



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 004/2025 – DIVISÃO DE PNR**

**LAUDO PARA CESSÃO DE USO DA  
ALFAIATARIA  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA  
NOCAD: SP 02-0143**



**ÁREA DO AVALIANDO: 20,04 m<sup>2</sup>**

**Valor Mensal para cessão de uso: R\$ 1.802,53/mês**

**- 01 de Outubro de 2025-**

SODRE SL DIAGNÓSTICOS E PESQUISAS LABORATORIAIS LTDA, inscrita no CNPJ nº 05.934.885/0003-81, conforme Processo de Credenciamento nº 64225.00003257/2025-28;

HAPVIDA ASSISTÊNCIA MÉDICA S/A, inscrita no CNPJ nº 63.554.067/0408-15, conforme Processo de Credenciamento nº 64225.003256/2025-83;

CLÍNICA DE OLHOS Dr ALFREDO BORGUETTO ABUD LTDA, inscrita no CNPJ nº 03.869.629/0001-60, conforme Processo de Credenciamento nº 64225.003255/2025-39;

CLÍNICA CORPO E ESSÊNCIA SOCIEDADE SIMPLES LTDA, inscrita no CNPJ nº 08.724.948/0001-00, conforme Processo de Credenciamento nº 64225.003254/2025-943.

Em consequência, a UG/FuSEx deverá tomar conhecimento e providências.

(Solução ao DIEx nº 1469-SALC/B Ap R Bauru, de 19 SET 25)  
(Nota nº 7814-SRAM/EscSaúde/2ªRM, de 29 SET 25)

#### b. LAUDO DE AVALIAÇÃO

##### DESIGNAÇÃO

- A fim de atender determinação do DIEx nº 4-SSAI/SPI/DPIMA - CIRCULAR, de 12 JAN 23, designado o 2º Ten FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069778342, da B Adm Ap Ibirapuera, para proceder a elaboração do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso para as atividades de apoio para Alfaiataria e Cantina do Forte do Ibirapuera, parcela do imóvel SP 02-0143, sob responsabilidade administrativa da B Adm Ap Ibirapuera, localizado em São Paulo/SP. A presente publicação atende ao DIEx nº 4929-Salc/BASE, de 9 SET 25, do avaliador designado para proceder à elaboração do laudo de avaliação de imóvel.

Em consequência, os interessados tomem conhecimento e adotem as providências decorrentes.  
(Nota nº 7634-SvPatmMA/2ªRM, de 23 SET 25)

- A fim de atender determinação do DIEx nº 4-SSAI/SPI/DPIMA - CIRCULAR, de 12 JAN 23, designado o 2º Ten FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069778342, da B Adm Ap Ibirapuera, para proceder à elaboração do laudo de avaliação de Cessão de Uso para atividade de apoio para Alfaiataria do Quartel-General do Ibirapuera, parcela do imóvel SP 02-0142, sob responsabilidade administrativa da B Adm Ap Ibirapuera, localizado em São Paulo/SP. A presente publicação atende ao DIEx nº 4929-Salc/BASE, de 9 SET 25, do avaliador designado para proceder à elaboração do laudo de avaliação de imóvel.

Em consequência, os interessados tomem conhecimento e adotem as providências decorrentes.  
(Nota nº 7635-SvPatmMA/2ªRM, de 23 SET 25)

#### c. JUNTA DE INSPEÇÃO DE SAÚDE ESPECIAL

##### NOMEAÇÃO

- Nomeio os seguintes oficiais para constituírem a Junta de Inspeção de Saúde Especial (JISE)/Matrícula em Curso (HMASP), para candidatos do Concurso de Admissão a ESFCEx 2025, a ser realizado no





MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

<b>Endereço do Imóvel</b> Rua Manoel da Nóbrega, nº 1015			
<b>Cidade</b> São Paulo	<b>UF</b> SP		
<b>Objetivo da Avaliação</b> AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – ALFAIATARIA DA BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA.			
<b>Finalidade da Avaliação</b> FORNECER A BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA PARA A CESSÃO DE USO DO IMÓVEL.			
<b>Solicitante e/ou interessado</b> MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO - B ADM AP IBIRAPUERA			
<b>Proprietário</b> MINISTÉRIO DA DEFESA - EXÉRCITO BRASILEIRO			
<b>Tipo de Imóvel</b> ALFAIATARIA		<b>Área do Imóvel (m²)</b> 20,04	
<b>Metodologia</b> Metodo da Renda			
<b>BI de Publicação dos Avaliadores:</b> BI Nr 181 De 29/09/2025, do comando da 2ª RM			
<b>Pressupostos e Ressalvas</b> 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 <b>fundamentação e precisão</b> não são previstas na NBR 14.653-2 add descrição para o Método de Renda, consequentemente, <b>estas especificações não serão classificadas</b>	
<b>VALOR PARA A CESSÃO DE USO DA ALFAIATARIA</b> <b>R\$ 1.802,53/mês</b>			
<b>Parte relativa à CESSÃO DA ÁREA:</b> R\$ 1.607,00		<b>Parte relativa aos CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO</b> R\$ 195,53	
<b>Nome do Responsável Técnico</b> 2º TEN FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS	<b>CPF</b> 390.048.438-41	<b>Formação do RT</b> ENGENHEIRO CIVIL	<b>CREA do RT</b> 5069778342 SP

Documento assinado digitalmente



FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS  
Data: 02/12/2025 10:46:21-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Assinatura do Responsável Técnico



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

São Paulo, 01 de outubro de 2025.

**Laudo de Avaliação Nr 004/2025 –  
DIVISÃO DE PNR**

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel SP 02-0143, referente à AFAIATARIA da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, situado na Rua Manoel da Nóbrega, nº 1015, Paraíso, São Paulo-SP, com área de 20,04 m<sup>2</sup>.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

EXERCITO BRASILEIRO - MINISTÉRIO DA DEFESA - Base de Administração e Apoio do Ibirapuera.

Endereço: Rua. Manoel da Nóbrega, nº 1015, Paraíso, São Paulo-SP - CEP: 04.001-084.

**2. FINALIDADE DO LAUDO**

Fornecer a Seção de Aquisição, Licitações e Contratos da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera o valor para Cessão de Uso de parcela do imóvel supracitado, sendo as instalações da Alfaiataria.

**3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

**4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

A alfaiataria da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de vendas fardamento aos militares que integram a referida OM. Por este 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 a Base de Administração e Apoio do Ibirapuera. 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 não se enquadram na NBR 14.653-4, deverão observar os aspectos descritos descritos nos itens 8.2.3.1 a 8.2.3.4 da ABN NBR14.653-2

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**





MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

### 5.1. PROPRIETÁRIO

União Federal por força de Título de Propriedade, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, de acordo com a documentação do imóvel fornecida pela Seção de Aquisição, Licitações e Contratos da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera.

