



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO SUDESTE
BASE DE AVIAÇÃO DE TAUBATÉ
BRIGADA RICARDO KIRK

LAUDO DE AVALIAÇÃO Nr 001/2026-BMS

CANTINA DO BMS (BATALHÃO DE MANUTENÇÃO E SUPRIMENTO DE AVIAÇÃO DO EXÉRCITO), TAUBATÉ/SP



ÁREA DA CANTINA DO BMS (BATALHÃO DE MANUTENÇÃO E SUPRIMENTO DE AVIAÇÃO DO EXÉRCITO) BA AV TAUBATÉ: 129,60 m²

PARCELA DO IMÓVEL SP 02-0165 B0176

VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO = R\$ 1.100,82 /mês

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

- Fevereiro de 2026 -

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

Endereço do imóvel ESTRADA MUNICIPAL DOS REMÉDIOS – ITAIM			
Cidade TAUBATÉ	UF SP		
Objetivo da Avaliação AVALIAÇÃO DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – CANTINA MÓVEL			
Finalidade da Avaliação FORNECER AO BMS (BATALHÃO DE MANUTENÇÃO E SUPRIMENTO DE AVIAÇÃO DO EXÉRCITO) DA BA AV TAUBATÉ O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DE UM ESPAÇO PARA INSTALAÇÃO DE UMA CANTINA MÓVEL TIPO (TRAILER).			
Solicitante e/ou interessado “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – BATALHÃO DE MANUTENÇÃO E SUPRIMENTOS DE AVIAÇÃO DO EXÉRCITO - BMS”			
Proprietário “MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO”			
Tipo de Imóvel CANTINA	Área do Imóvel (m²) 129,60		
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\$ 1.100,82 / mês			
Parte relativa à CESSÃO DA ÁREA: R\$ 177,13 /mês		Parte relativa aos CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO R\$ 923,69 /mês	
Nome do Responsável Técnico DIUGNES SOBRAL DE CARVALHO	CPF 308.597.988-36	Formação do RT ENG. CIVIL - OTT	CREA do RT 5069567669-SP

Taubaté, 02 de fevereiro de 2026.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO SUDESTE
BASE DE AVIAÇÃO DE TAUBATÉ**

Laudo de Avaliação nº 001/2026-Ba Av Taubaté

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel SP020165B0176, referente à CANTINA do BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército) da Base de Aviação de Taubaté, localizada na Estr. Municipal dos Remédios – Itaim - Taubaté/SP, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 129,60 m².

REF.: DIEx nº 24319-SvPatmMA/2ªRM, 25 NOVEMBRO de 2025.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

SR. COMANDANTE DA BASE DE AVIAÇÃO DE TAUBATÉ
Estrada Municipal dos Remédios, 2135 – Itaim, Taubaté/SP
Cep.: 120.86-000/ Tel.: (12) 2123-7100.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornecer ao Comando de Aviação do Exército o valor mensal para a Cessão de Uso de parcela do imóvel SP020165B0176, correspondente à Cantina do BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército) da Ba Av Taubaté, com área de 129,60 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 Cantina do **BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército)** da Ba Av Taubaté constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de alimentação aos militares e familiares 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 ao **Comando de Aviação do Exército**. 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 Título de Propriedade, jurisdicionado ao Exército Brasileiro, de acordo com a documentação do imóvel fornecida pelo Comando de Aviação do Exército (ANEXO II).

5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 129,60 m², do imóvel SP020165B0176, a qual corresponde a uma fração do terreno destinada à atividade de cantina para atender ao público interno do BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército).

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

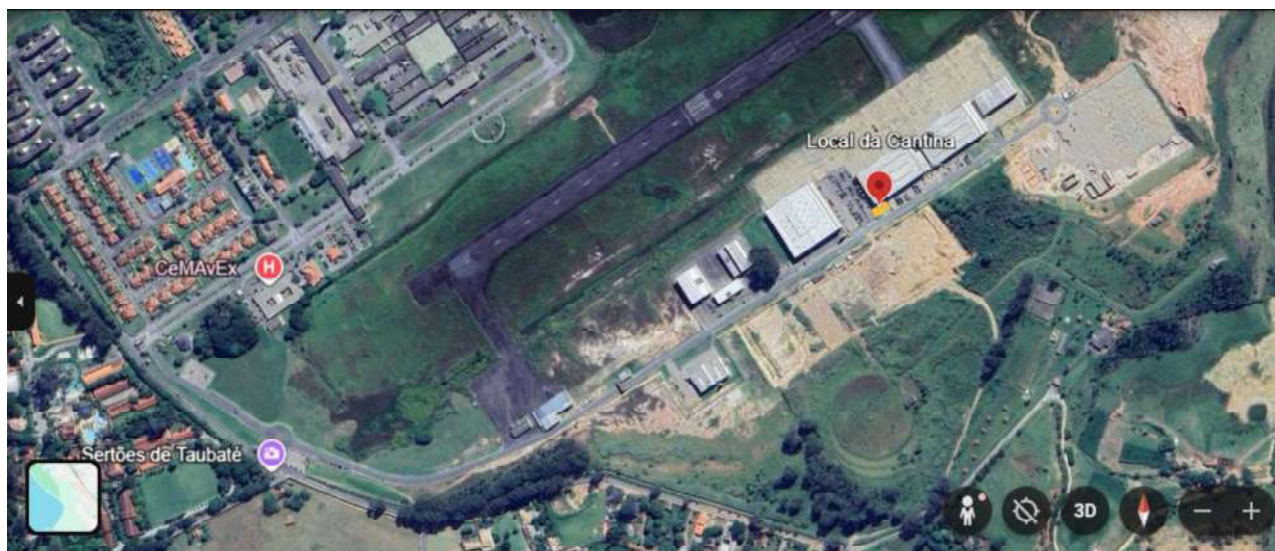


Figura 1 – Parcela do imóvel SP020165B0176 (parcela em amarelo). (Fonte: Google Earth consulta:22/01/2026)

5.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

Procedeu-se a vistoria "in loco" no dia 25 de janeiro de 2026, através da qual foi confeccionado o Relatório Fotográfico do imóvel (ANEXO I), bem como foram encontrados os seguintes itens:

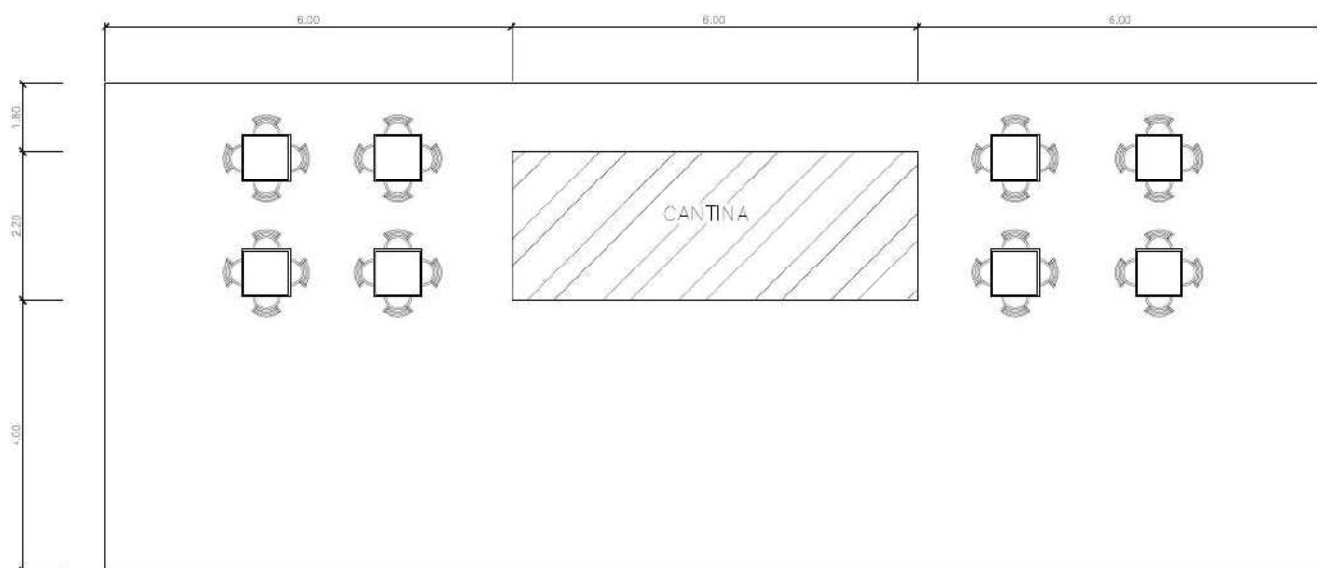


Figura 2 – Planta baixa do terreno SP020165B0176. (Fonte: Própria 27/01/2026).

