela do imóvel SP 02-0120, correspondente à Barbearia do CPOR/SP, com área de 22,11 m².

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é calcular o valor da contrapartida mensal para a cessão de uso do bem, com base no Método da Renda, considerando as características específicas do mercado ao qual o empreendimento está inserido.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A barbearia do CPOR/SP constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de cortes de cabelo aos militares que integram a referida OM. Por este motivo, considera-se que o supracitado empreendimento se encontra em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo inserir-se no mercado externo ao CPOR/SP. Por este motivo, 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.

Conforme prevê a Associação Brasileira de Normas Técnicas, os casos que não se enquadrarem na NBR 14.653-4 deverão observar os aspectos descritos nos itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4 da ABNT NBR 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, correio domiciliar, rede de água e esgoto, rede telefônica, transporte público, dentre outros.

5. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA DO EMPREENDIMENTO E PERÍODO DE VISTORIA

5.1 PROPRIETÁRIO

União Federal por força do Termo de Responsabilidade Administrativa, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, de acordo com a documentação do imóvel fornecida pelo CPOR/SP (ANEXO II).

5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 22,11 m², do imóvel SP 02-0120, a qual corresponde a uma sala destinada à atividade de barbearia para atender ao público interno do CPOR/SP.

A área destinada à barbearia compreende a parcela destacada da Figura 1.



Figura 1 – Parcela do imóvel SP 02-0120 (parcela em vermelho). Coordenadas geográficas decimais (-23.501052, -46.632111). Fonte: OPUS consulta:06/04/2026.

5.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Procedeu-se a vistoria "in loco" nos dias 16 e 17 de abril de 2026, através da qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico do imóvel (ANEXO I), bem como foram encontrados os seguintes itens:

Tabela 1 – Itens encontrados (ou previstos) na barbearia do CPOR/SP.

Item	Descrição	Quantidade	Característica
1	Sala de espera	Não há	-
2	Sala de corte de cabelo	01	6,70 x 3,30 x 3,00
3	Lavatório com pia	01	Informado que não há, no entanto é possível verificar existência nas fotos
4	Vaso sanitário	Não há	-
5	Chuveiro Ducha	Não há	-
6	Cadeiras de barbeiro	03	02 são utilizadas para corte de cabelo, conforme fotos
7	Ventilador de teto	Não há	-
8	Ventilador de mesa	01	100 W
9	Bebedouro ou Purificador de água	Não há	-
10	Cadeira para lavagem de cabelo	01	-
11	Secador de Cabelos	01	1600 W
12	Lâmpadas fluorescentes tubulares	08	40 W cada
13	Lâmpadas incandescentes	Não há	-
14	Lâmpadas fluorescentes compactas	Não há	-
15	Televisor	01	LED 29"
16	Ar condicionado	Não há	-
17	Janelas	03	01 de abrir, 02 basculantes/ferro e vidro
18	Porta de acesso	01	Ferro/vidro/abrir
19	Rádio AM/FM	Não há	-
20	Teto	-	Forro
21	Paredes	-	Pintura
22	Piso	-	Piso cerâmico
23	Geladeira	01	A OM informou potência de 500 W, mas nota-se pelas fotos que se trata de geladeira sem freezer, e, portanto, adotou-se potência de 100 W

6. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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.

6.1 DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO DA RENDA

6.1.1 REQUISIÇÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

Tabela 2 – documentação coletada

Item	Documentação Necessária
1	Documentação da situação dominial do imóvel.
2	Contrato de Cessão de Uso (ou Termo Aditivo) referente à última utilização do imóvel como barbearia.
3	Quadro de Cargos Previstos da OM (QCP)
4	Relatório de Pesquisa Interna na OM contendo o percentual de militares que utilizam a barbearia da OM (dividido por Cb/Sd, ST/Sgt e Oficiais)

6.1.2 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

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

6.1.2.1 Estimativa das Receitas

Tabela 3 - Estimativa do público interno e quantidade de cortes de cabelo por mês.