### 5.2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 20,04 m<sup>2</sup> do imóvel SP 02-0143, a qual corresponde a uma sala destinada à atividade de alfaiataria, para atender ao público interno da Base de Administração e Apoio do Ibirapuera.

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



Figura 1 – Localização do Avaliando (Fonte: [www.google.com.br](http://www.google.com.br))

### 5.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Procedeu-se a vistoria “in loco” no dia 30 de setembro de 2025, 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 alfaiataria do Quartel General.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

<b>Item</b>	<b>Descrição</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Característica</b>
1	Salas de atendimento	1	dimensões: 3,42, comprimento: 5,86 e pé direito: 2,95
2	Máquina de costura	2	550W cada
3	Lâmpada tubular 60 cm LED	6	18 W
4	Janelas	1	Janelas basculante de alumínio com vidro
5	Porta de acesso	1	porta de abrir de alumínio com vidro
6	Teto	-	Pintura cor branca
7	Paredes	-	Pintura cor branca
8	Piso	-	Piso cerâmico cor branco

#### **5.4. 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. DESENVOLVIMENTO DO MÉTODO DA RENDA**

#### **6.1.1. REQUISICÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO**

Tabela 2 – documentação coletada

<b>Item</b>	<b>Documentação Necessária</b>
1	Documentação da <b>situação dominial</b> do imóvel.
2	<b>Contrato de Cessão de Uso</b> (ou Termo Aditivo) referente à última utilização do imóvel como alfaaiataria.
3	<b>Quadro de Cargos Previstos (QCP)</b> das Organizações Militares atendidas pela alfaaiataria.
4	<b>Tabela de Itens e Preços</b> cobrados na alfaaiataria

#### **6.1.2. MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA**

O fluxo de caixa operacional da alfaaiataria foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando à 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**





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

Tabela 3 – Estimativa do público militar da alfaiataria

Público da OM	QCP
Sd Ev	317
Sd Nb	286
Sd Nq	0
Cb Ev	0
Cb Nb	165
Sgt/ST	339
Oficiais	61
Total	1168

Tabela 4 – Estimativa de Receita de Vendas por Mês

Nr	Descrição dos itens	Valor Unitário Médio	Qtd Média de Vendas/Militar /Semana	Receita por Mês
1	Boina Francesa Legítima c/ Brasão	R\$ 115,00	0,20	R\$ 1.082,92
2	Bombacha (par)	R\$ 5,00	0,33	R\$ 162,22
3	Conjunto de Camuflado Combate (mod. novo)	R\$ 420,00	0,20	R\$ 3.955,00
4	Camiseta camuflada 100% poliester(c/ nome)	R\$ 34,00	0,80	R\$ 1.740,80
5	Camiseta camuflada 100% algodão (c/ nome)	R\$ 59,00	0,80	R\$ 1.573,33
6	Camiseta Branca Ed. Física 100 % poliester (c/ nome)	R\$ 25,00	0,80	R\$ 751,67
7	Camiseta Bege meia manga	R\$ 170,00	0,20	R\$ 1.133,33
8	Calção de treinamento fisico nylon	R\$ 25,00	0,50	R\$ 63,54
9	Calção de treinamento fisico 100% poliester	R\$ 35,00	0,50	R\$ 823,96
10	Cinto NA	R\$ 55,00	0,20	R\$ 517,92
11	Coldre Ambidestro	R\$ 75,00	0,14	R\$ 494,38
12	Cinto de nylon c/ fivela preta	R\$ 22,00	0,25	R\$ 258,96
13	Cinto de Nylon v.o	R\$ 12,00	0,25	R\$ 141,25
14	Coturno coyote Extra	R\$ 485,00	0,14	R\$ 3.196,96



**MINISTÉRIO DA DEFESA**  
**EXÉRCITO BRASILEIRO**  
**COMANDO MILITAR DO SUDESTE**  
**BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

	Leve (c/ zíper)			
15	Insignia baixa visibilidade curso/estágio	R\$ 10,00	0,25	R\$ 83,33
16	Divisa de patente (insignia Plastificada)	R\$ 4,00	0,25	R\$ 47,08
17	Divisa de Armas (Insignia Baixa Visibilidade)	R\$ 8,00	0,29	R\$ 107,62
18	Gorro camuflado	R\$ 30,00	0,25	R\$ 353,13
19	Suspensório	R\$ 69,00	0,14	R\$ 464,11
20	Fivela dourada banhada a ouro	R\$ 38,00	0,25	R\$ 447,29
21	Fivela preta	R\$ 10,00	0,25	R\$ 117,71
22	Meias (VO, Branca ou Preta)	R\$ 8,00	3,00	R\$ 1.702,00
23	Sutache com nome ou OM	R\$ 12,00	0,33	R\$ 188,33
24	Insignia baixa visibilidade Bandeira	R\$ 15,00	0,25	R\$ 19,06
25	Camisa bege manga longa sob medida	R\$ 170,00	0,15	R\$ 850,00
26	Conjunto 3º D1 (camisa e calça)	R\$ 530,00	0,15	R\$ 2.650,00
27	Insignia baixa visibilidade DOM	R\$ 20,00	0,20	R\$ 133,33
28	Agasalho verde oliva de treinamento físico	R\$ 95,00	0,20	R\$ 633,33
29	Gravat bege	R\$ 50,00	0,20	R\$ 333,33
30	Quepe completo	R\$ 280,00	0,10	R\$ 933,33
31	Platina	R\$ 34,00	0,20	R\$ 34,57
32	Fiel para pistola	R\$ 32,00	0,14	R\$ 215,24
33	Sapato social force	R\$ 212,00	0,20	R\$ 1.996,33
34	Plaqueta Acrilica encaixe imã com nome	R\$ 60,00	0,14	R\$ 360,00
35	Plaqueta Acrilica encaixe percevejo com nome	R\$ 48,00	0,14	R\$ 322,86
36	Agasalho / Jaquetinha	R\$ 120,00	0,20	R\$ 800,00
37	Ajustes em geral: (Barra de calça, troca de zíper, costuras abertas, ajuste de	R\$ 25,00	1,80	R\$ 2.118,75





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

camisa/calça/saia)		
<b>TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO)</b>		<b>R\$ 30.806,97</b>