Tabela 1 – Metragem da CANTINA do BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército) da Ba Av Taubaté.

Item	Descrição	Medidas	Área (m²)
1	Terreno	7,20 x 18,00	129,60
	ÁREA TOTAL		129,60

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 cantina foi formulado com base no horizonte mensal. Tal medida foi elencada visando a determinação do valor previsto para a contrapartida MENSAL que o cessionário deverá pagar pela utilização do espaço cedido, bem como pelos custos referentes aos gastos com energia elétrica e água/esgoto, dentro do Modelo Financeiro do empreendimento, conforme os cálculos apresentados pelas tabelas a seguir.

6.1.2.1 Estimativa das Receitas

Tabela 3 – Público militar da cantina

Público da OM	QCP	Percentual médio de utilização	Público ativo para a CANTINA/mês
Cb/Sd	186	55%	102,3
ST/Sgt	215	48%	103,2
Oficiais	71	52%	36,9

Total = 242

Tabela 4 - Estimativa de Receita de Vendas por Mês.

Nr	Descrição dos Itens	Valor Unitário Médio (Ref.: jan/2026)	Qtd Média de Vendas/Militar/Semana	Receita por Mês
1	Salgados diversos	R\$ 8,00	0,2	R\$ 1.163,62
2	Sanduíche natural	R\$ 12,00	0,1	R\$ 1.163,62
3	Biscoito recheado	R\$ 4,00	0,1	R\$ 387,87
4	Misto quente	R\$ 12,00	0,2	R\$ 1.745,42
5	Pão com queijo/presunto	R\$ 7,00	0,2	R\$ 1.357,55
6	Pão de queijo grande	R\$ 5,00	0,2	R\$ 969,68
7	Café c/ leite grande	R\$ 4,00	0,2	R\$ 775,74
8	Café c/ leite pequeno	R\$ 3,00	0,2	R\$ 581,81
9	Café pequeno	R\$ 2,00	0,2	R\$ 387,87
10	Café médio	R\$ 3,00	0,3	R\$ 872,71
11	Toddynho	R\$ 4,00	0,2	R\$ 775,74
12	Refrigerante lata	R\$ 6,00	0,2	R\$ 1.163,62
13	Suco caixinha	R\$ 2,00	0,2	R\$ 387,87
14	Refresco copo 300 ml	R\$ 4,00	0,4	R\$ 1.551,49
15	Hambúrguer	R\$ 15,00	0,2	R\$ 2.909,04
16	Água garrafa 500ml	R\$ 4,00	0,2	R\$ 775,74
17	Suco natural da fruta (300ml)	R\$ 8,00	0,2	R\$ 1.551,49
18	Dell Valle ou Iced Tea (garrafa)	R\$ 4,00	0,3	R\$ 1.163,62
19	Suco de garrafa	R\$ 6,00	0,2	R\$ 1.163,62
20	Bolo caseiro (fatia)	R\$ 4,50	0,1	R\$ 218,18

21	Gatorade	R\$	8,00	0,1	R\$	775,74
22	Refrigerante de 600ml	R\$	6,00	0,3	R\$	1.745,42
23	Refrigerante 1l	R\$	10,00	0,1	R\$	969,68
24	Achocolatado	R\$	5,00	0,2	R\$	969,68
25	Balas	R\$	2,00	0,1	R\$	96,97
26	Salgado assado	R\$	6,00	0,2	R\$	1.163,62
27	Salgado frito	R\$	6,00	0,3	R\$	1.745,42
28	Chá Leão	R\$	6,00	0,1	R\$	290,90
29	Água de coco 200ml	R\$	3,00	0,1	R\$	290,90
30	Fandangos 59g	R\$	6,00	0,1	R\$	290,90
31	Batata chips 96g	R\$	10,00	0,1	R\$	484,84
32					R\$	-

TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO) = R\$ 29.890,39

6.1.2.2 Estimativa das Despesas

Tabela 5 - Total de despesas relativas à atividade fim da cantina.

Nr	DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd/mês	Valor Unitário Médio	Custo total/mês
1	Salário de Vendedor Pleno (www.salario.com.br)	Unid.	1,0	R\$ 2.255,83	R\$ 2.255,83
2	Salário de Cozinheiro Pleno (www.salario.com.br)	Unid.	1,0	R\$ 1.926,85	R\$ 1.926,85
3	Salário de Garçom Pleno (www.salario.com.br)	Unid.	1,0	R\$ 1.896,68	R\$ 1.896,68
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	1,0	R\$ 24,88	R\$ 24,88
6	Desinfetante de 5 L	Galão	1,0	R\$ 19,53	R\$ 19,53
7	Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	0,5	R\$ 14,16	R\$ 7,08
8	Vassoura	Unid.	0,5	R\$ 17,40	R\$ 8,70
9	Rodo	Unid.	0,3	R\$ 26,55	R\$ 7,97
10	Balde 20 L	Unid.	0,3	R\$ 23,64	R\$ 7,09
11	Álcool 46	L	1,0	R\$ 11,61	R\$ 11,61
12	Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	0,5	R\$ 29,52	R\$ 14,76
13	Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	0,5	R\$ 17,53	R\$ 8,77
14	Saches Mostarda (192 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 40,95	R\$ 40,95
15	Saches Catchup (192 unidades)	Caixa	3,0	R\$ 56,01	R\$ 168,03
16	Saches Maionese (192 unidades)	Caixa	2,0	R\$ 43,84	R\$ 87,68
17	Saches de Sal (2000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 43,60	R\$ 43,60
18	Saches de açúcar (400 unidades)	Caixa	2,0	R\$ 33,45	R\$ 66,90
19	Saches adoçante (1000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 85,43	R\$ 85,43
20	Copo descartável 300ml (800 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 138,34	R\$ 276,68