Público da OM	QCP	Percentual médio de adesão ¹	Cortes /mês (média)	Número máximo de cortes no mês
Cb/Sd/Alunos CPOR	410	56%	3	689
ST/Sgt	58	86%	2	100
Oficiais/PTTC	55	82%	2	90

Tabela 4 - Cálculo da carga horária mensal de trabalho na barbearia

Carga horária semanal de trabalho da Barbearia (2ª a 6ª de 8h às 17h, descontada 1h de almoço).	40
Carga horária mensal da Barbearia (subtraindo a média de 5,5% de dias de feriados).	162,5

Tabela 5 - Capacidade instalada x Limite máximo de clientes por mês

Tempo médio gasto com cada cliente (preparo, corte, acabamento e limpeza) em minutos.	15
Número máximo de cortes no mês, para cada barbeiro	650
Número de cadeiras utilizadas para corte de cabelo	2
LIMITE MÁXIMO de cortes por mês (Capacidade Instalada da barbearia)	1300

¹ A OM forneceu a quantidade de militares de cada categoria que faz uso da barbearia, conforma Tabela 2 do ANEXO I (Coluna "Qntd"). A partir desse valor foram definidas as porcentagens apresentadas na Tabela 3 desse documento.

Limite MÁXIMO de clientes no mês (Oficiais/PTTC + ST/Sgt + Cb/Sd/Alunos CPOR segundo o QCP da OM)	879
---	------------

Tabela 6 - Total de receitas provenientes dos cortes de cabelo

DESCRIÇÃO	Qtd	Valor Unitário	Total
Cortes de cabelo masculino - Sd/Cb/Alunos CPOR	689	R\$ 15,00	R\$ 10.332,00
Cortes de cabelo masculino - ST/Sgt	100	R\$ 18,00	R\$ 1.795,68
Cortes de cabelo masculino – Oficiais/PTTC	90	R\$ 18,00	R\$ 1.623,60
TOTAL DE RECEITAS COM CORTES DE CABELO			R\$ 13.751,28

6.1.2.2 Estimativa das Despesas

Tabela 7 - Total de despesas relativas à atividade fim da barbearia.

Nr	DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd	Valor Unitário Médio	Custo total
1	Salário de Barbeiro (https://www.glassdoor.com.br/Sal%C3%A1rios/barbeiro-sal%C3%A1rio-SRCH_KO0,8.htm)	Unid.	2	R\$ 2.500,00	R\$ 5.000,00
2	Creme de barbear (bisnaga 120g)	Unid.	10	R\$ 37,00	R\$ 370,00
3	Lâminas de barbear (Cartela com 60 lâminas)	Cartela	7	R\$ 36,80	R\$ 269,49
4	Loção pós-barba (240ml)	Frasco	10	R\$ 23,00	R\$ 230,00
5	100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	3	R\$ 29,00	R\$ 87,00
6	Desifetante de 5 L	Galão	2	R\$ 14,85	R\$ 29,70
7	Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	4	R\$ 9,80	R\$ 39,20
8	Vassoura de pelo	Unid.	1	R\$ 20,00	R\$ 20,00
9	Rodo	Unid.	1	R\$ 14,49	R\$ 14,49
10	Balde 20 L	Unid.	1	R\$ 20,44	R\$ 20,44
11	Álcool 46	L	4	R\$ 10,69	R\$ 42,76
12	Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	2,0	R\$ 46,90	R\$ 93,80
13	Óleo lubrificante para máquina (100ml)	Frasco	4,0	R\$ 9,90	R\$ 39,60
14	Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	2	R\$ 29,85	R\$ 59,70
15	Sabonete líquido 1L	Galão	4	R\$ 12,05	R\$ 48,20

Total das despesas de consumo e serviços = R\$ 6.364,38

Tabela 8 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	25,10%	R\$ 1.255,00
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	14,93%	R\$ 2.053,07
Impostos Estaduais ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Municipal - ISS ⁽²⁾	2,00%	R\$ 275,03
Total de Impostos =		R\$ 3.583,09

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

6.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 9 - Gastos de Energia Elétrica no mês.