**6.1.2.2. Estimativa das Despesas**

Tabela 5 – Total de despesas relativas à atividade fim da alfaiataria

Nr	Descrição dos materiais de consumo e serviços (D)	Unida de	Qtd/ mês	Valor Unitário Médio	Custo Total/mês
1	Salário de Vendedor Pleno (www.salariobr.com)	Unid.	1,0	R\$ 1.318,88	R\$ 1.700,88
2	Salário de Alfaiate Sênior (www.salariobr.com)	Unid.	1,0	R\$ 1.342,90	R\$ 2.000,00
3	Linha de máquina (com 10 carretéis)	Pct	1,0	R\$ 9,00	R\$ 9,00
4	Bobina para máquina de cupom fiscal (com 10 unid)	Caixa	0,5	R\$ 64,90	R\$ 32,45
5	100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
6	Desifetante de 5 L	Galão	0,5	R\$ 10,00	R\$ 5,00
7	Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	0,5	R\$ 10,00	R\$ 5,00
8	Vassoura de pelo	Unid.	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
9	Rodo	Unid.	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
10	Balde 20 L	Unid.	0,5	R\$ 15,00	R\$ 7,50
11	Álcool 46	L	1,0	R\$ 5,00	R\$ 5,00
12	Papel Higiénico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	0,5	R\$ 22,90	R\$ 11,45
13	Óleo lubrificante para máquina (100ml)	Frasco	1,0	R\$ 4,90	R\$ 4,90
14	Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
15	Sabonete líquido 2L	Galão	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
<b>Total das despesas de consumo e serviços =</b>					<b>R\$ R\$ 3.831,18</b>

Tabela 6 - Despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes (vestuários e equipamentos)

Nr	Despesa aproximada com	Taxa de Marcação	Valor Final de Venda ao
----	------------------------	------------------	-------------------------



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

1	R\$ 17.966,90	1,60	R\$ 28.688,22
---	---------------	------	---------------

Tabela 7 – Despesas relativas a encargos, impostos e taxas

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador <sup>(1)</sup>	69,10%	R\$ 2.557,31
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) <sup>(2)</sup>	6,00%	R\$ 1.848,42
Impostos Estaduais <sup>(2)</sup>	0%	R\$ 0,00
Municipal – ISS <sup>(2)</sup>	0%	R\$ 0,00
<b>TOTAL DE IMPOSTOS</b>		<b>R\$ 4.405,22</b>

(1) Percentual de acordo com o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE), considerando salário, férias, 13º salário, FGTS e verbas rescisórias)

(2) Calculando segundo a planilha “TABELAS de Cálculo de IMPOSTOS”, a qual foi retirada da CALCULADORA DO IMPOSTO NA NOTA, da SMPE do Governo Federal. Endereço eletrônico: [www.secretariadegoverno.gov.br/micro-e-pequena-empresa/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota](http://www.secretariadegoverno.gov.br/micro-e-pequena-empresa/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota)

### 6.1.2.3. Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 8 – Gastos de Energia Elétrica no Mês

Gastos de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,68		* Referência: ENEL, fora do horário de pico			
Nr	Descrição	Qtd	Potência unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 18W	6	18	8	22	19,01	R\$ 15,17
2	Máquina de costura	2	550	1	22	24,20	R\$ 12,13
3	Televisor (12 a 20 polegadas)	1	100	5	22	11	R\$ 7,48
4	Ar condicionado (10000 BTUs)	1	950	3	22	62,7	R\$ 42,64
5	Ventilador médio (40 cm)	1	200	4	22	17,6	R\$ 11,97
6	Máquina de costura	1	850	2	22	37,4	R\$ 25,43
7	Purificador de água	1	140	5	22	15,4	R\$ 10,47
8	Outros	0	0	0	0	0	R\$ 0,00
<b>TOTAIS GASTOS COM CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA NO MÊS</b>							<b>R\$ 118,93</b>

Tabela 10 – Gastos com água e esgoto no mês

Gastos 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\$ 76,60/mês água R\$ 76,60/mês esgoto





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

consumo de até 10 m <sup>3</sup> por mês (R\$/m <sup>3</sup> ) =						água R\$ 76,60/m esgoto
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg)	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m <sup>3</sup> /mês)	Gasto tota
1	Lavatório Pia	1	0,15	10	1,98	R\$ 15,17
2	Vaso sanitário com caixa de descarga	1	0,15	8	1,584	R\$ 12,13
3	Bebedouro	1	0,1	6	0,792	R\$ 6,07
4	Chuveiro elétrico	0	0,1	5	0	R\$ 0,00
<b>TOTAIS GASTOS COM ÁGUA E ESGOTO NO MÊS</b>						<b>R\$ 76,60</b>

#### 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 Vendas (alfaiataria), será atribuído o Lucro de **10%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a alfaiataria do Quartel General do Ibirapuera:

#### 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.



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

$$VCUAA = Le + C$$

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\$+

#### **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\$ 1.802,53/mês**

Data de referência: **01 de Outubro de 2025.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

### **8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO:**

FILIPPE AUGUSTO REBOLÇAS – CREA nº 5069778342 SP

✓ Engenheiro Civil – avaliador;

### **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: Empreendimentos.
- IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos móveis da União ou de seu interesse.
- IN SPU/ME Nº 98, de 06 de março de 2025. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos móveis da União ou de seu interesse.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

**ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

São Paulo, 01 de Outubro de 2025.



Documento assinado digitalmente  
FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS  
Data: 02/12/2025 10:45:21-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

**FILIPE AUGUSTO REBOLÇAS**

2º TEN OTT - Engenheiro Civil



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

# **ANEXO I**

## **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**Figura 2 – Vista frontal da Alfaiataria**







**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

**Figura 3 – Vista interna da Alfaiataria**



**Figura 4 – Vista interna da Alfaiataria**





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO MILITAR DO SUDESTE  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA**

# **ANEXO I I**

## **DOCUMENTAÇÃO DOMINIAL**

1. DOCUMENTO DOMINIAL DO IMÓVEL
2. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
3. TARIFAS DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA
4. TARIFA DE CONSUMO DE ÁGUA/ESGOTO
5. TERMO ADITIVO ANTERIOR
6. BI NOMEAÇÃO DO AVALIADOR





MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

TERMO DE CONTRATO nº 02/2021

Termo de contrato de cessão de uso de instalações para serviço de alfaaiataria com a empresa LUCIANA GOMES ALFAIATARIA – ME.