21	Pratinho descartável 15 cm (10 unidades)	Pacote	40,0	R\$ 1,31	R\$ 52,40
22	Saco de papel para lanche viagem (500 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 25,12	R\$ 50,24
23	Canudos descartáveis (100 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 8,99	R\$ 17,98
24	Guardanapo de papel branco 22cm (50 unidades)	Pacote	20,0	R\$ 1,78	R\$ 35,60
25	Detergente 500ml	Unid.	20,0	R\$ 1,88	R\$ 37,60
26	Esponja multiuso	Unid.	10,0	R\$ 1,98	R\$ 19,80
27	Saleiro 170g	Unid.	5,0	R\$ 1,88	R\$ 9,40
28	Hambúrguer bovino 672g	Unid.	22,0	R\$ 14,81	R\$ 325,82
29	Queijo prato fatiado 200g	Unid.	40,0	R\$ 11,66	R\$ 466,40
30	Tomate italiano 500g	Unid.	30,0	R\$ 10,89	R\$ 326,70
31	Alface Hidropônica	Unid.	30,0	R\$ 4,76	R\$ 142,80
32	Pão de queijo 400g	Unid.	20,0	R\$ 14,09	R\$ 281,80
33	Pão de hambúrguer 200g	Unid.	22,0	R\$ 9,76	R\$ 214,72
34	Suco Dell Vale 1,5l	Unid.	15,0	R\$ 6,36	R\$ 95,40
35	Refrigerante 310ml	Unid.	88,0	R\$ 3,21	R\$ 282,48
36	Refrigerante 600ml	Unid.	1,0	R\$ 5,06	R\$ 5,06
37	Água mineral 500ml	Unid.	100,0	R\$ 1,78	R\$ 178,00
38	Café torrado 500g	Unid.	8,0	R\$ 13,96	R\$ 111,68
39	Polpa de fruta 200g	Unid.	176,0	R\$ 4,19	R\$ 737,44
40	Energético 250ml	Unid.	15,0	R\$ 6,51	R\$ 97,65
41	Leite integral 1l	Unid.	6,0	R\$ 4,16	R\$ 24,96
42	Suco de caixinha 200ml	Unid.	88,0	R\$ 2,20	R\$ 193,60
43	Achocolatado	Unid.	88,0	R\$ 29,89	R\$ 2.630,32
44	Presunto cozido	Unid.	10,0	R\$ 9,25	R\$ 92,50
45	Fandangos 59g	Unid.	100,0	R\$ 4,33	R\$ 433,00
46	Batata Chips 96g	Unid.	100,0	R\$ 8,19	R\$ 819,00
47	Bala de framboesa 150g	Unid.	30,0	R\$ 5,14	R\$ 154,20
48	Massa de pastel 400g	Unid.	10,0	R\$ 7,19	R\$ 71,90
49	Folhado de frango 240g	Unid.	10,0	R\$ 14,08	R\$ 140,80
50	Pão de forma integral zero 400g	Unid.	10,0	R\$ 9,39	R\$ 93,90
51	Óleo Garrafa	Unid.	20,0	R\$ 6,02	R\$ 120,40
52	Azeite extra virgem (5 litros)	Galão	0,5	R\$ 543,02	R\$ 271,51
53	Vinagre (500ml)	garrafa	5,0	R\$ 8,00	R\$ 40,00
54	Sabonete líquido 2L	Galão	0,5	R\$ 15,39	R\$ 7,70

Total das despesas de consumo e serviços = R\$ 15.574,22

Tabela 06 - Despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes.

Nr	Despesa aproximada com a compra dos produtos /mês	Taxa de Marcação (TM) para o cálculo do	Valor Final de Venda ao Cliente (conforme tabela 02)
----	---	---	--

		preço de venda	
1	R\$ 5.798,25	5,16	R\$ 29.890,39

Tabela 07 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	32,82%	R\$ 740,36
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	14,93%	R\$ 4.462,63
Impostos Estaduais ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Municipal - ISS ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Total de Impostos = R\$ 5.203,00		
<p>(1) Percentual de acordo com o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (DIEESE), considerando salário, férias, 13º salário, FGTS e verbas rescisórias)</p> <p>(2) Calculado 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.smpe.gov.br/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota</p>		

6.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 08 - Gastos de Energia Elétrica no mês

Gasto de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,68		* Referência: CEB, fora do horário de pico (FEV 2024)			
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	1	40	8	22	7,04	R\$ 4,79
2	Rádio pequeno AM/FM	1	30	0	22	0	R\$ 0,00
3	Liquidificador industrial	1	300	3	22	19,8	R\$ 13,46
4	Estufa elétrica	1	500	7	22	77	R\$ 52,36
5	Freezer Vertical	1	150	24	30	108	R\$ 73,44
6	Geladeira vertical	1	160	24	30	115,2	R\$ 78,34
7	Exaustor	1	400	4	22	35,2	R\$ 23,94
8	Balcão refrigerado	1	150	8	22	26,4	R\$ 17,95
9	Chapa elétrica	1	1200	5	22	132	R\$ 89,76
10	Fritadeira elétrica	1	2500	2	22	110	R\$ 74,80
11	Microondas	1	1150	4	22	101,2	R\$ 68,82
12	Forno Elétrico	1	1500	5	22	165	R\$ 112,20
13	Espremedor de Frutas	1	200	4	22	17,6	R\$ 11,97
14	Máquina de café industrial	1	2000	4	22	176	R\$ 119,68
15	Máquina de café expresso	1	1000	4	22	88	R\$ 59,84
16	Televisor (12 a 20 polegadas)	0	100	5	22	0	R\$ 0,00

17	Ar condicionado (10000 BTUs)	0	950	0	22	0	R\$ 0,00
18	Ventilador médio (40 cm)	0	200	3	22	0	R\$ 0,00
19	Purificador de água	1	140	8	22	24,64	R\$ 16,76
20	Outros	0	0	0	0	0	R\$ 0,00

Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês = R\$ 818,09

Tabela 09 - Gastos com água e esgoto no mês

Gasto de Água e Esgoto no Mês (* Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626)						
Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 6,40
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg) *	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
1	Pia - Torneira com misturador	1	0,25	50	16,5	R\$ 105,60
2	Vaso sanitário com caixa de descarga	0	0,15	0	0	R\$ 0,00
3	Bebedouro	0	0,1	0	0	R\$ 0,00
4	Chuveiro elétrico	0	0,1	0	0	R\$ 0,00
5					0	R\$ 0,00

Total de gastos com água e esgoto no mês = R\$ 105,60

6.1.2.4 Das despesas de manutenção, conservação e vigilância.

O Contratado estará isento do pagamento mensal da taxa de rateio de despesas de manutenção, conservação e vigilância, assumindo o compromisso de restituir o imóvel em suas condições originais. A responsabilidade pelos danos físicos ou estruturais ao patrimônio durante a vigência do contrato recai sobre o contratado, devendo ser integralmente reparados ao término do mesmo. Importante notar que as taxas de internet e telefone serão de responsabilidade do contratado, caso manifeste interesse por tais serviços.

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

$L = \text{Lucro líquido do cessionário. Percentual calculado sobre o somatório de } (D + I + C + Le).$

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 (cantina), será atribuído o Lucro de **8%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a cantina do BMS (Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército) da Ba Av Taubaté:

$$\text{R\$ 29.890,39} = [\text{R\$21.372,46} + \text{R\$5.203,00} + (\text{R\$923,69} + \text{R\$177,13})] \times (1+8\%)$$

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.

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

Onde,

VCUAA = Valor da Cessão de Uso para Atividade de Apoio;

Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em R\$; e

C = Consumo de energia elétrica e água/esgoto, em R\$;

Assim temos:

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ 177,13} + \text{R\$ 923,69}$$

$$\text{VCUAA} = \text{R\$ 1.100,82 /mês}$$

Sendo: **Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 177,13**

Valor do consumo mensal com energia elétrica e água/esgoto = R\$ 923,69

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\$ 1.100,82 /mês (Um mil e cem reais e oitenta e dois centavos).

Data de referência: **02 de fevereiro de 2026.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

2º TEN OTT DIUGNES SOBRAL DE CARVALHO – Engenheiro de Civil, CREA 5069567669-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 14.653-1/2019 - 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
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN SPU/ME Nº 67, de 20 de setembro de 2022. Dispõe sobre as diretrizes de avaliação dos imóveis da União ou de seu interesse, bem como define os parâmetros técnicos de avaliação para cobrança em razão de sua utilização. Ministério da Economia/Secretaria Especial de Desestatização, Desinvestimento e Mercados/Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União.

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART)

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL

ANEXO I

_____**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO MILITAR DO SUDESTE
BASE DE AVIAÇÃO DE TAUBATÉ
BRIGADA RICARDO KIRK**

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Vista lateral direita.



Vista do fundo.



Vista da frontal.



Vista da lateral.