Gasto de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =			R\$ 0,73		Referência: Enel, fora do horário de pico (ABR 2026)		
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	8	40	6	22	42,24	R\$ 30,63
2	Máquina de cortar cabelo	1	20	8	22	3,52	R\$ 2,55
3	Secador de cabelo grande	1	1600	0,5	22	17,6	R\$ 12,76
4	Televisor 29 polegadas	1	200	8	22	35,2	R\$ 25,53
5	Ventilador de mesa	1	100	4	22	8,8	R\$ 6,38
6	Geladeira	1	100	24	30	72	R\$ 52,21

Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês = R\$ 130,07

Tabela 10 - Gastos com água e esgoto no mês

Gasto de Água e Esgoto no Mês						
Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m³ por mês (R\$/mês) =						R\$ 61,11
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg)*	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m³/mês)	Gasto total
1	Lavatório Pia	1	0,15	25	4,95	R\$ 302,49
2	Lavatório (cadeira para lavagem)	1	0,15	25	4,95	R\$ 302,49

Total de gastos com água e esgoto no mês = R\$ 61,11

*Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626 - Instalação Predial de Água Fria

6.1.3 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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 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 de Setor de Serviços (barbearia), será atribuído o Lucro de **20%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a barbearia do CPOR/SP:

$$\text{R\$ 13.751,28} = [\text{R\$ 6.364,38} + \text{R\$ 3.583,09} + (\text{R\$ 191,18} + \text{R\$ 1.320,75})] * (1 + 0,20)$$

6.1.4 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.

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

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:

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ 1.320,75} + \text{R\$ 191,18}$$

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ 1.511,93 /mês}$$

Sendo: **Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 1.320,75**

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 191,18

6.1.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As Atividades de Apoio à 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.**

7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA-BASE (DATA DE REFERÊNCIA)

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

Grau de precisão: **não se aplica**;

Valor Mensal para a Cessão de Uso: R\$ 1.511,93 /mês (um mil, quinhentos e onze reais e noventa e três centavos).

Data de referência: **30 de Abril de 2026.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

1º TEN QEM FC LUIZ GUSTAVO BUZON – Engenheiro de Fortificação e Construção, CREA 5071169060/SP. Engenheiro Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

9. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

O presente trabalho foi elaborado de acordo com as normas abaixo descritas:

- NBR 14.653-1/2001 - 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
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, SPU/ME Nº 67, de 20 de Setembro de 2022;
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, SPU/ME Nº 98, de 06 de Março de 2025.

ANEXO I – RELATÓRIO DA BARBEARIA ENVIADO PELA OM SOLICITANTE

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL

ANEXO III – TERMO ADITIVO DA CESSÃO DE USO

São Paulo, SP, 19 de maio de 2026.

Autor:

Documento assinado digitalmente
gov.br LUIZ GUSTAVO BUZON
Data: 19/05/2026 16:32:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LUIZ GUSTAVO BUZON – 1º TEN QEM FC
Engº Fortificação e Construção - CREA nº 5071169060/SP
Adjunto da Seção Técnica da CRO/2

Visto:

DIOGO FACINI Assinado de forma digital
por DIOGO FACINI
SALVE:102475 SALVE:10247554790
54790 Dados: 2026.05.20
16:42:32 -03'00'

DIOGO FACINI SALVE – MAJ QEM FC
Chefe da Seção Técnica da CRO/2

ANEXO I

RELATÓRIO DA BARBEARIA ENVIADO PELA OM SOLICITANTE

SOLICITAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA BARBEARIA

1. DOCUMENTAÇÃO

- a. Anexo 1- Documentação da situação dominial do imóvel (TRA ou Registro Geral)
- b. Anexo 2 - Contrato de Cessão de Uso (ou Termo Aditivo) referente à cantina
- c. Horário de funcionamento: 08:00h às 12:00h e 13:00h às 17:00h
- d. Efetivo atual da OM :