A União, por intermédio da BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA, com sede na Rua Manuel da Nóbrega, 1015, Paraíso, São Paulo/SP, CEP: 04001-084, inscrita no CNPJ sob o nº 09.552.574/0002-28, neste ato representada por seu Comandante, Cel MARCIO WAKAI, nomeado pela Portaria nº 549, de 05 de julho de 2020, publicada no DOU nº 109 de 09 de junho de 2020, inscrito no CPF nº 159.353.748-46, portador da Carteira de Identidade nº 01110218-4, doravante denominada UNIÃO, e a LUCIANA GOMES ALFAIATARIA – ME, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 20.934.927/0001-06, sediada à Rua Antônio Peres Paniagua, nº 535, BL 1 apto 42, Quitaúna, Osasco, SP, CEP 06172-290, telefone (11) 3599-1910 doravante designada CESSIONÁRIA, neste ato representada pela Sra. Luciana Gomes, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade nº 27.281.140-3, expedida pela SSP/SP, e CPF nº 257.646.378-99, tendo em vista o que consta no Processo nº 64013.017356/2020-78 e em observância às disposições da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018 e da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 26 de maio de 2017 e suas alterações, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, decorrente do Pregão nº 11/2020, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O objeto do presente instrumento é a Cessão de Uso de Bem Imóvel, de maneira onerosa, para prestar serviços de alfaaiataria nas condições estabelecidas no Termo de Referência, anexo do Edital.

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

1.3. Objeto da contratação:

ITEM (SERVIÇO)	LOCAL DE EXECUÇÃO	QUANTIDADE POSTOS	HORÁRIO/ PERÍODO	CARGA HORÁRIA	GRUPO
Serviço de ALFAIATARIA	R. Manuel da Nóbrega, 1015 - Paraíso, São Paulo - SP, 04001-003	01	De segunda a quinta- feira das 08h00 às 16h30. Às sextas-feiras das 08h00 às 12h00	38 horas semanais	01

2. CLÁUSULA SEGUNDA – VIGÊNCIA

2.1. O prazo de vigência deste Termo de Contrato é aquele fixado no Edital, com início na data de 03 de fevereiro de 2021 e encerramento em 03 de fevereiro de 2022, podendo ser prorrogado por interesse das partes até o limite de 60 (sessenta) meses, desde que haja autorização formal da autoridade competente e observados os seguintes requisitos:

2.1.1. Os serviços tenham sido prestados regularmente;

2.1.2. Esteja formalmente demonstrado que a forma de prestação dos serviços tem natureza continuada;

2.1.3. Seja juntado relatório que discorra sobre a execução do contrato, com informações de que os serviços tenham sido prestados regularmente;

2.1.4. Seja juntada justificativa e motivo, por escrito, de que a Administração mantém interesse na realização do serviço;

2.1.5. Seja comprovado que o valor do contrato permanece economicamente vantajoso para a Administração;

2.1.6. Haja manifestação expressa da CESSIONÁRIA informando o interesse na prorrogação;

2.1.7. Seja comprovado que o contratado mantém as condições iniciais de habilitação.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇO

3.1. A CESSIONÁRIA deverá efetuar o pagamento mensal da RETRIBUIÇÃO (ALUGUEL) do Quartel General Integrado no valor de R\$ 1.114,88 (mil e cento e quatorze reais e oitenta e oito centavos), fixos e reajustáveis nos termos do Edital, referente à cessão de uso que intermediará a consecução do objeto do presente instrumento;

3.2. A CESSIONÁRIA deverá efetuar o pagamento mensal das despesas com energia elétrica da Quartel General Integrado valor de R\$ 20,30 (vinte reais e trinta centavos) e de água/esgoto no valor de R\$ 78,78 (setenta e oito reais e setenta e oito centavos), totalizando R\$ 99,08 (noventa e nove reais e oito centavos), fixos e reajustáveis nos termos do Edital, tendo por base a estimativa feita pelo órgão, de acordo com critérios objetivos divulgados por meio da Planilha Estimativa de Despesas com Energia Elétrica e Água/Esgoto (Anexo V);

3.3. No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

3.4. A CESSIONÁRIA deverá efetuar os pagamentos supracitados até o décimo dia do mês subsequente ao mês de referência, via Guia de Recolhimento da União - GRU.

3.5. A CESSIONÁRIA deverá se atentar aos valores unitários e totais máximos aceitáveis para os serviços licitados conforme ANEXO I-A ao Termo de Referência.

### 4. CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO

4.1. O pagamento dos valores da retribuição mensal e do rateio de despesas, de responsabilidade da CESSIONÁRIA, deverá ocorrer até o dia 10 de cada mês subsequente ao mês de referência, via Guia de Recolhimento da União – GRU.

4.2. As demais condições a ele referentes encontram-se definidos no Termo de Referência e no Anexo XI da IN SEGES/MP n. 5/2017.

### 5. CLÁUSULA QUINTA – REAJUSTE

5.1. Os preços são fixos e irredutíveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.



5.1.1 Dentro do prazo de vigência do contrato e mediante solicitação da contratada, os preços contratados poderão sofrer reajuste após o interregno de um ano, aplicando-se, para os itens licitados (alimentos), o índice IPCA (Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo), exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade;

5.1.2 Os valores das despesas de energia elétrica e água/esgoto também serão reajustados aplicando-se o índice IPCA (Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo), após a ocorrência da anualidade;

5.1.3 O valor da RETRIBUIÇÃO MENSAL (ALUGUEL) será reajustado pelo índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), após a ocorrência da anualidade;

5.2 Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

5.3 No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o CONTRATANTE pagará à CONTRATADA a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo. Fica a CONTRATADA obrigada a apresentar memória de cálculo referente ao reajustamento de preços do valor remanescente, sempre que este ocorrer.

5.4 Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

5.5 Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

5.6 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.7 O reajuste será realizado por apostilamento ou termo aditivo.

## 6. CLÁUSULA SEXTA – GARANTIA DE EXECUÇÃO

6.1. Não haverá exigência de garantia contratual da execução.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA – REGIME DE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E FISCALIZAÇÃO

7.1. O regime de execução dos serviços a serem executados pela CESSIONÁRIA, os materiais que serão empregados e a fiscalização pela UNIÃO são aqueles previstos no Termo de Referência, anexo do Edital.

## 8. CLÁUSULA OITAVA – OBRIGAÇÕES DA UNIÃO E DA CESSIONÁRIA

8.1. As obrigações da UNIÃO e da CESSIONÁRIA são aquelas previstas no Termo de Referência, anexo do Edital.

## 9. CLÁUSULA NONA – SANÇÕES ADMINISTRATIVAS.

9.1 Comete infração administrativa nos termos da Lei nº 10.520, de 2002, a CONTRATADA que:

9.1.1 inexecutar total ou parcialmente qualquer das obrigações assumidas em decorrência da contratação;

9.1.2 ensejar o retardamento da execução do objeto;

9.1.3 falhar ou fraudar na execução do contrato;

9.1.4 comportar-se de modo inidôneo; ou

9.1.5 cometer fraude fiscal.