Documento assinado digitalmente
gov.br DIUGNES SOBRAL DE CARVALHO
Data: 04/02/2026 12:21:00-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

DIUGNES **SOBRAL** DE CARVALHO – 2º TEN
Engº Civil - CREA nº 5069567669-SP
Avaliador de Imóveis da União

ANEXO II

_____ **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA (ART)**

1. Responsável Técnico

DIUGNES SOBRAL DE CARVALHO

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2614397644

Registro: 5069567669-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Base de Aviação de Taubaté

Endereço: Estrada MUNICIPAL DOS REMÉDIOS

Complemento: BASE DE AVIAÇÃO DE TAUBATÉ

Cidade: Taubaté

Contrato:

Valor: R\$ 1,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 30/01/2026

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 09.545.196/0001-74

Nº: 2135

Bairro: GRANJAS RURAIS REUNIDAS SÃO JUDAS
TADEU

UF: SP

CEP: 12086-000

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Estrada MUNICIPAL DOS REMÉDIOS

Complemento: Base de Aviação de Taubaté

Cidade: Taubaté

Data de Início: 30/01/2026

Previsão de Término: 30/01/2027

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Nº: 2135

Bairro: GRANJAS RURAIS REUNIDAS SÃO JUDAS TADEU

UF: SP

CEP: 12086-000

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de imóveis

para fins
comerciais

Quantidade

Unidade

129,60000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo Cantina tipo (trailer) Batalhão de Manutenção e Suprimento de Aviação do Exército (BMS).

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

Impresso em: 02/02/2026 08:26:41

ANEXO III

_____ **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**



**MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO DA 2ª REGIÃO MILITAR
(Cmdo das Armas Prov PR/1890)
REGIÃO DAS BANDEIRAS
SERVIÇO DE PATRIMÔNIO E MEIO AMBIENTE**

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: CAVEx
Cadastro (NOCAD): SP02 0165
Registro Imobiliário Patrimonial (RIP): 7183000045001
Matrícula: Matr 50.070, Termo de Ratificação - Certidão N°007/87
Proprietário: União Federal (Jurisdicionado ao Exército Brasileiro)
OM Responsável: CAVEx
Endereço: Estrada dos Remédios, nº2135, Bairro Itaim-Taubaté-SP
Área: 2.037.138,5784 m².
Perímetro: 5.696,47 m.

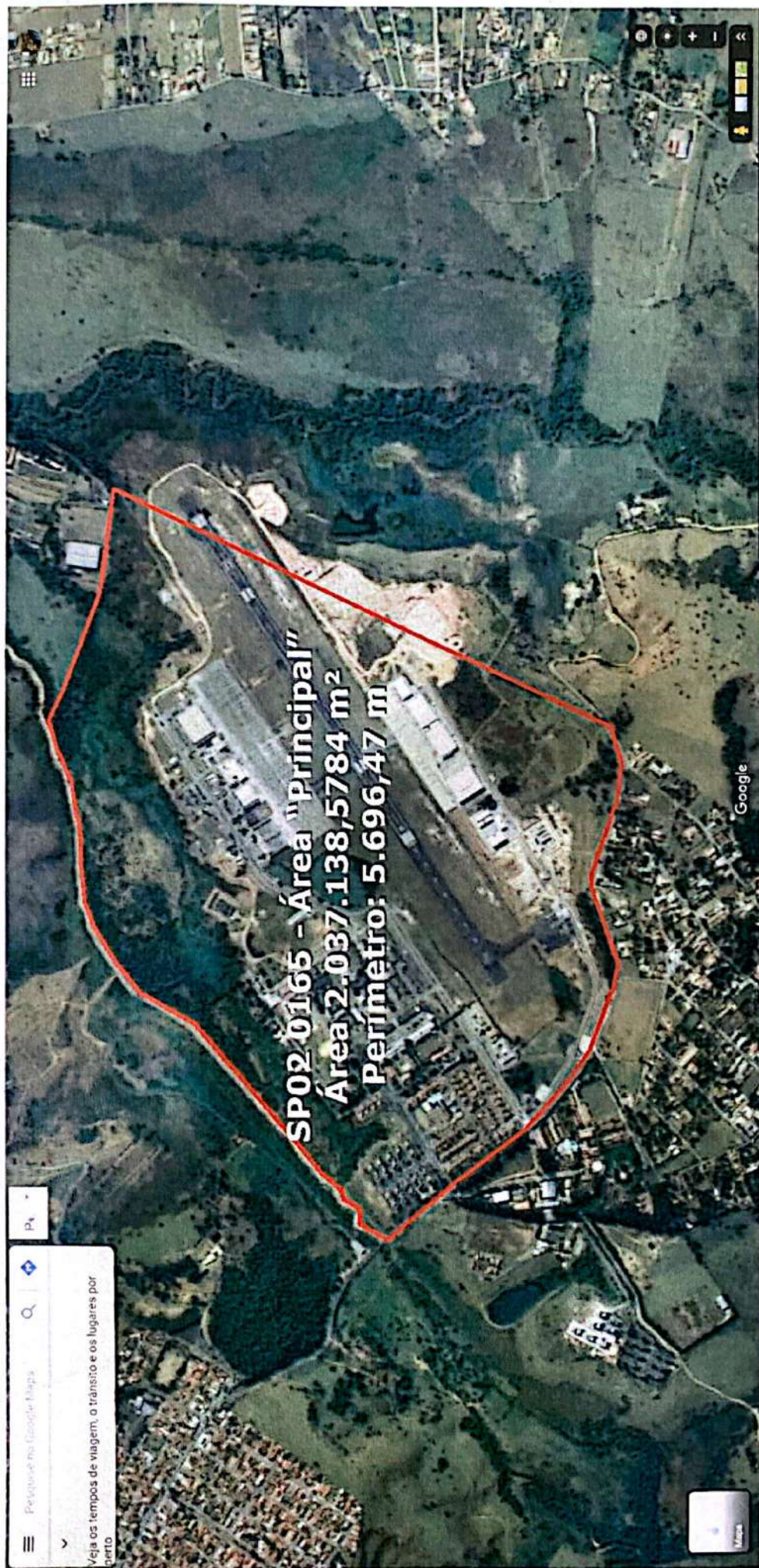
I. OBJETO

Terreno situado no bairro Itaim no município de Taubaté-SP.

II. DESCRIÇÃO PERIMÉTRICA

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-0184, de coordenadas N 7.452.749,555 m e E 447.032,909 m, com os seguintes azimutes e distâncias: 104°39'22" e 514,65 m até o vértice M-0185, de coordenadas N 7.452.619,341 m e E 447.530,809 m; 97°52'10" e 105,15 m até o vértice M-0186, de coordenadas N 7.452.604,944 m e E 447.634,970 m; 97°24'58" e 53,92 m até o vértice M-0187, de coordenadas N 7.452.597,984 m e E 447.688,442 m; 97°04'11" e 29,49 m até o vértice M-0188, de coordenadas N 7.452.594,354 m e E 447.717,712 m; 92°52'59" e 12,82 m até o vértice M-0189, de coordenadas N 7.452.593,709 m e E 447.730,519 m; 100°03'24" e 9,83 m até o vértice M-0118, de coordenadas N 7.452.591,993 m e E

ANEXO A



MATRÍCULA N.º 50.070

Comarca de Taubaté
Estado de São Paulo

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Meirimar Barbosa
Oficial

MATRÍCULA N.º

50.070

FLS. 01

Taubaté, 09 de

junho

de 1987

Imóvel com a área de ha.169,40 ou sejam setenta alqueires de terras mais ou menos, contendo doze casas de tijolos, coberta de telhas para camaradas, uma olaria montada, com forno de capacidade para cinquenta mil tijolos, situado na Fazenda Conceição do Itaim no bairro do Itaim, nesta cidade, tendo as divisas e confrontações seguintes:--"da ponte do rio Itaim segue pela Estrada de São Luiz do Paraitinga em direção do bairro dos Remédios, até encontrar uma cerca de arame de divisa com Augusto Cembranelli; desse ponto segue ponto por uma cerca de arame até encontrar um valo na divisa com Antonio Antico, medindo essa linha 1.354 metros e com o rumo de 36º24'NE, confrontando com Augusto Cembranelli; desse ponto a esquerda segue pelo referido valo até o rio Itaim, confrontando com Antonio Antico, e desse ponto, subindo o rio Itaim, até a ponte do mesmo ponto de partida, confrontando com sucessores de Guimarães, Teixeira & Cia. e Dr. José Luiz Cembranelli....-.-.-.-.