Tabela 1– Efetivo Usuários

Posto/Graduação	Quantidade
Oficiais	50
ST/Sgt	58
Cb/Sd	234
PTTC	5
Alunos CPOR	176
TOTAL	523

- e. Tabela de Preços cobrados na Barbearia/ efetivo que utiliza a barbearia

Tabela 2– Tabela de preços cobrados na Barbearia /efetivo que utiliza

Nr	Descrição	Qntd	Valor Unitário	Total
1	Corte de cabelo Masculino - Sd/Cb	230	R\$ 15,00	R\$ 3450,00
2	Corte de cabelo Masculino- ST/Sgt	50	R\$ 18,00	R\$ 900,00
3	Corte de cabelo Masculino- Oficiais	45	R\$ 18,00	R\$ 810,00
4	TOTAL			R\$ 5160,00

2. CARACTERÍSTICAS DA BARBEARIA

Tabela 3 – Características da Barbearia.

Item	Descrição	Quantidade	Características
1	Sala de espera	Não há	-
2	Salão de corte de cabelo	01	6,70 x 3,30 x 3,00
3	Lavatório com pia	Não há	-
4	Vaso sanitário	Não há	-
5	Chuveiro Ducha	Não há	-
6	Cadeiras para corte de cabelo	3	(incluir foto)

7	Ventilador de teto	Não há	-
8	Ventilador de mesa	1	100W
9	Bebedouro ou Purificador	Não há	-
10	Cadeira para lavagem de cabelo	1	
11	Secador de Cabelos	1	1600 W
12	Lâmpadas fluorescentes tubulares ou compactas	8	40 W
13	Lâmpadas incandescentes	Não há	-
14	Televisor	1	LED 29'
15	Ar condicionado	Não há	-
16	Janelas	3	01 de abrir, 2 basculantes/ferro e vidro
17	Porta de acesso	1	Ferro/vidro/abrir
18	Rádio AM/FM	Se houver	-
19	Teto	-	forro
20	Paredes	-	pintura
21	Piso	-	Piso de cerâmica
22	Geladeira	1	500 W

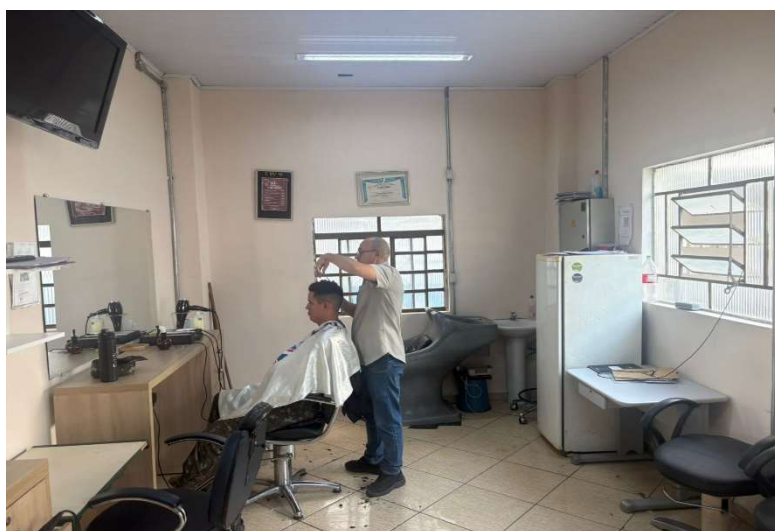
3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