9.2 Pela inexecução total ou parcial do objeto deste contrato, a Administração pode aplicar à CONTRATADA as seguintes sanções:

9.2.1 Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves, assim entendidas aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço contratado;

9.2.2 Multa de:

9.2.2.1 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor adjudicado em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 15 (quinze) dias. Após o décimo quinto dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não-aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação assumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;

9.2.2.2 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;

9.2.2.3 0,1% (um décimo por cento) até 15% (quinze por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de inexecução total da obrigação assumida;

9.2.2.4 0,2% a 3,2% por dia sobre o valor mensal do contrato, conforme detalhamento constante das tabelas 1 e 2, abaixo;

9.2.2.5 0,07% (sete centésimos por cento) do valor do contrato por dia de atraso na apresentação da garantia (seja para reforço ou por ocasião de prorrogação), observado o máximo de 2% (dois por cento). O atraso superior a 25 (vinte e cinco) dias autorizará a Administração CONTRATANTE a promover a rescisão do contrato;

9.2.2.6 as penalidades de multa decorrentes de fatos diversos serão consideradas independentes entre si.

9.2.3 Suspensão de licitar e impedimento de contratar com o órgão, entidade ou unidade administrativa pela qual a Administração Pública opera e atua concretamente, pelo prazo de até dois anos;

9.2.4 Sanção de impedimento de licitar e contratar com órgãos e entidades da União, com o consequente descredenciamento no SICAF pelo prazo de até cinco anos

9.2.4.1 A Sanção de impedimento de licitar e contratar prevista neste subitem também é aplicável em quaisquer das hipóteses previstas como infração administrativa no subitem 19.1 deste Termo de Referência.

9.2.5 Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a Contratada ressarcir a Contratante pelos prejuízos causados;

9.3 As sanções previstas nos subitens 19.2.1, 19.2.3, 19.2.4 e 19.2.5 poderão ser aplicadas à CONTRATADA juntamente com as de multa, descontando-a dos pagamentos a serem efetuados.

9.4 Para efeito de aplicação de multas, às infrações são atribuídos graus, de acordo com as tabelas 1 e 2:

Tabela 1

GRAU	CORRESPONDÊNCIA
1	0,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato
2	0,4% ao dia sobre o valor mensal do contrato



3	0,8% ao dia sobre o valor mensal do contrato
4	1,6% ao dia sobre o valor mensal do contrato
5	3,2% ao dia sobre o valor mensal do contrato

Tabela 2

INFRAÇÃO		
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Permitir situação que crie a possibilidade de causar dano físico, lesão corporal ou consequências letais, por ocorrência;	05
2	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais por dia e por unidade de atendimento;	04
3	Manter funcionário sem qualificação para executar os serviços contratados, por empregado e por dia;	03
4	Recusar-se a executar serviço determinado pela fiscalização, por serviço e por dia;	02
5	Retirar funcionários ou encarregados do serviço durante o expediente, sem a anuência prévia do CONTRATANTE, por empregado e por dia;	03
<b>Para os itens a seguir, deixar de:</b>		
6	Registrar e controlar, diariamente, a assiduidade e a pontualidade de seu pessoal, por funcionário e por dia;	01
7	Cumprir determinação formal ou instrução complementar do órgão fiscalizador, por ocorrência;	02
8	Substituir empregado que se conduza de modo inconveniente ou não atenda às necessidades do serviço, por funcionário e por dia;	01
9	Cumprir quaisquer dos itens do Edital e seus Anexos não previstos nesta tabela de multas, após reincidência formalmente notificada pelo órgão fiscalizador, por item e por ocorrência;	03
10	Indicar e manter durante a execução do contrato os prepostos previstos no edital/contrato;	01
11	Providenciar treinamento para seus funcionários conforme previsto na relação de obrigações da CONTRATADA	01

9.5 Também ficam sujeitas às penalidades do art. 87, III e IV da Lei nº 8.666, de 1993, as empresas ou profissionais que:

9.5.1 tenham sofrido condenação definitiva por praticar, por meio dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;

9.5.2 tenham praticado atos ilícitos visando a frustrar os objetivos da licitação;

9.5.3 demonstrem não possuir idoneidade para contratar com a Administração em virtude de atos ilícitos praticados.

9.6 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à CONTRATADA, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 8.666, de 1993, e subsidiariamente a Lei nº 9.784, de 1999.

9.7 As multas devidas e/ou prejuízos causados à Contratante serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou deduzidos da garantia, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

9.7.1 Caso a Contratante determine, a multa deverá ser recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

9.8 Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causados pela conduta do licitante, a União ou Entidade poderá cobrar o valor remanescente judicialmente, conforme artigo 419 do Código Civil.

9.9 A autoridade competente, na aplicação das sanções, levará em consideração a gravidade da conduta do infrator, o caráter educativo da pena, bem como o dano causado à Administração, observado o princípio da proporcionalidade.

9.10 Se, durante o processo de aplicação de penalidade, se houver indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente, com despacho fundamentado, para ciência e decisão sobre a eventual instauração de investigação preliminar ou Processo Administrativo de Responsabilização - PAR.

9.11 A apuração e o julgamento das demais infrações administrativas não consideradas como ato lesivo à Administração Pública nacional ou estrangeira nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, seguirão seu rito normal na unidade administrativa.

9.12 O processamento do PAR não interfere no seguimento regular dos processos administrativos específicos para apuração da ocorrência de danos e prejuízos à Administração Pública Federal resultantes de ato lesivo cometido por pessoa jurídica, com ou sem a participação de agente público.

9.13 As penalidades serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

#### 10. CLÁUSULA DÉCIMA- RESCISÃO

10.1. O presente Termo de Contrato poderá ser rescindido:

10.1.1. por ato unilateral e escrito da UNIÃO, nas situações previstas nos incisos I a XII e XVII do art. 78 da Lei nº 8.666, de 1993, e com as consequências indicadas no art. 80 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Termo de Referência, anexo ao Edital;

10.1.2. amigavelmente, nos termos do art. 79, inciso II, da Lei nº 8.666, de 1993.

10.2. Os casos de rescisão contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CESSIONÁRIA o direito à prévia e ampla defesa.

10.3. A CESSIONÁRIA reconhece os direitos da UNIÃO em caso de rescisão administrativa prevista no art. 77 da Lei nº 8.666, de 1993.

10.4. O termo de rescisão, sempre que possível, será precedido:

10.4.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

10.4.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

10.4.3. Indenizações e multas.

#### 11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – VEDAÇÕES

11.1. É vedado à CESSIONÁRIA interromper a execução dos serviços sob alegação de inadimplemento por parte da UNIÃO, salvo nos casos previstos em lei.