PROPRIETÁRIA:--UNIÃO FEDERAL, representada pelo agrônomo Antonio - Werneck de Carvalho, residente nesta cidade.--

REGISTRO ANTERIOR:--Transcrição nº.32.239, fls.070 do Livro 3-AG, deste Cartório.--**CONDIÇÕES:**--Consta do título que de sua própria e livre vontade, resolveu doar-lo/entre-vivos à União Federal, com a condição de esta nele instalar um posto Agro-Pecuário, ou outro estabelecimento semelhante de fomento à agricultura. Que sendo a presente doação gravada/ com encargo ela doadora espera que a donatária, União Federal, manifeste oportunamente a sua aceitação expressa por intermédio do seu órgão competente o Serviço do Patrimônio da União.

O Escrevente Autorizado:

Celso da Cruz

AV.1/M.50.070 em 09 de junho de 1987

TERMO DE RATIFICAÇÃO

Por certidão de 24.04.87, extraída das folhas 195v./200 do Livro/ de Notas nº.9 da Delegacia do Serviço do Patrimônio da União de São Paulo, Capital, é feita a presente para constar o seguinte:--**TERMO DE RATIFICAÇÃO** da escritura pública de doação que menciona celebrada entre a Prefeitura Municipal de Taubaté e a União Federal, e ENTREGA ao Ministério do Exército do imóvel acima, que é feita nas seguintes condições:--que tendo em vista o disposto nos arts.77 e 79 do Decreto Lei nº.9.760 de 05 de setembro de 1946(-D.O.U.de 06.09.46), na Instrução Normativa SPU nº.01 de 30 de março de 1981, em seu Capítulo VI, itens 79 a 83(D.O.U.de 22.04.81), a transferência de jurisdição determinada por ato ministerial de 23.02.87, e a autorização do Sr.Diretor-Geral do Serviço do Patrimônio da União, contida no despacho de 18.03.87, exarado às folhas 418, do processo de referência, pelo presente instrumento, é feita/ a entrega do próprio nacional ao Ministério do Exército, a cujo encargo ficará enquanto aplicado em suas atividades específicas, qual seja, instalação do Batalhão de Aviação do Exército; que entretanto, fica assegurada ao outorgado do presente instrumento a/ faculdade de dar ao imóvel ora entregue a destinação prevista na Lei 5651 de 11.12.70(D.O.U.), decreto nº.77.095 de 30.01.76(D.O.U. de 2.2.76) e Lei nº.7059 de 6.12.82(D.O.U.de 7.12.82), cabendo-lhe em consequência, praticar os atos que se fizerem necessários a esse fim; que na forma prevista no Decreto-Lei nº.9760 de 05.09.46 a presente entrega é feita nas seguintes condições:a) cessada a aplicação reverterá o imóvel à administração do Serviço do Patrimônio da União, independentemente de ato especial(art.77);b) a entrega fica sujeita a confirmação dois anos após a lavratura deste termo, cabendo ao Serviço do Patrimônio da União ratificá-la desde que, nesse período, tenha o imóvel sido utilizado no fim para que é entregue(art.79, § 1º);c) não poderá ser permitida a in-

(vide-verso)

invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel em fim diferente do que - justificou a entrega(art.79, § 2º); e que verificada a ocorrência de transgressão às medidas proibitivas do art.79, do Decreto Lei nº.9.760 de 05 de setembro de 1.946, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, resguardados os imperativos legais e os preceitos da hierarquia funcional, e então, pelo outorgado o Ministério do Exército, por seu representante, foi dito que recebia o imóvel na forma prescrita no presente termo. Dou fé.

O Escrevente Autorizado:

~~Celso da Cruz~~

+ + + + +

Prot 15192

Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté - SP
CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM ANOTAÇÃO DE ÔNUS E ALTERAÇÃO

Certifico, para fins do inciso I do art. 1º da Lei nº 9.324/96,

tendo sido nela praticados os atos de: 01

está conforme o original e foi extraído na forma de 1º do artigo

19 de Lei 6.015/73, não se pode, havendo a cessar a ação dos seus

é extremamente limitado na abridura maxilar, inclusive com

referencia a alienação, deve estar o registro de calambos de ações

relecionada a Associação, com o intuito de
reala ou pazeira representativa. Dou 11

Tasmanian

05 AGO 1998

17:56 hr

Meimar Barbosa Júnior O Oficial

**Cartório de Registro de
Registro de Imóveis**

Maria Carlina Santos Targa
Ecrevente Designado
TAUBATÉ - Estado de São Paulo

Oficial de Registro de Imóveis

RECIBO

Ao Serventório R\$ 5,69

Ao Estado R\$ 1,54

Ao IPESP R\$ 1,14

TOTAL R\$ 0,37

MEIRIMAR BARBOSA, Oficial do Registro de Imóveis e Anexos,
da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo - Brasil

CERTIDÃO

Extraída por

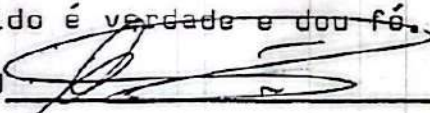
Conferida por

CERTIFICA em virtude de pedido verbal de parte

interessada, que revendo no cartório a seu cargo os livros de Registros, encontrou no livro 3-AG de Transcrição das Transmissões às fls. 70 feita em 26.03.1963, a Transcrição nº 32.239 e Transcrição Anterior nº 13.269; Circunscrição: Município de Taubaté; Denominação ou Rua e Número: Um imóvel situado na Fazenda da Conceição do Itaim; Característicos e Confrontações: Um imóvel com a área de ha.169,40 ou sejam setenta alqueires de terras mais ou menos, contendo doze casas de tijolos, coberta de telhas, para camaradas, uma olaria montada, com forno de capacidade para cinquenta mil tijolos, situado na Fazenda Conceição do Itaim, no bairro do Itaim, tendo as divisas e confrontações seguintes: da ponte do rio Itaim, segue pela estrada de São Luiz do Paraitinga em direção ao bairro dos Remédios, até encontrar uma cerca de arame de divisa com Augusto Cambranelli; desse ponto segue ponto por uma cerca de arame até encontrar um valo na divisa com Antonio Antico, medindo essa linha 1.354 ms. e com o rumo de 36º24' NE, confrontando com Augusto Cambranelli, desse ponto, à esquerda, segue pelo referido valo até o rio Itaim, confrontando com Antonio Antico e desse ponto, subindo o Rio Itaim, até a ponte do mesmo ponto de partida, confrontando com sucessores de Guimarães, Teixeira e Cia e dr. José Luiz Cambranelli, imóvel esse transcrito sob nº 13.269 1º 3-M; Nome, Domicílio e Profissão do Adquirente: União Federal, representada pelo agrônomo Antonio

Original recebido
- 4.20 km, 4/8
106.5/4 de
24 8x

Werneck de Carvalho, residente n/cidade; Nome, Domicílio e Profissão do Transmittente: Prefeitura Municipal de Taubaté, representada por seu Prefeito Dr. José Luiz de Almeida Soares, devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 12/48 de 31.8.1948; Título: Doação; Forma do Título, Data e Serventuário: Certidão, - digo, Escritura de 27 de setembro de 1948, nas notas do 2º Tab. E.B.Morgado, d/cidade, Lº 154, fls. 83v e por certidão das mesmas notas; Valor do Contrato: 780.000,00; Condições do Contrato Consta do Título que de sua própria e livre vontade, resolveu - doa-lo entre-vivos à União Federal, com a condição de esta nele instalar um Posto Agro-Pecuário, ou outro estabelecimento semelhante de fornecimento à agricultura. Que, sendo a presente doação - gravada com encargo ela doadora espera que a donatária, União - Federal, manifeste oportunamente a sua aceitação expressa por - intermédio do seu órgão competente a Serviço do Patrimônio da - União. CERTIFICA MAIS que à margem da transcrição, na coluna respectiva de averbação, consta a seguinte anotação: Vide matrícula nº 50.070. NADA MAIS com relação ao pedido feito. TODO o referido é verdade e dou fé. Taubaté, 15 de setembro de 1987. - - - - -