1. Fachada



2. Fachada



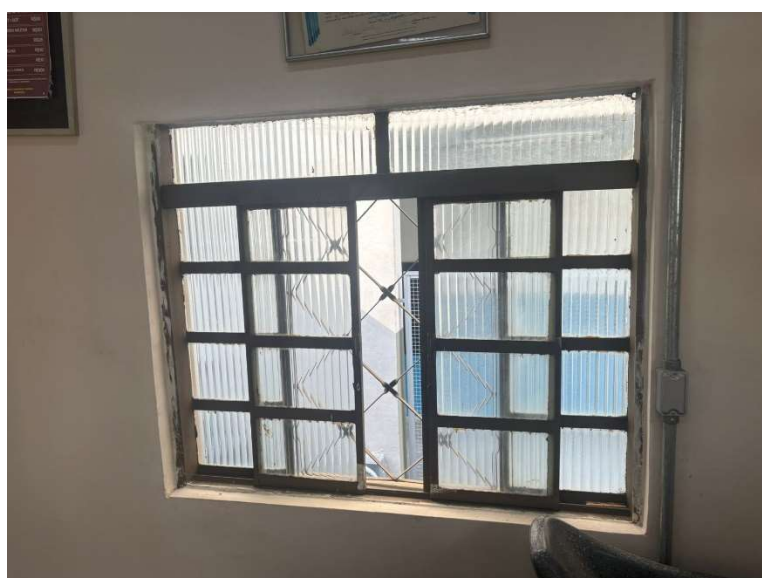
3. Teto



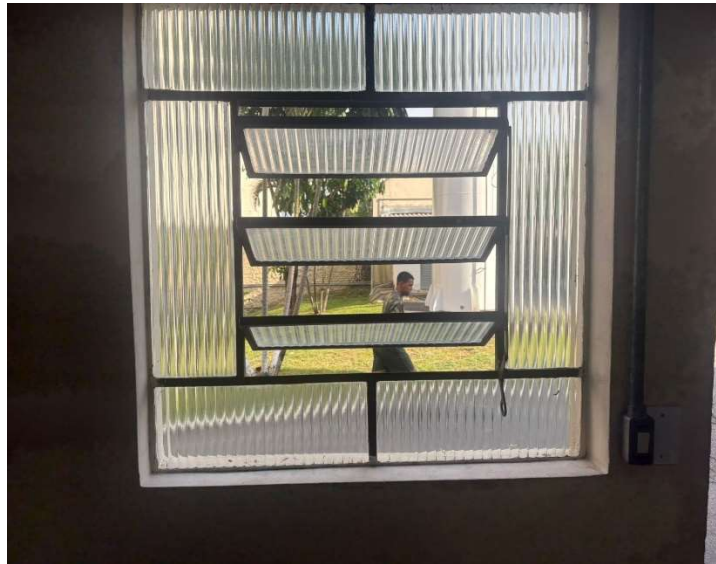
4. Porta



5. Janela 1



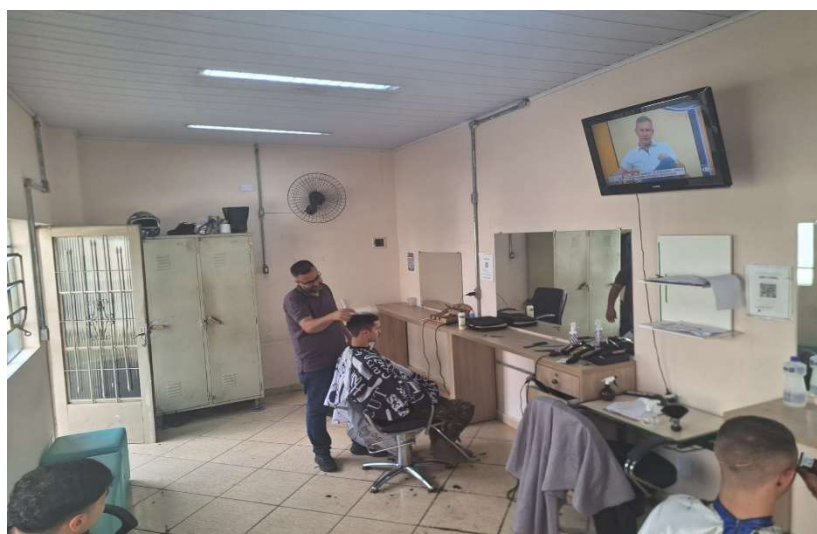
6. Janela 2



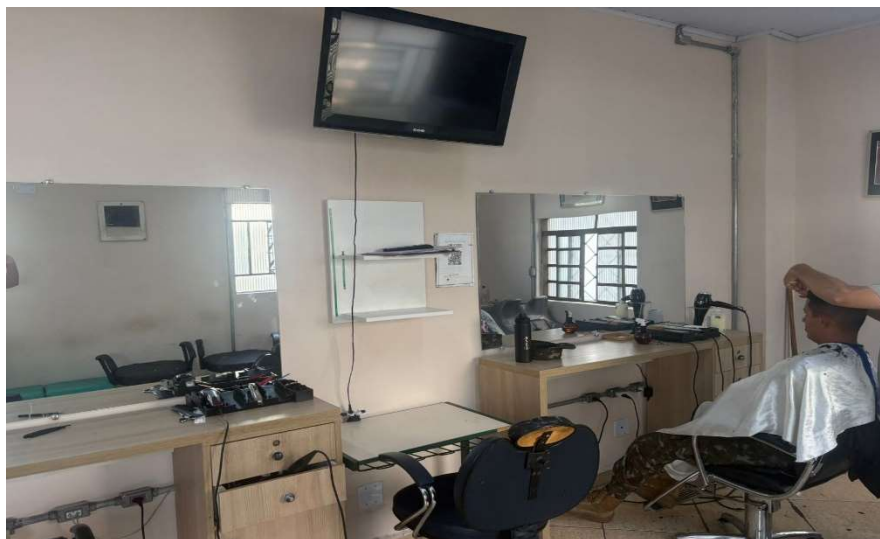
7. Janela 3



8. Interior



9. Interior



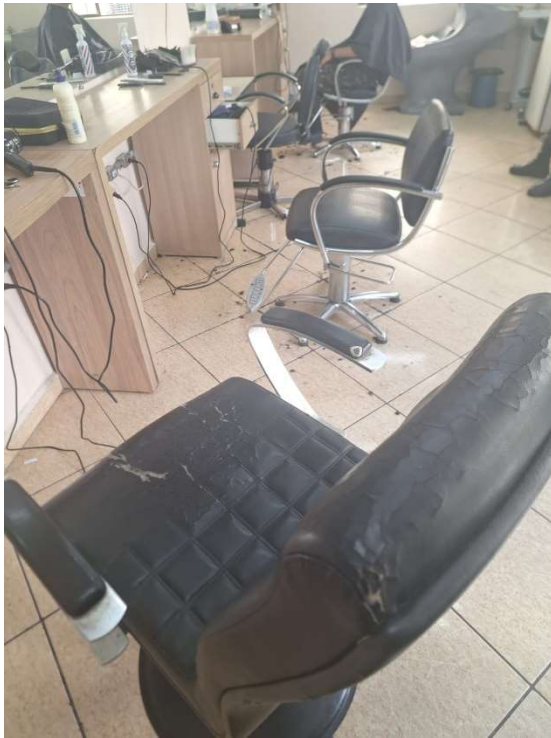
10. Interior



11. Interior



12. Piso da barbearia



13. Cadeiras para corte de cabelo



14. Mapa de localização da cantina no interior da OM.

4. OBSERVAÇÕES:

Não há

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL



MINISTÉRIO DA DEFESA

EXÉRCITO BRASILEIRO

DECEX - DEsMil

CENTRO DE PREPARAÇÃO DE OFICIAIS DA RESERVA E COLÉGIO MILITAR DE SÃO PAULO

“CENTRO SOLAR DOS ANDRADAS”

