



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO DO 1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
(1º Grupamento de Engenharia/1955)
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES**

PARECER Avl Imv - Nº 005/2025

Salvador, 31 de julho de 2025.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Este parecer foi elaborado pelo 2º Tenente Monteiro, Engenheiro Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis da União jurisdictionados ao Comando do Exército, e visa à análise do Laudo de Avaliação Nr 06/2025, elaborado pelo servidor civil Sergio Duarte Mendonça, Engenheiro Civil, Adjunto do SPIMA/6 e encaminhado através do DIEx Simplificado Nº 4235-Dst SPima / 6/Cmdo 1Gpt E, de 28 de julho de 2025, referente ao laudo de avaliação do imóvel NOCAD BA 06-0033, sob responsabilidade administrativa do 19º Batalhão de Caçadores (19ºBC).

2. REFERÊNCIAS NORMATIVAS

- a) Norma ABNT NBR 14653-1:2019. Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b) Norma ABNT NBR 14653-2:2011. Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;
- c) Norma ABNT NBR 14653-4:2002. Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos; e
- d) IN SPU nº 02, de 2 de maio de 2017. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse; e
- e) IN SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse.

3. INFORMAÇÕES DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

- a) Identificação da pessoa física ou jurídica que solicitou o Laudo:
 - Seção de Patrimônio do 19º Batalhão de Caçadores.

b) Objetivo e finalidade da avaliação:

- Calcular o valor da contrapartida mensal referente à cessão de uso de parcela do imóvel BA 06-0033, com base no Método da Renda, considerando o caráter de mercado restrito da atividade de apoio (barbearia).

c) A identificação e caracterização do imóvel:

- O imóvel BA 06-0033 situado no município de Salvador - BA, na Rua Silveira Martins, s/n, Cabula, com área de 12,00m². Trata-se de ambiente destinado à atividade de barbearia voltada exclusivamente ao público interno da OM. A caracterização considera a restrição do público-alvo, não se enquadrando como empreendimento de base imobiliária (NBR 14.653-4, item 5.1.2).

d) Verificação da metodologia utilizada e sua justificativa:

- A metodologia aplicada para obtenção do valor da cessão de uso foi o Método da Renda, observando os aspectos descritos nos itens 8.2.3.1 e 8.2.3.4 da ABNT NBR 14.653-2:2011, adequado para estimar o valor mensal a partir do fluxo de caixa gerado pela atividade.

e) A qualificação legal completa e assinatura dos profissionais responsáveis pela elaboração do laudo de avaliação:

- **Servidor Civil** Sergio Duarte Mendonça – Engenheira Civil, CREA BA 33924. Engenheiro avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis jurisdicionados ao Comando do Exército.

f) A conferência da validade do laudo em observância às orientações vigentes da SPU:

- O laudo foi elaborado para a data de referência de 13 de maio de 2025. Dessa forma, a referida avaliação se encontra ***dentro do prazo de validade***.

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

- A avaliação foi elaborada por profissional do corpo técnico do Exército Brasileiro. Para que seja dado prosseguimento com o processo administrativo do qual o laudo de avaliação em análise é peça, a emissão de ART/RRT pelo profissional responsável técnico pelo documento, conforme o item 44 do Parecer nº00045/2019*/CONJUR-EB/CGU/AGU, de 21 de janeiro de 2019, encaminhado pelo DIEx nº76-Asse Tec/SP/DPIMA – Circular, de 25 de abril de 2019. Contudo, não foi emitida a ART.

h) Itens obrigatórios exigidos pela IN nº67-SPU/2022 para a identificação do valor:

Itens	Informações exigidas pela IN nº67-SPU/2022	Verificação
I	Identificação da pessoa física ou jurídica que tenha solicitado o trabalho.	Sim