EU  CELSO DA CRUZ, escrevente autorizado, a fiz datilografar, conferi, subscrevi e assino. - - - - -

O escrevente autorizado


CELSO DA CRUZ

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS E ANEXOS
TAUBATÉ - SÃO PAULO

Valor cobrado pelo(a)	<i>Celso da Cruz</i>
Ao Serventuário	Cr\$ 30.49
Ao Estado	Cr\$ 19.85
Ao Ispsp	Cr\$ 1.29
Outros	Cr\$ -
TOTAL	Cr\$ 53.63

RECIBO

(responsável)

Cartório de Registro de
Imóveis e Anexos

Celso da Cruz
(Esc. Autorizado)

TAUBATÉ - EST. SÃO PAULO

AUTENTICACAO

201
78

JOSÉ OLEGARIO DE BARROS
2.ª TABELIAO
HONRARI BARROS MORGADO
TABELIAO SUCESSOR
TAUBATE
★



PRIMEIRO TRASLADO

Livro N. 104 fls. 33vº

ESCRITURA DE doação que faz a Prefeitura Municipal de Taubate

União Federal, como segue:-----

Saibam quantos esta escritura publica de doação vira, que no dia do nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo de mil novecentos e quarenta e oito, aos vinte e sete de setembro, - nesta cidade de Taubaté, Estado de São Paulo, em cartorio, por me haver sido distribuido esta, hoje, ai, perante minha tabelião successor e as testemunhas adiante nomeadas e assinadas, como requer, como outorgante doadora, a Prefeitura Municipal de Taubaté, representada por seu Prefeito Dr. José Luiz de Almeida Barros, devidamente autorizada pela lei Municipal n. 10428 de 31 de agosto de 1948, e como outorgada donataria a União Federal, representada pelo agrônomo Antonio Werneck de Carvalho, residente nesta cidade, pessoas conhecidas de mim tabelião e das testemunhas tambem minhas conhecidas, de que dou fé. E pela outorgante doadora me foi dito, perante as testemunhas, que, sendo senhora e possuidora de um imóvel, com o valor de Rs. 169,40,00 sejam setenta e quatro metros de terreno, mais ou menos, contendo doze casas de tijolos, cobertas de telhas, para camaradas, uma olaria montada, com forno de capacidade para cinquenta mil tijolos, situado na "Rocinha Conceição do Itaim", no bairro do Itaim, neste municipio, com cerca e cercação original de Taubaté, tendo as divisas e confrontações seguintes: "da ponte do rio Itaim, segue pela estrada de São Luiz do Tauritanga em direção ao bairro dos Remedios, até encontrar uma cerca de arame da divisa com Augusto Cambrenelli; desse ponto segue por uma cerca de arame até encontrar um vale na divisa com Antonio Antico, medindo esse linha 1.354 metros e por o rumo de 36°24'NE, confrontando com Augusto Cambrenelli; desse ponto, à esquerda, segue pelo referido vale até o rio Itaim; confrontando com Antonio Antico e desse ponto, subindo o rio Itaim até a ponte do mesmo rio, ponto de partida, confrontando com sucessores de Guimarães, Teixeira & Cia e Dr. João Luiz Cambrenelli", imóvel esse transcrito sob n. 13.269, 1ª 3-1ª pag. 232, do Cartorio de Registro de Imoveis desta comarca, resolveu, de sua propria e livre vontade, do-lo em definitivo a União Federal com a condição de estar nele instalar um Posto Agro-Pecuario, ou outro estabelecimento semelhante de fomento a agricultura, como efetivamente do-do tem, por esta escritura e na melhor forma de direito, transmitindo, desde já, na pessoa da donataria, pela cláusula: "constitui", todo o seu dominio, posse, direito e ação que tem no imóvel do-do, para que a donataria o possua sem reserva alguma como seu que é e fica sendo, que, sendo a presente doação gravada com encargo, ela doadora espere que a donataria, União Federal, manifeste oportunamente a sua aceitação e aprova por intermedio do seu órgão competente, o Serviço do Patrimonio da União; que, finalmente, para os efeitos de direito, dá ao imóvel doado, e

valor de setecentas e oitenta mil cruzeiros (Cr\$ 780.000,00) do que tudo eu, tabelião suco or dou fé. Acompanham o traslado do presente encerrado as condições negativas do Estado e do Município relativas ao imóvel doado. A doação é isenta do imposto do transferido e do selo federal por ser feita à União. Assim acordos, pediram-me este instrumento que lavrei, outorgaram, assinaram e selaram, do pois de lhes ser lido, e as testemunhas Otacilio Carvalho de Paula, brasileiro, casado, professor e Sr. Alfredo José Balbi, brasileiro, solteiro, maior, advogado, ambas minhas conhecidas, aqui residentes, parentes mim Erasmi Barros Fortado, tabelião sucessor, que o inscrevi. (ss) José Luiz de Almeida Soares - Antonio Horneck de Carvalho - Otacilio Carvalho de Paula - Alfredo José Balbi. TRASLADADA EM DUPLICA. De, Ottaviano Sauerbrey tabelião suco or, conferi, subcrevi e assino em público e raso.



Eu testifico a verdade

Ottaviano Sauerbrey
Tabelião Sucessor

Fls. 001 - Tab. GIDICE
L. 145
Rua Lourenço Hermes

ANEXO C

Certório do Registro de Imóveis e Anexos
Celso da Cruz
(Em Autorização)

CERTIDÃO Nº 007/85

S. PAULO



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAUBATÉ - SP



C E R T I F I C O que, as **13 de abril**, do Livro de Notas nº 9, desta Delegacia, consta o **Termo** de teor seguinte: **TERMO - DE RATIFICAÇÃO** da escritura pública de doação que menciona, celebrada entre a **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ** e a **UNIÃO FEDERAL**, e **ENTREGA** ao **MINISTÉRIO DO EXÉRCITO**, do terreno com a área de 2.018.230 m2., e benfeitorias, denominado "Fazenda Conceição do Itaim", Município de Taubaté, Estado de São Paulo, conforme-Processo MF. nº 0880 - 12.993, de 1978.- Aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de mil novecentos e oitenta e sete (1987), na Delegacia do Serviço do Patrimônio da União no Estado de São Paulo, compareceram, relativamente à ratificação da escritura pública de doação, o representante da **UNIÃO FEDERAL**, de acordo com o art. 14, inciso V, do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967, o Senhor Procurador da Fazenda Nacional, Doutor Fernando Hugo de Albuquerque Guimarães, no uso da competência que-lhe foi delegada pelo Senhor Procurador-Regional da Procuradoria da Fazenda Nacional no Estado de São Paulo, conforme Portaria nº 15, de 3 de fevereiro de 1984, e, na parte concernente à entrega do imóvel, como Outorgante, o **SERVIÇO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**, representado por seu Delegado no Estado de São Paulo, Doutor Antonio Riccitelli, e, como Outorgado, o **MINISTÉRIO DO EXÉRCITO**, representado pelo Senhor Ten. Cel. Inf.- Pedro Guilherme Ramos, Chefe da Seção de Patrimônio do Comando da 2ª Região Militar. Pelos representantes da **UNIÃO FEDERAL** e do **SERVIÇO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO**, dentro de sua competência legal, foi dito o seguinte: /- **CLÁUSULA PRIMEIRA** - que, por escritura pública de doação, lavrada em 27 de setembro de 1948, no Livro nº 154, folhas 83v2, do 22 Tabelião de Taubaté, título esse transcrito sob o nº 32.239, em 26 de março de 1963, no Livro nº 3-AG, folhas 64, do Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, a União Federal adquiriu da Prefeitura Municipal de Taubaté, para utilização, o terreno com a área de 2.018.230 m2., e benfeitorias, denominado "Fazenda Conceição do Itaim", Município de Taubaté, Estado de São Paulo, situado entre a Estrada Municipal dos Remédios que leva ao Município de São Luiz do Paraitinga, o qual, assim se descreve e caracteriza: **Terreno: Confrontações: A OESTE: Tomando-se como origem**

MIN EX - CMSE : CMDO 2.ª RM

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica, a qual
confero com o original, do que deu fé.