#### 12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – ALTERAÇÕES

12.1. Eventuais alterações contratuais reger-se-ão pela disciplina do art. 65 da Lei nº 8.666, de 1993.

12.2. A CESSIONÁRIA é obrigada a aceitar, nas mesmas condições contratuais, os acréscimos ou supressões que se fizerem necessários, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.



12.3. As supressões resultantes de acordo celebrado entre as partes poderão exceder o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do valor inicial atualizado do contrato.

### 13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DOS CASOS OMISSOS

13.1. Os casos omissos serão decididos pela UNIÃO, segundo as disposições contidas na Lei nº 8.666, de 1993, na Lei nº 10.520, de 2002 e demais normas federais aplicáveis e, subsidiariamente, normas e princípios gerais dos contratos.

### 14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – FORO

14.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Seção Judiciária de São Paulo - Justiça Federal.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em 02 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

São Paulo, SP, 01 de fevereiro de 2021.



MARCIO WAKAI – Cel  
Ordenador de Despesas da B Adm Ap Ibirapuera



LUCIANA GOMES  
Representante legal da Empresa



MÁRCIO RODRIGO RIBAS - Maj  
Testemunha



LAERTE GILSON DE LIMA - Cap  
Testemunha



CALEBE DE OLIVEIRA CUNHA – 2º Sgt  
Testemunha



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
BASE DE ADMINISTRAÇÃO E APOIO DO IBIRAPUERA

TERMO ADITIVO Nº 04/2022

1º TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE CESSÃO DE  
USO Nº 02/2021 CELEBRADO ENTRE A B ADM AP  
IBIRAPUERA E LUCIANA GOMES ALFAIATARIA – ME.

**CEDENTE:** Base de Administração e Apoio do Ibirapuera, inscrita no CNPJ n.º 09.552.574/0002-28, com sede na Rua Manuel da Nóbrega, 1.015 – Paraíso, na cidade de São Paulo, SP, CEP 04001-003, representado pelo Cel MARCIO WAKAI, nomeado pela Portaria nº 549, de 05 de julho de 2020, publicada no DOU nº 109 de 09 de junho de 2020, inscrito no CPF nº 159.353.748-46, portador da Carteira de Identidade nº 01110218-4.

**CESSIONÁRIA:** LUCIANA GOMES ALFAIATARIA – ME, inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº 20.934.927/0001-06, sediada à Rua Antônio Peres Paniagua, nº 535, BL 1 apto 42, Quitaúna, Osasco, SP, CEP 06172-290, telefone (11) 3599-1910, representada pela Sra. Luciana Gomes, brasileira, casada, portadora da Carteira de Identidade nº 27.281.140-3, expedida pela SSP/SP, e CPF nº 257.646.378-99.

Os CONTRATANTES têm entre si justo e avençado, e celebram o presente Termo Aditivo ao Contrato de Cessão de Uso n.º 02/2021, sujeitando-se as partes às normas disciplinares da Lei n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002, do Decreto nº 9.507, de 21 de setembro de 2018, da Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 26 de maio de 2017 e suas alterações, e às seguintes cláusulas, tendo em vista o que consta do Processo nº 64013.017356/2020-78, e o resultado final do Pregão nº 11/2020:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto deste termo aditivo é a prorrogação do contrato vigente por mais 12 meses conforme manifestação expressa de vontade da cessionária de continuar no local prestando os serviços.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA PRORROGAÇÃO**

Pelo presente termo aditivo, fica prorrogada a vigência do Contrato por 12 (doze) meses, iniciando-se em 3 de fevereiro de 2022 e findando-se em 3 de fevereiro de 2023.

MARCIO WAKAI - Cel  
Comd B Adm Ap Ibirapuera

JOÃO CARLOS CAMMARATA NISINAGA - ME  
Id. ME: 013057324-8



### CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DO TERMO ADITIVO

Os valores das despesas de energia elétrica e água/esgoto são reajustados aplicando-se o índice IPCA (Índice Nacional de Preços do Consumidor Amplo - 10,06), após a ocorrência da anualidade e o valor da RETRIBUIÇÃO MENSAL (ALUGUEL) é reajustado pelo índice IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado - 19,92%), após a ocorrência da anualidade.

A Cessionária deverá efetuar:

1. o pagamento mensal da RETRIBUIÇÃO (ALUGUEL) no valor de R\$ 1.336,96 (um mil trezentos e trinta e seis reais e noventa e seis centavos), por meio de GRU, no código 20804-3.

2. o pagamento mensal das despesas com energia elétrica no valor de R\$ 22,34 (cento e quarenta reais e cinquenta centavos) e de água/esgoto no valor de R\$ 86,70 (oitenta e seis reais e setenta centavos), totalizando R\$ 109,04 (cento e nove reais e quatro centavos), por meio de GRU, no código 28886-1;

No valor acima estão incluídas todas as despesas ordinárias diretas e indiretas decorrentes da execução do objeto, inclusive tributos e/ou impostos, encargos sociais, trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais incidentes, taxa de administração, frete, seguro e outros necessários ao cumprimento integral do objeto da contratação.

A Cessionária deverá efetuar os pagamentos supracitados até o quinto dia útil do mês subsequente ao mês de referência, via Guia de Recolhimento da União - GRU.

### CLÁUSULA QUARTA – DO HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

A Cessionária deverá observar os horários de expediente da Cedente, abrindo a alfaaiataria 01h00 antes do início do expediente e encerrando as atividades em até 15 minutos após o término do expediente. Desta maneira, a alfaaiataria deverá estar aberta às 07h00 e deverá encerrar suas atividades às 16h45 nos dias com expediente integral e às 12h15 nos dias com meio-expediente. Em caso de alteração de horário do corpo, a alfaaiataria deverá seguir os mesmos padrões de horário descritos acima.

Durante os períodos sem expediente, a Cessionária não deverá abrir o estabelecimento, com todos os períodos fechados avisados previamente ao fiscal do contrato.

Serão realizadas pesquisas de satisfação com o público interno atendido pelo serviço de apoio para verificação da qualidade dos produtos e serviços prestados, visando promover um serviço de qualidade.

As demais cláusulas contratuais não alteradas por este Termo Aditivo permanecem vigentes e inalteradas. Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo Aditivo foi lavrado em 2 (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos representantes das partes, CEDENTE e CESSIONÁRIA, e pelas testemunhas abaixo.

São Paulo, SP, 02 de fevereiro de 2022.