II	Objetivo e finalidade da avaliação.	Sim
III	Identificação e caracterização do bem avaliando.	Sim
IV	Relatório fotográfico.	Sim
V	Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada.	Sim
VI	Resultado da avaliação e sua data de referência.	Sim
VII	Data da elaboração do relatório e assinatura do responsável.	Sim
VIII	Documentação do imóvel.	Sim
IX	Todas as páginas rubricadas e/ou documento assinado digitalmente.	Sim
X	ART / RRT.	Não
XI	Tabela de enquadramento dos graus de fundamentação e precisão.	N/A

i) Verificação da pesquisa de mercado, quando couber, segundo a NBR 14.653-2:

Itens	Parâmetros analisados	Verificação
I	Quantidade de dados de mercado coletados.	N/A
II	Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados.	N/A
III	Indicação dos dados de mercado efetivamente utilizados.	N/A
IV	Fotos dos dados de mercado.	N/A
V	Endereço completo dos dados de mercado.	N/A
VI	Caracterização completa das variáveis para cada dado de mercado.	N/A
VII	Identificação das fontes dos dados de mercado.	N/A
VIII	Indicação da data de referência da vistoria e pesquisa de mercado.	N/A
IX	Quantidade de variáveis independentes efetivamente utilizadas no modelo.	N/A
X	Extrapolação da amostra de dados para projeção do valor do avaliando.	N/A
XI	Tipo de tratamento dos dados.	N/A

Como foram utilizados, para o Laudo em questão, o Método da Renda, os parâmetros da tabela acima não se aplicam.

j) Verificação dos resultados conforme a NBR 14.653-2 e IN nº67-SPU/2022:

Itens	Parâmetros analisados	Verificação		
I	Valores de acordo com MCDDM (R\$/m²)	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
		N/A	N/A	N/A
II	Coeficiente de correlação	N/A		
III	Coeficiente de determinação	N/A		
IV	Valores de terreno de acordo com o MCDDM	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
		N/A	N/A	N/A
V	Valor das benfeitorias	N/A		
VI	Valores totais	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
		N/A	N/A	N/A

VII	Valor indicado pelo avaliador	N/A		
VIII	Graus de fundamentação	MCDDM	Quantificação de custo	Evolutivo
		N/A	N/A	N/A
IX	Grau de Precisão MCDDM	N/A		

Como foram utilizados, para o Laudo em questão, o Método da Renda, os parâmetros da tabela acima não se aplicam.

k) Valor Calculado

- R\$1.185,61/mês, sendo: R\$991,20 (locação do espaço físico) e R\$194,41 (custos com energia elétrica e água/esgoto).

4. ANÁLISE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

- O laudo segue a metodologia prevista nas normas técnicas para casos de mercado restrito, apresentando desenvolvimento coerente do fluxo de caixa.
- O relatório fotográfico encontra-se presente, mas recomenda-se a melhoria na identificação das imagens, com legendas mais informativas.
- A ausência da Anotação de Responsabilidade Técnica deverá ser sanada para fins de tramitação do processo, conforme orientação jurídica vigente.
- As premissas de lucro, uso da área e capacidade instalada foram explicitadas adequadamente.
- A fundamentação técnica encontra-se clara e razoavelmente estruturada.

5. CONCLUSÕES

Considerando a análise técnica realizada, este analista é de parecer que o laudo de avaliação deverá ser APROVADO COM RESSALVAS, conforme as diretrizes das normas da ABNT NBR 14.653, da Instrução Normativa nº 67/2022 da SPU, e os apontamentos descritos neste parecer.

Cabe ressaltar que a responsabilidade pelo conteúdo técnico do laudo, inclusive os dados, premissas e cálculos utilizados, é exclusiva do profissional avaliador da OM.

Salvador, 31 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **RAPHAEL FELIPE FARIAS MONTEIRO**
Data: 13/08/2025 11:30:34-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Raphael Felipe Farias **Monteiro** – 2º Ten
Arquiteto – CAU/BA: A121061-0
Adjunto da Seção de Projeto do SRO/6