São Paulo, 01 de out d. 19 97

[Assinatura]

ANEXO C



o vértice 1, do levantamento topográfico da área do futuro -/-
aquartelamento do 202 GAC, escala 1/1000 de Nov 77, um conjunto
de 3 folhas confeccionadas pela CRO/2, hoje ocupada pela 12ª -
Bia AAAé materializado no terreno como a extremidade sul do -
guarda lastro a jusante da ponte Estrada dos Remédios sobre o
Ribeirão do Itaim distando 2.135,00 metros do 1º viaduto sobre
a Rodovia Presidente Dutra, seguem-se 28 alinhamentos margeando
o lado esquerdo da Estrada Municipal do Remédios, de quem sai -
de Taubaté, assim descrito: Do vértice 1 segue-se um alinhamen-
to de 55,26 metros, com rumo magnético de 25º25'10"(SE), até o
vértice 2, neste alinhamento a aproximadamente 31,50 metros, -
inicia uma cerca de arame que adentra a área do aquartelamento.
Do vértice 2, segue-se um alinhamento de 41,84 metros com rumo-
magnético de 22º49'20"(SE), até o vértice 3. Do vértice 3, se-
gue-se um alinhamento de 63,82 metros, com rumo magnético de -
18º06'20"(SE), até o vértice 4 ponto este que é a divisória en-
tre duas residências. Do vértice 4, segue-se um alinhamento de
74,10 metros, com rumo magnético de 17º29'10"(SE), até o vérti-
ce 5, canto do terreno de uma residência com a entrada principal
do aquartelamento. Neste alinhamento existe o eixo de uma rua -
situada no lado oposto do terreno ora descrito. Do vértice 5, -
segue-se um alinhamento de 17,86 metros, com rumo magnético de
17º23'00"(SE), até o vértice 6, a outra extremidade da entrada-
principal do aquartelamento. Do vértice 6, segue-se um alinha-
mento de 19,41 metros com rumo magnético de 19º39'30"(SE), - até
o vértice 7, extremidade de uma divisória verde localizada no -
interior da área descrita. Do vértice 7, seguem-se 11 alinhamen-
tos de: 85,37m; 30,05m; 145,86m; 31,16m; 52,07m; 66,87m; 52,29
m; 51,95m; 101,28m; 15,50m e 95,24m, com os respectivos rumos -
magnéticos: 16º57'50"(SE); 18º28'40"(SE); 21º34'30"(SE); 22º52'
00"(SE); 33º03'40"(SE); 33º11'50"(SE); 33º53'50"(SE); 44º48'10"
(SE); 50º02'00"(SE); 52º18'58"(SE) e 58º37'30"(SE), passando -
pelos vértices 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18, pon-
to este próximo ao eixo da rua defronte o terreno. Do vértice
18, seguem 11 alinhamentos de: 52,83m; 17,71m; 42,41m; 62,25m;
76,33m; 102,88m; 123,66m; 70,46m; 93,97m e 13,99m, com os res-
pectivos rumos magnéticos: 75º23'50"(SE); 87º17'10"(SE); -/-/-



MIN EX - CMSE - CMDO 2.ª RM

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica, a qual
confere com o original, do que deu fé.

São Paulo, 01 de out de 1977

[Handwritten signature]

ANEXO C



86°48'20"(SE); 89°12'10"(SE); 80°20'00"(SE); 55°57'20"(SE); 55°09'00"(SE); 55°07'10"(SE); 69°20'20"(SE); 86°22'00"(NE); e 73°12'20"(NE), passando pelos vértices 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, sendo este final da divisa na Estrada Municipal dos Remédios. Do vértice 1, ao vértice 29, acima descrito, a -/ distância retificada é de 1.566,22 metros e rumo magnético de - 48°12'00"(SE), este alinhamento faz com o alinhamento determina do pelos vértices 29 e 30, um ângulo interno de 89°43'40". -/-/ A LESTE: Do vértice 29, segue-se um alinhamento, de 1.513,25 me tros, com rumo magnético de 41°41'40"(NE), confrontando-se em - toda a sua extensão com terras do Sítio São Benedito e outras - até o vértice 30, encontro de cerca com o Valo Divisa, onde o - ângulo interno mede 73°53'00". AO NORTE: Do vértice 30, segue-se um alinhamento de 160,35 metros, com rumo magnético de 64°25'20"(NO), até o vértice 31 (meio do Valo), onde o ângulo interno mede 180°28'30". Do vértice 31, segue-se um alinhamento de 115,45 metros com rumo magnético de 63°56'50"(NO), até o vértice 32 encontro do valo com a valeta que vem do interior da área des- crito; onde o ângulo interno mede 180°40'40". Do vértice 32, se- gue-se um alinhamento de 165,57 metros, com rumo magnético de - 63°16'10"(NO), até o vértice 33, onde o ângulo interno mede 178°18'50". Do vértice 33, segue-se um alinhamento de 113,19 metros, com rumo magnético de 64°57'20"(NO), até o vértice 34, onde o - ângulo interno mede 196°49'30". Do vértice 34, segue-se um alin- hamento de 177,27 metros, com rumo magnético de 48°07'50"(NO) - até o vértice 35, situado na confluência do valo divisa com o - Ribeirão Itaim (margem direita). Do vértice 30 até o vértice 35, a divisa percorre através do valo divisa, confrontando-se em to- da a sua extensão com terras da Universidade de Taubaté (UNITAU). Do vértice 35 segue-se 44 alinhamentos, pela margem direita do Ribeirão do Itaim, em direção a montante, assim descritos: 11,52 m; 45,52m; 34,72; 27,89m; 84,29m; 40,39m; 72,97m; 44,91m; 23,30 m; 34,02m; 23,84m; 28,29m; 53,10m; 32,58m; 16,83m; 70,48m; 19,55m; 19,15m; 54,19m; 26,81m; 16,55m; 24,14m; 56,30m; 29,89m; -/ 23,68m; 31,32m; 19,40m; 23,33m; 18,00m; 27,09m; 19,45m; 16,34m; 19,53m; 22,26m; 30,82m; 57,56m; 34,01m; 99,48m; 28,45m; 132,98m; 59,46m; 123,35m; 43,96m; 41,96m; com os respectivos rumos magné- MIN EX - CMSE - CMDO 2.1 RM

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica, a qual
confero com o original, do qual deu fé.

São Paulo, 01 de out de 19 97.

