



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO NORDESTE
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2025 - SPIMA 6 - CESSÃO DE USO
BARBEARIA DO 19º BC
SALVADOR/BA**



**ÁREA DA BARBEARIA DO 19º BC = 12,00 M²
PARCELA DO IMÓVEL: BA 06 - 0033**

VALOR MENSAL PARA CESSÃO DE USO :

R\$ 1.185,61

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

Salvador, 13 de maio de 2025.

Data de referência da avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - FOLHA RESUMO

Endereço do imóvel Av. Luis Viana Filho, s/n, Imbui			
Cidade Salvador	UF BA		
Objetivo da Avaliação Avaliação do valor para cessão de uso para atividade de apoio - Barbearia			
nº do boletim de publicação do avaliador Bol Administrativo Patrimonial nº 005/2025 Cmdo 1º Gpt E, 29 de maio 2025.			
Finalidade da Avaliação Fornecer ao 19º BC o valor mensal para a cessão do uso de parcela do imóvel.			
Solicitante ou interessado Ministério da defesa - Exército Brasileiro - 19º BC			
Proprietário "Ministério da Defesa - Exército Brasileiro"			
Tipo de imóvel Barbearia	Área do imóvel - m² 12,00		
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\$ 1.185,61			
Parte relativa a Cessão da Área		Parte relativa aos custos com energia/água/esgoto	
R\$ 991,20		R\$ 194,41	
Nome da responsável técnico	CPF	Formação do RT	CREA do RT
SERGIO DUARTE DE MENDONÇA	012.127.767-47	Engenheiro Civil	33924 BA

Salvador, 13 de maio de 2025.



SERGIO DUARTE DE MENDONÇA
Responsável técnico



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO NORDESTE
1º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA
GRUPAMENTO GENERAL LYRA TAVARES**

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 06/2025 - SPIMA 6 - CESSÃO DE USO

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel BA 06-0033, referente à barbearia do 19º BC, localizada na Rua Silveira Martins s/n, Cabula, Salvador/BA - jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 12,00 m².

DIEX nº 588-SALC/19 BC, de 27 de março de 2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Seção de patrimônio do 19º BC

2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornecer à seção de Aquisição, licitação e contratos (SALC) do 19º BC o valor mensal para cessão de Uso de parcela do imóvel BA 06 - 0033, correspondente à barbearia do 19º BC, com área de 12,00 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 19º BC constitui uma atividade de apoio que visa prestar o serviço de cortes de cabelo aos militares que integram a referida OM. Por este motivo, não foi classificado motivo, considera-se que o supracitado empreendimento encontra-se em mercado restrito ,ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo inserir-se no mercado externo ao 19º BC . 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 enquadram na NBR 14.653-4 deverão observar os aspectos decritos 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, correios 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 Título de propriedade, jurisdicionado ao Exército Brasileiro , de acorodo com a documentação do imóvel fornecida pelo 19º BC (ANEXO 2).

5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 12,00 m² , do imóvel BA 06 - 0033, a qual corresponde a uma sala destinada à atividade de barbearia para atender ao público interno do 19º BC.

A área destinada à barbearia compreende a parcela destacada da figura 01.



Figura 1 – Mapa de localização da barbearia

5.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Procedeu-se a vistoria "in Loco" em 04/2025, através da qual foi confeccionado o relatório fotográfico do imóvel (ANEXO 1), bem como foram encontrados os seguintes itens:

Tabela 1 – Itens encontrados ou previstos na barbearia do 19º BC

Item	Descrição	Quant.	Características
1	Sala de espera	1	ÁREA DA BARBEARIA
2	Salão de corte de cabelo	1	ÁREA DA BARBEARIA
3	Lavatório com pia	1	PIA DE CERÂMICA
4	Vaso sanitário	-	-
5	Ventilador de teto	-	-
6	Chuveiro Ducha	-	-
7	Cadeiras para corte de cabelo	2	CADEIRA PADRÃO ESTOFADA
8	Ventilador de teto (parede)	-	-
9	Ventilador de mesa	-	-
10	Bebedouro ou Purificador	-	-