  
MARCIO WAKAI – Cel

Ordenador de Despesas da B Adm Ap Ibirapuera

  
Página 2 de 3

  
JOÃO CARLOS CAMMARATA NISINAGA - Maj  
ID MI: 013057324-9 MD/EB  
  




LUCIANA GOMES  
Representante legal da Empresa



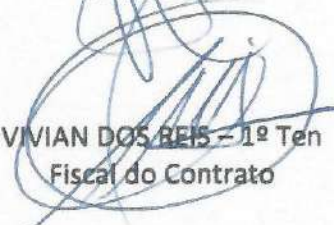
JOÃO CARLOS CAMMARATA NISINAGA – Maj  
Testemunha



CALEBE DE OLIVEIRA CUNHA – 2º Sgt  
Testemunha



LAERTE GILSON DE LIMA – Cap  
Testemunha



VIVIAN DOS REIS – 1º Ten  
Fiscal do Contrato



MARCIO WAKAI - Cel  
Cm/OD B Adm Ap Ibirapuera





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
COMANDO DA 2ª REGIÃO MILITAR  
(Cmdo das Armas Prov PR/1890)  
"REGIÃO DAS BANDEIRAS"**

**PARECER TÉCNICO nº 53/2025 – SPIMA/2**

São Paulo, 02 de dezembro de 2025.

**1. SUMÁRIO EXECUTIVO**

Este Parecer Técnico foi elaborado pela Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 2ª Região Militar, visando à análise do **Laudo de Avaliação nº 04/2025 – Divisão de PNR**, referente avaliação de uma parcela da área do imóvel SP02-0143 de 20,04m<sup>2</sup>, sob responsabilidade administrativa da B Adm Ap Ibirapuera com a finalidade para cessão de uso de apoio de Alfaiataria.

**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;
- d. IN SPU Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse; e
- e. IN SPU Nº 98, de 06 de março de 2025. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse.

**3. INFORMAÇÕES DO LAUDO**

- a. **Identificação da pessoa física ou jurídica que solicitou o laudo:**  
Ministério da Defesa – Exército Brasileiro – B Adm Ap Ibirapuera
- b. **Objetivo e finalidade da avaliação:**  
Conforme o laudo, o objetivo é apresentar o valor para cessão de uso de Alfaiataria, que ocupa uma parcela do imóvel SP02-0143 de 20,04m<sup>2</sup>.
- c. **A identificação e caracterização do bem avaliando:**  
O imóvel encontra-se localizado na Rua Manoel da Nóbrega, 1015 – São Paulo/SP, parcela do imóvel para cessão de uso de 20,04 m<sup>2</sup>, conforme relatório fotográfico anexado ao laudo de avaliação.
- d. **Verificação da metodologia utilizada e sua justificativa:**  
O método utilizado foi o Método da Renda, para o cálculo da cessão de uso, conforme informado no laudo.
- e. **A qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela elaboração do laudo de avaliação:**  
FELIPE AUGUSTO REBOLÇAS – Engenheiro Civil – CREA/SP nº 5069778342.
- f. **A conferência da validade do laudo em observância às orientações vigentes da SPU:**

O Laudo foi elaborado em **01 de OUTUBRO de 2025**, conforme IN SPU Nº 98, 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:**

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 pelo profissional responsável técnico pelo documento, conforme o item 44 do Parecer nº 00045/2019/CONJUR-EB/CGU/AGU, de 21 de janeiro de 2019, encaminhado pelo DIEx nº 76-ASSETEC/SP/DPIMA-CIRCULAR, de 25 de abril de 2019.

**h. Itens obrigatórios exigidos pela IN SPU MGI Nº 98/2025, de 06 de março de 2025, para a identificação do valor:**

Tabela 1 – Parâmetros exigidos nas avaliações.

Itens	Informações exigidas pela IN SPU MGI Nº 98/2025	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	Levantamento fotográfico, no qual conste a data e autoria da vistoria.	Sim
V	Especificação da avaliação indicando a metodologia utilizada.	Sim
VI	Resultado da avaliação e sua data de referência.	Sim
VII	Assinatura do responsável.	Sim
VIII	Documentação do imóvel.	Sim
IX	Publicação da designação do avaliador.	Sim
X	Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).	Não
XI	Tabela (ou lista) de enquadramento da pontuação atingida (fundamentação e precisão), conforme a metodologia aplicada.	N/A

**i. Verificação dos resultados conforme a NBR 14.653 e IN SPU/MGI nº 98/2025:**

Tabela 2 – Resultados obtidos.

Itens	Parâmetros analisados	Verificação
I	Valores de mercado do avaliando	R\$ 1.802,53/Mês

**4. DA ANÁLISE DO LAUDO E CONCLUSÕES**

- a. Capa: Sem alteração.
- b. Resumo: Sem alteração.
- c. Identificação do solicitante: Sem alteração.
- d. Finalidade do laudo: Sem alteração.
- e. Objetivo da avaliação: Sem alteração.
- f. Legislação de referência: Sem alteração.
- g. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes: Sem alteração.





- h. Identificação e caracterização do imóvel avaliando:** Sem alteração.
- i. Diagnóstico de mercado:** Sem alteração.
- j. Indicação dos métodos e procedimentos utilizados:** Sem alteração.
- k. Resultado da avaliação e data da referência:** Sem alteração.
- l. Qualificação legal completa do profissional responsável pela avaliação:** Sem alteração.
- m. Anexos:** Anexar Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do engenheiro responsável pelo laudo de avaliação.

## 5. PARECER

- a.** Esta subseção é de parecer que o Laudo de Avaliação está **APROVADO COM RESSALVA**, tendo sido elaborado de forma alinhada aos preceitos das normas ABNT NBR 14.653 e IN SPU/MGI nº 98/2025.
- b.** Cabe ressaltar que a responsabilidade do laudo apresentado, inclusive memória de cálculo e resultados, é exclusiva do avaliador.

São Paulo - SP, 02 de dezembro de 2025

Parecerista:



Documento assinado digitalmente  
KARINA DE CARVALHO DA SILVA  
Data: 02/12/2025 10:14:19-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

**KARINA DE CARVALHO DA SILVA – 2º TEN**

Engenheira Civil – CREA 5069392574-SP

Chefe Subseção Utilização em Finalidade Complementar - SPIMA/2

## DESPACHO

De acordo com o parecer. Encaminhar.

**REINALDO CARDONE DEL MONTE – CEL R1**

Chefe da Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente - SPIMA/2

- 1) a Ajudância Geral/2ª RM publique em Boletim Interno (BI); e
- 2) demais interessados tomem conhecimento e providências.