[Assinatura]

ANEXO C



ticos: 81231'20"(SO); 81231'20"(SO); 87251'10"(N); 81238'50" -
 (NO); 77250'40"(NO); 75251'40"(NO); 76247'00"(NO); 84216'50" -
 (NO); 33257'10"(NO); 81215'00"(NO); 83257'20"(SO); 80206'30" -
 (SO); 78222'30"(SO); 71215'50"(SO); 87252'40"(SO); 79208'20" -
 (SO); 88228'10"(SO); 44231'30"(SO); 15214'50"(SO); 41204'30" -
 (SO); 30240'00"(SO); 02205'50"(SE); 55229'50"(SO); 52214'00" -
 (SO); 81236'50"(SO); 81222'50"(SO); 52211'30"(SO); 52205'40" -
 (SO); 44232'20"(SO); 77207'30"(NO); 60238'20"(SO); 85255'50" -
 (NO); 23217'50"(SO); 39237'00"(SO); 88219'00"(SO); 84253'20" -
 (NO); 87212'50"(SO); 70229'30"(SO); 88207'30"(SO); 69235'40" -
 (SO); 73213'50"(SO); 63202'20"(SO); 34258'30"(SO); 54216'30"(SO,
 passando pelos vértices 36, 37, sequencialmente até o 79. O Vér-
tice 79 está localizado na margem direita do Ribeirão do Itaim,
 sobre a vertical do guarda lastro jusante da ponte inicialmente
 citada. A divisa descrita do vértice 35 até o vértice 79, con-
 fronta-se com terras situadas na margem esquerda do Ribeirão do
 Itaim, remanescente da Fazenda Nossa Senhora da Conceição do -/
 Itaim, onde se localiza o DER. Do vértice 79, segue-se um alinha-
 mento de 6,00 metros, com rumo magnético de 25252'50"(SE), se-
 guindo o guarda-lastro jusante da ponte supracitada, até o vér-
tice 1, fechando o circuito. Do vértice 1 para o vértice 35 a -
 distância retificada é de 1.603,77 metros, com rumo magnético -
 de 73250'07"(NE).- Fechamento: A OESTE: Do vértice 1 até o vér-
 tice 29, alinhamento materializado com cerca de arame. A LESTE:
 Do vértice 29 até o vértice 30, alinhamento materializado com -
 cerca de arame, que à aproximadamente 460,00 metros do vértice
30, segue paralelamente a um caminho existente no interior da -
 área, até o vértice 30, distando este caminho de 5 a 7 metros -
 aproximadamente da cerca de arame. AO NORTE: Do vértice 30 até
 o vértice 35, pelo meio do álveo do valo divisa. Do vértice 35
 até o vértice 79, alinhamento materializado pela margem direita
 do Ribeirão do Itaim, no sentido jusante para montante. Do vér-
tice 79 até o vértice 1, alinhamento materializado por parte -/
 do guarda-lastro jusante da ponte supracitada.- Área: 2.018.230
 m2 (Dois milhões, dezoito mil, duzentos e trinta metros quadra-
 dos). Benfeitoria: No imóvel descrito, existe diversas instala-
 ções, inerentes ao aquartelamento denominado 12ª Bta AAAe. -/-/



MIN EX - CMSE - CMDO 2.ª RM

AUTENTICAÇÃO

 Autentico a presente cópia reprográfica, a qual
 contém o original, do que dou fé.

São Paulo, 01 de Out de 1997.

[Assinatura]



97339 ANEXO C
Cartório de Registro de Imóveis
Rua Mons. Silva Barros, 100 - Taubaté - SP
PROTOCOLADO E MICROFILMADO
SOB O NÚMERO ACIMA CITADO
MATRÍCULA Nº 50070
ATO(S) PRATICADO(S) nesta data
11-50.070

reverterá o imóvel à administração do Serviço do Patrimônio da União, independentemente de ato especial (art. 77); b) - a entrega fica sujeita a confirmação dois (2) anos após a lavratura deste Termo, cabendo ao Serviço do Patrimônio da União ratificá-la, desde que, nesse período, tenha o imóvel sido utilizado no fim para que é entregue (art. 79, § 1º); c) - não poderá ser permitida a invasão, cessão, locação ou utilização do imóvel em fim diferente do que justificou a entrega (art. 79, § 2º); CLÁUSULA OITAVA - que, verificada a ocorrência de transgressão às medidas proibitivas do art. 79, do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, serão fixadas as responsabilidades decorrentes dos fatos apurados, resguardados os imperativos legais e os preceitos da hierarquia funcional. E, então, pelo outorgado, o MINISTÉRIO DO EXÉRCITO, por seu representante, foi dito que recebia o imóvel na forma prescrita no presente Termo. E, eu (a). Jorge Chaves Secron, Assistente-Jurídico, Matrícula nº 6000865, lotado no Ministério da Justiça e em exercício nesta Delegacia, escrevi o presente "TERMO DE RATIFICAÇÃO E ENTREGA", lavrado de acordo com o disposto no art. 13, inciso VI, do Decreto-Lei nº 147, de 3 de fevereiro de 1967, com a redação dada pelo artigo 10 da Lei nº 5.421, de 25 de abril de 1968, o que lhe dá força de escritura pública, o qual, lido e achado conforme, vai assinado por mim e pelos presentes; (aa). - Fernando Hugo de Albuquerque Guimarães; Antonio Riccitelli; Pedro Guilherme Ramos; E, para constar, eu, Jorge Chaves Secron), Assistente-Jurídico, lotado no Ministério da Justiça e em exercício nesta Delegacia, expedi a presente certidão aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de mil novecentos e oitenta e sete, a qual é visada pelo Delegado do Serviço do Patrimônio da União, no Estado de São Paulo, Doutor Antonio Riccitelli.

Valor cobrado pelo(a) <i>Almeida</i>	
Serventário	Cz\$
do Estado	Cz\$
do Iesp	Cz\$
Outros	Cz\$
TOTAL	
RECIBO	

(Responsável)

DEPU/SP
Em 24.04.87
ANTONIO RICCITELLI
Delegado Matr. 7.800.100

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
Celso da Cruz
(Des. Autorizado)
TAUBATÉ - EST. SÃO PAULO

MINEX - CMSE - CMDO 2.ª RM

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente cópia reprográfica, a qual confere com o original, do que dou fé.
São Paulo, 01 de OUT de 1987

ANEXO C



CLÁUSULA SEGUNDA - que, não obstante o comparecimento do Agrônomo Antonio Werneck de Carvalho, pela União Federal, àquela escritura de doação, o que, em termos de solenização do ato poderia configurar defeito de representação, na verdade, tal irregularidade ficou saneada em virtude da aceitação da doação pela donatária, nos termos do Parecer PFN/RJ nº 249/87 aprovado pelo Exmº Senhor Ministro da Fazenda em despacho de 23 de fevereiro de -/1987; **CLÁUSULA TERCEIRA** - que, entretanto, no interesse de tornar não-malsã, de forma expressa, a irregularidade que convalidou em razão da situação de fato, , declara-se aqui a representação da União Federal na pessoa do Doutor Procurador da Fazenda Nacional, presente a este ato, para fazê-lo indelével; **CLÁUSULA QUARTA** - que, assim sendo, por força deste ato e na melhor forma de direito, ratifica, para todos os efeitos, a escritura pública de doação mencionada acima, passando os dois instrumentos a constituir um todo único e indivisível; **CLÁUSULA QUINTA** - que, tendo em vista o disposto nos arts. 77 e 79 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946 (D.O.U., de 6/9/46), na Instrução Normativa SPU nº 01, de 30 de março de 1981, em seu Capítulo VI, itens 79 a 83 (D.O.U., de 22/4/81), a transferência de jurisdição determinada por ato ministerial de 23 de fevereiro de 1987, e a autorização do Senhor Diretor-Geral do Serviço do Patrimônio da União, contida no despacho de 18 de março de 1987, exarado às folhas 418, do processo de referência, pelo presente instrumento, é feita a entrega do próprio nacional, descrito e caracterizado na cláusula primeira, ao MINISTÉRIO DO EXÉRCITO, - a cujo encargo ficará enquanto aplicado em suas atividades específicas, qual seja, instalação do "Batalhão de Aviação do Exército"; **CLÁUSULA SEXTA** - que, entretanto, fica assegurada ao Outorgado do presente instrumento a faculdade de dar ao imóvel ora entregue a destinação prevista na Lei nº 5.651, de 11/12/70 (D.O.U., de 14/12/70), Decreto nº 77.095, de 30/1/76 (D.O.U., de 2/2/76) e Lei nº 7.059, de 6/12/82 (D.O.U., de 7/12/82), cabendo-lhe, em consequência, praticar os atos que se fizerem necessários a esse fim; **CLÁUSULA SÉTIMA** - que, na forma prevista no Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, a presente entrega é feita nas seguintes condições: a) - cessada a aplicação, -

MIN EX - CMSE - CMDO 2.ª RM

AUTENTICAÇÃO

Autentica a presente cópia reprográfica, e qual confere com o original, do que dou fé.

São Paulo, 01 de out de 1987

[Assinatura]