11	Cadeira para lavagem de cabelo	-	-
12	Secador de Cabelos	-	-
13	Lâmpadas fluorescentes tubulares ou compactas	2	LÂMPADA LED COMPACTA
14	Lâmpadas incandescentes	-	-
15	Televisor	1	TV 42"
16	Ar condicionado	1	SPLIT 9000BTUS
17	Janelas	-	-
18	Porta de acesso	1	PORTA DE VIDRO
19	Rádio AM/FM	-	-
20	Teto	1	REBAIXADO COM FORRO PVC
21	Paredes	1	REVESTIDO COM CERÂMICA
22	Piso	1	REVESTIDO COM CERÂMICA
23	Máquina de cortar cabelo	10	SEM FIO

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 DA RECEITA

Tabela 03 - Estimativa do público interno e quantidade de cortes de cabelo por mês.

Público da OM	QCP - Existente	Percentual médio de adesão	Corte/mês (média)	Número máximo de corte no mês
Cb/Sd	408	25%	2	204
ST/Sgt	97	20%	2	39
Oficiais	31	20%	1	6
Alunos	30	25%	2	15

Tabela 04 - Cálculo da carga horária mensal de trabalho na barbearia

Carga horária semanal de trabalho da Barbearia (2ª e 5ª de 09:00h às 16:30 h, descontada 1h e 30 min de almoço e na 6ª 09:00h às 12:00h).	29
Carga horária mensal da Barbearia (subtraindo a média de 5,5% de dias de feriados).	118

Tabela 05 - Capacidade instalada x Limite máximo de clientes por mês

Tempo médio gasto com cada cliente (preparo, corte, acabamento e limpeza) em minutos.	23
Número máximo de cortes no mês, para cada barbeiro	307
Número de cadeiras utilizadas para corte de cabelo	2
LIMITE MÁXIMO de cortes por mês (Capacidade Instalada da barbearia)	615
Limite MÁXIMO de clientes no mês (Oficiais + ST/Sgt + Cb/Sd segundo o QCP da OM)	264

Tabela 06 - Total de receitas provenientes dos cortes de cabelo

Descrição	Quant.	Preço Unitário do corte de cabelo	Total
Cortes de cabelo masculino - Sd/Cb	204	25	5.100,00
Cortes de cabelo masculino - ST/Sgt	39	25	970,00
Cortes de cabelo masculino - Oficiais	6	25	155,00
Corte de cabelo de Alunos	15	15	225,00
TOTAL DE RECEITAS COM CORTES DE CABELO			6.450,00

6.1.2.2 ESTIMATIVA DE DESPESA**Tabela 07 - Total de despesas relativas à atividade fim da barbearia.**

DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Quant.	Valor Unit. Médio	Custo total
Salário de Barbeiro Master (para pequena empresa) https://www.sine.com.br/media-salarial-para-barbeiro	Unid.	2,0	R\$ 1.450,0	R\$ 2.900,00
Creme de barbear (biscnaga 120g)	Unid.	0,3	R\$ 52,50	R\$ 13,13
Lâminas de Barbear (Cartela com 60 lâminas)	Cartela	0,5	R\$ 37,50	R\$ 18,75
Loção pós-barba (140ml)	Frasco	0,3	R\$ 52,50	R\$ 13,13
100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	0,3	R\$ 30,00	R\$ 7,50
Desifetante de 5 L	Galão	0,3	R\$ 15,00	R\$ 3,75
Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	0,3	R\$ 15,00	R\$ 3,75
Vassoura de pelo	Unid.	0,2	R\$ 30,00	R\$ 6,00
Rodo	Unid.	0,3	R\$ 30,00	R\$ 7,50
Balde 20 L	Unid.	0,2	R\$ 22,50	R\$ 4,50
Álcool 46	L	0,3	R\$ 7,50	R\$ 1,88
Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	0,2	R\$ 34,35	R\$ 6,87
Óleo lubrificante para máquina (100ml)	Frasco	0,3	R\$ 7,35	R\$ 1,84
Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	0,4	R\$ 30,00	R\$ 12,00
Sabonete líquido 2L	Galão	0,3	R\$ 30,00	R\$ 7,65
Total das despesas de consumo e serviços =				R\$ 3.008,23

Tabela 08 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	14,39%	R\$ 417,31
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	9,81%	R\$ 632,75
Impostos Estaduais ⁽²⁾	0,00%	R\$ -
Municipal - ISS ⁽²⁾	0,00%	R\$ -
Total de Impostos =		R\$ 1.050,06