(Nota nº 10166-SecIntlg/2ªRM, de 3 DEZ 25)

#### c. PROCESSO DE CREDENCIAMENTO

##### HOMOLOGAÇÃO

- Adjudico o objeto e homologo a decisão proferida pelo Ordenador de Despesas do 5º Batalhão de Infantaria Leve, em conformidade com o disposto do § 4º, inciso IV e do caput do art. 71, e o inciso IV, do art. 74, ambos da Lei nº 14.133/21, relativos à inexigibilidade de licitação da seguinte Organização Civil de Saúde (OCS):

PROTEMED SEGURANÇA E MEDICINA OCUPACIONAL LTDA, inscrita no CNPJ nº 14.017.970/0001-04, conforme Processo de Credenciamento nº 64082.004861/2025-43.

Em consequência, a UG/FuSEx deverá tomar conhecimento e providências.

(Solução ao DIEx nº 4129-SALC/5º BIL, de 24 NOV 25)  
(Nota nº 10170-SRAM/EscSaúde/2ªRM, de 3 DEZ 25)

- Adjudico o objeto e homologo a decisão proferida pelo Ordenador de Despesas da Base de Apoio Regional de Ribeirão Preto, em conformidade com o disposto do § 4º, inciso IV e do caput do art. 71, e o inciso IV, do art. 74, ambos da Lei nº 14.133/21, relativos à inexigibilidade de licitação da seguinte Organização Civil de Saúde (OCS):

DAC- ANÁLISES CLINICAS LTDA, inscrita no CNPJ nº 54.852.405/0001-87, conforme Processo de Credenciamento nº 64682.005633/2025-21.

Em consequência, a UG/FuSEx deverá tomar conhecimento e providências.

(Solução ao DIEx nº 2695-SALC/B Ap R Ribeirão Preto, de 10 NOV 25)  
(Nota nº 10179-SRAM/EscSaúde/2ªRM, de 3 DEZ 25)

#### d. LAUDO DE AVALIAÇÃO

##### APROVAÇÃO

- Em conformidade ao DIEx nº 4-SSAI/SPI/DPIMA - CIRCULAR, de 12 JAN 23, o Laudo de Avaliação nº 04/2025 - Divisão de PNR, encaminhado pelo DIEx nº 6251-PNR/BASE, de 3 NOV 25, com parcela de área de 20,04 m², valor indicado de R\$ 1.802,53/mês (um mil, oitocentos e dois reais e cinquenta e três centavos), com a finalidade de compor o processo de cessão de uso atividade de apoio tipo Alfaiataria, no imóvel NOCAD SP 02-0143, localizado em São Paulo/SP, sob responsabilidade administrativa da B Adm Ap Ibirapuera, elaborado pelo avaliador 2º Ten FELIPE AUGUSTO REBOLÇAS, Engenheiro Civil, CREA/SP nº 5069778342, foi **APROVADO COM RESSALVA** por intermédio do Parecer nº 53/2025-SPIMA, de 2 DEZ 25, da Seção de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente da 2ª Região Militar, elaborado pela homologadora 2º Ten **KARINA DE CARVALHO DA SILVA**, Engenheira Civil, CREA/SP nº 5069392574.



Em consequência, a B Adm Ap Ibirapuera e demais interessados tomem conhecimento e providências administrativas julgadas atinentes ao caso.

(Nota nº 10114-SvPatmMA/2ªRM, de 2 DEZ 25)

#### e. TERMO DE CONTRATO DE ORGANIZAÇÃO CIVIL DE SAÚDE

##### HOMOLOGAÇÃO

- Adjudico o objeto e homologo o Termo de Contrato celebrado com a seguinte Organização Civil de Saúde (OCS):

Fisio Extremo Ltda, inscrita no CNPJ nº 10.198.282/0001-37, para prestação de serviços em acupuntura; avaliação fisioterapêutica (exame muscular); fisioterapia (atendimento domiciliar); fisioterapia cardíaca; fisioterapia neurológica (adulto e infantil); fisioterapia ortopédica, traumatológica; fisioterapia respiratória; fisioterapia uroginecológica; quiropraxia osteopatia; RPG (reeducação postural global).

A contratação foi realizada por meio de inexigibilidade, conforme disposto no § 4º e inciso IV do caput do art. 71, e no inciso IV, do art. 74, ambos da Lei nº 14.133/2021. A referida empresa foi contratada pelo Ordenador de Despesas da Base de Apoio Regional de Ribeirão Preto para prestação de serviços de saúde em caráter complementar com vigência de 60 (sessenta) meses.

Em consequência, a UG/FuSEx deverá tomar conhecimento e providências.

(Solução ao DIEx nº 2787-SALC/B Ap R Ribeirão Preto, de 17 NOV 25)

(Nota nº 10164-SRAM/EscSaúde/2ªRM, de 3 DEZ 25)

- Adjudico o objeto e homologo o Termo de Contrato celebrado com a seguinte Organização Civil de Saúde (OCS):

INSTITUTO COLLEGARE LTDA, inscrita no CNPJ nº 52.337.447/0001-54, para prestação de serviços em Fonoaudiologia Convencional, Fonoaudiologia ABA, Fonoaudiologia Especial (Terapia interdisciplinar, transtornos do neurodesenvolvimento e de aprendizagem), Fonoaudiologia Comunicação Aumentativa Alternativa – CAA (PECS, PODD – básico e avançado, CORE WORDS), Fonoaudiologia para Eletroestimulação Transcutânea, Fonoaudiologia para Fotobiomodulação (Laserterapia), Fonoaudiologia Bobath, Fonoaudiologia PROMPT, Fonoaudiologia para Reabilitação do Processamento Auditivo (PAC) fora da cabina, Avaliação Neuropsicológica, Psicologia Convencional, Psicologia ABA, Psicologia TCC, Psicologia Especial (Psicoterapia interdisciplinar, transtornos do neurodesenvolvimento e de aprendizagem que requeiram recursos terapêuticos específicos), Neurofeedback, Terapia Neuropsicológica, Terapia Ocupacional Convencional, Terapia Ocupacional ABA, Terapia Ocupacional com Integração Sensorial, Terapia ocupacional Especial (Terapia interdisciplinar, transtornos do neurodesenvolvimento e de aprendizagem), Terapia Ocupacional para Estimulação e Reabilitação Visual, Terapia Ocupacional para Avaliação Funcional da Visão, Psicopedagogia, Neuropsicopedagogia, Fisioterapia convencional neurológica, Fisioterapia respiratória, Equoterapia.

A contratação foi realizada por meio de inexigibilidade, conforme disposto no § 4º e inciso IV do caput do artigo 71, e no inciso IV, do artigo 74, ambos da Lei nº 14.133/2021. A referida empresa foi contratada pelo Ordenador de Despesas da 11ª Brigada de Infantaria Mecanizada para prestação de serviços de saúde em caráter complementar com vigência de 60 (sessenta) meses.