TERMO DE RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA SOBRE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

Aos vinte dias do mês de fevereiro do ano de 2025, com base na declaração de Situação Patrimonial, publicada no Boletim Administrativo nº 08, , de 15 de fevereiro de 2025, e examinado os aspectos documentais e físicos do imóvel cadastrado pelos registros SP 02-0120, distribuído a esta OM, constatei o seguinte:

a. Endereço, Limites, Área:

1) Endereço: Rua Alfredo Pujol, 77, Bairro Santana, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

2) Área do imóvel SP-02-0120: 2.279,00 m².

3) Área ocupada pela OM: 2.279,00 m².

4) Limites: Um terreno medindo 21,50 m de frente por 106,00 m de profundidade, fechando um quadrilátero regular, fazendo frente com a Rua Alfredo Pujol, a esquerda e a direita, olhando do interior para o exterior na direção da referida rua, com este quartel, e confinando pelos fundos com terrenos pertencentes a quem de direito.

b. Documentação Básica

1) Título de Transferência (TT): Carta de Sentença de Desapropriação do Juiz Federal passada pelo 1º Escrivão Federal, São Paulo-SP, 26 de julho de 1922.

2) Título de propriedade (TP): Matrícula Nº 16.647, Lv 3-K, Fls 196, do Cartório de Registro da 2ª Circunscrição, São Paulo-SP, de 10 de agosto de 1922.

3) Termo de Entrega e Recebimento (TER): Lavrado nas folhas nº 132V/133V, do Livro de Notas Nº 7, da Delegacia do Serviço de Patrimônio da União do Estado em São Paulo, em 26 de janeiro de 1976.

c. Documentação Complementar

1) Planta do Imóvel: Arquivada na Divisão Administrativa - Data de Edição: 15 de setembro de 2008.

2) Planta das Benfeitorias: Não consta.

3) Plano Diretor: Arquivado na Divisão Administrativa - Data de Edição: 25 de outubro de 2019.

4) Termo de Entrega e Recebimento de Obras (TÉRREO): Não consta.

d. Destinação

1) Uso em finalidade Militar: O imóvel está destinado ao uso como Centro de Preparação

de Oficiais da Reserva / Colégio Militar de São Paulo.

2) Uso em Finalidade Complementar: Não tem.

e. Benfeitorias

1) Instalações administrativas: SP020120B0001, 01 (um) Pavilhão da Seção de Saúde, construído em alvenaria, com 140 m² de área coberta; SP020120B0002, 01 (um) Pavilhão de Sanitários de Professores e Alunos do CMSP, construído em alvenaria, com 258 m² de área coberta; SP020120B0003, 01 (um) Pavilhão de Auditório, construído em alvenaria com 275 m² de área coberta; SP020120B0005, 01 (um) Pavilhão de Cessionários, construído em alvenaria, com 120 m² de área coberta; SP020120B0004, 01 (um) Pavilhão do Curso Básico e Corpo de Alunos (Salas de Aula) do CMSP, construído em alvenaria com 04 (quatro) pavimentos com 630 m² de área coberta.

2) Instalações esportivas: Não tem.

3) Próprios Nacionais Residenciais: Não tem.

4) Outras: Não tem.

5) Cercamento: O aquartelamento é cercado por muro de alvenaria.

f. Servidões: Não possui.

g. Processos

1) Administrativos: Não existe.

2) Processos Judiciais: Não existe.

2. DECLARAÇÃO

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

Declaro, ainda, que recebi do meu antecessor a documentação referente ao Plano Diretor da Organização Militar (P DOM), atualizado em 25 de outubro de 2019.

Quartel em São Paulo, SP, 20 de fevereiro de 2025.