(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 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 DE GASTO COM ENERGIA ELÉTRICA E ÁGUA/ESGOTO**Tabela 09 - Gastos de Energia Elétrica no mês**

Gasto de Energia Elétrica no Mês						
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =			R\$ 0,749			
Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
Lâmpada - LED	2	40	6	22	10,56	R\$ 7,91
Máquina de cortar cabelo	2	14	4	22	2,46	R\$ 1,85
Secador de cabelo	1	2400	2	22	105,60	R\$ 79,14
Televisor 32" LED	1	160	4	22	14,08	R\$ 10,55
Ar condicionado (9.000 BTUs)	1	814	4	22	71,63	R\$ 53,68
Ventilador de parede	1	70	6	22	9,24	R\$ 6,92
Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =						R\$ 160,05
Tarifa mínima de energia elétrica no mês =						R\$ 37,50

Tabela 10 - 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 segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =					R\$ 9,82
Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg) *	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
Lavatório Pia	1	0,15	10	1,98	R\$ 19,44
Lavatório (cadeira para lavagem)	0	0,15	3	0	R\$ -
Vaso sanitário	0	0,15	2	0	R\$ -
Bebedouro	0	0,10	6	0	R\$ -
Chuveiro elétrico	0	0,10	5	0	R\$ -
Total de m³ consumido				1,98	m³
Total de gastos com água e esgoto no mês =					R\$ 19,44
Tarifa Mínima :					R\$ 34,36

6.1.3. MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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

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

R = Receita de vendas, em Reais :	6.450,00
D = Despesa de Materiais e Serviços, em Reais :	3.008,23
I = Impostos, em Reais :	1.050,06
C = Consumo de energia elétrica/Água/Esgoto, em Reais :	194,41
Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em Reais :	1.185,61
L = Lucro líquido do concessionário :	23%

Os valores usuais para 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%.

Setor de vendas : Lucro líquido em média de 8%.

Tendo em vista que o empreendimento é do ramo do setor de serviços (barbearia), será atribuído o **lucro de 23%** sobre todos os gastos da empresa.

6.1.4 CÁLCULO DO VALOR MENSAL PRA 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.

VALOR PARA A CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO

$$V_{cuua} = Le + C$$

V_{cuua} = Valor da Cessão de Uso para Atividade de Apoio

Le = Locação do Espaço de Uso do Concessionário, em Reais.

C = Consumo e energia/água/esgoto, em Reais.

V_{cuua} =	R\$ 1.185,61	/mês	Parte relativa à cessão da área para a Barbearia =	R\$ 991,20
			Parte relativa aos custos com energia/água/esgoto =	R\$ 194,41

Valor da locação do espaço físico pelo cessionário = R\$ 991,20

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto R\$ 194,41

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 DE REFERÊNCIA

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

Grau de precisão: **não se aplica;**

Valor Mensal para a Cessão de Uso: **R\$ 1.185,61**

Data de referência: **Salvador, 13 de maio de 2025.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses a contar da sua data de referência.

8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Servidor Civil Sergio Duarte de Mendonça - Engenheiro Civil, CREA BA 33924. Engenheiro Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionado ao Comando do exército Brasileiro.

1. Estágio de avaliador de Imóveis da União - DPIMA 2021
2. Estágio de avaliação de imóveis Rurais da União - DPIMA 2022
3. Estágio de avaliador de patrimônio imobiliário com valor Histórico-Cultural - DPIMA 2022
4. Estágio de avaliação para fins contábeis - Marinha do Brasil/2023

9. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

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

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 : Avaliação de Empreendimentos

Instrução Normativa - Secretaria do Patrimônio da União (SPU) nº 67 de 20 de setembro de 2022.

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 2 – DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL

Salvador, 13 de maio de 2025.

SERGIO DUARTE DE MENDONÇA
Engenheiro Civil - CREA BA 33924
Avaliador de imóveis da união

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Figura 01 - Barbearia do 19º BC



Figura 02 - Barbearia do 19º BC



Figura 03 - Barbearia do 19º BC



Figura 04 - Barbearia do 19º BC



Figura 05 - Barbearia do 19º BC



Figura 06 - Barbearia do 19º BC