FREDERICO VIEIRA CABRAL MENDES – Ten Cel
Cmt CPOR

ANEXO III

TERMO ADITIVO DA CESSÃO DE USO



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
CENTRO DE PREPARAÇÃO DE OFICIAIS DA RESERVA DE SÃO PAULO
(CPOR/CMSP 2ª RM/1930)
CENTRO SOLAR DOS ANDRADAS

TERMO ADITIVO

QUARTO TERMO ADITIVO AO CONTRATO
ADMINISTRATIVO Nº 02/2021, QUE FAZEM ENTRE
SI POR INTERMÉDIO DO CENTRO DE
PREPARAÇÃO DE OFICIAIS DA RESERVA DE SÃO
PAULO E A EMPRESA FABIO DA SILVA RAMOS -
ME

A União, por intermédio do CENTRO DE PREPARAÇÃO DE OFICIAIS DA RESERVA E COLÉGIO MILITAR DE SÃO PAULO (CPOR/CMSP), com sede na Rua Alfredo Pujol, 681, bairro Santana, na cidade de São Paulo / SP, inscrito no CNPJ sob o nº 10.437.535/0001-88, neste ato representado pelo Tenente Coronel FREDERICO VIEIRA CABRAL MENDES – Comandante do CPOR/SP, nomeado pela Portaria nº 1.445, de 03 de outubro de 2024, publicada no Diário Oficial da União Nr 193, de 4 de outubro de 2024, portador da Identidade nº 013.029.784-9, doravante denominado CEDENTE, e FABIO DA SILVA RAMOS - ME inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.058.912/0001-01, sediado(a) na Rua Dom Oscar Romero, nº 121 Sala 01 – Sol Nascente, em São Paulo / SP, representado por Senhor FABIO DA SILVA RAMOS, portador da Carteira de Identidade nº 30.776.635-4, expedida pela SSP/SP, e CPF nº 266.751.078-01, doravante designado CESSIONÁRIO, tendo em vista o que consta no Processo nº 64217.001308/2021-52 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 26 de maio de 2017, resolvem celebrar o presente Termo Aditivo ao Contrato nº 02/2021, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é:

1.1.1. **PRORROGAR** o prazo da vigência do Contrato nº 02/2021, por 12 (doze) meses, contemplando-se, nesta ocasião, o período de 27/04/2025 a 26/04/2026, nos termos do art. 57, (II ou IV), da Lei nº 8.666, de 1993.

1.2. Este Termo se vincula ao Edital do Pregão, cujo Processo está identificado no preâmbulo e à proposta vencedora, independentemente de transcrição.

1.3. Objeto da contratação:

Corte de cabelo para Oficiais, Subtenentes, Sargentos, Alunos, Cabos e Soldados, conforme descrição contida no art. 235, inciso II e III, do §1º, do Regulamento de Uniformes do Exército.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO

2.1. O valor mensal da contratação é de R\$ 1.454,17 (um mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais, e dezessete centavos), perfazendo o valor anual de R\$ 17.450,04 (dezessete mil, quatrocentos e cinquenta reais, e quatro centavos).

2.2. No valor acima estão incluídas as despesas referentes ao consumo de água e luz.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Todas as despesas do cessionário, ficam a seu encargo, obrigando-se o mesmo a efetuar os respectivos pagamentos nas devidas épocas.

4. CLÁUSULA SEXTA - RATIFICAÇÃO

4.1. Ficam mantidas as demais cláusulas e condições do contrato originário, naquilo que não contrariem o presente termo aditivo.

5. CLÁUSULA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

5.1. Incumbirá à CEDENTE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, de acordo com o prescrito no artigo 61, parágrafo único, da Lei nº 8.666, de 1993.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente termo aditivo foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes e por duas testemunhas.

São Paulo-SP, 24 de abril de 2025.



FABIO DA SILVA RAMOS
Representante legal da CESSIONÁRIA



FREDERICO VIEIRA CABRAL MENDES – Ten Cel
Ordenador de Despesas do CPOR/SP