



**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
4º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 074/2018**

### **CANTINA DO 12º R C Mec JAGUARÃO/RS**



**ÁREA DA CANTINA DO 12º R C Mec: 26,30m<sup>2</sup>**

**PARCELA DO IMÓVEL RS 03-0090**

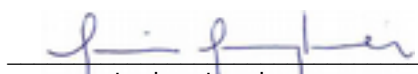
**VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO = R\$3.025,00/mês**

**(VALOR JÁ CONSIDERANDO OS GASTOS COM ENERGIA ELÉTRICA E CONSUMO DE ÁGUA)**

**- Dezembro de 2018 -**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

Endereço do imóvel <b>RUA DUQUE DE CAXIAS, S/Nº</b>			
Cidade <b>JAGUARÃO</b>	UF <b>RS</b>		
Objetivo da Avaliação <b>AValiação DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – CANTINA</b>			
Finalidade da Avaliação <b>FORNECER AO 12º R C Mec O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DO IMÓVEL.</b>			
Solicitante e/ou interessado <b>“MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO – 12º REGIMENTO DE CAVALARIA MECANIZADO”</b>			
Proprietário <b>“MINISTÉRIO DA DEFESA – EXÉRCITO BRASILEIRO”</b>			
Tipo de Imóvel <b>CANTINA</b>	Área do Imóvel (m²) <b>26,30m²</b>		
Metodologia <b>MÉTODO DA RENDA</b>			
Pressupostos e Ressalvas <b>O EMPREENDIMENTO ENCONTRA-SE EM MERCADO RESTRITO, OU SEJA, INTERNO À ORGANIZAÇÃO MILITAR.</b>		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</b> e <b>precisão</b> não são previstas na NBR 14.653-2 para o Método da Renda, consequentemente, <b>estas especificações não serão classificadas.</b>	
<b>VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO DA CANTINA</b> <b>R\$3.025,00/ mês</b>			
Parte relativa à <b>CESSÃO DA ÁREA:</b> R\$2.245,00/mês		Parte relativa aos <b>CUSTOS COM ENERGIA E CONSUMO ÁGUA</b> R\$780,00/mês	
Nome do Responsável Técnico <b>LUCIANA LANGHAMMER</b>	CPF <b>010.861.480-88</b>	Formação do RT <b>ENG. CIVIL</b>	CREA do RT <b>RS171129</b>

  
 Luciana Langhammer

Porto Alegre, 19 de dezembro de 2018.





**MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
4º GRUPAMENTO DE ENGENHARIA**

**Laudo de Avaliação nº 074/2018**

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel RS 03-0090, referente à CANTINA do 12º R C Mec, localizado na Rua Duque de Caxias, s/nº, Zona Urbana de Jaguarão/RS jurisdicionado ao Exército Brasileiro, com área de 26,30m².

REF.: DIEx nº 2032-FA/S4/S CMT de 15 JUN 2018;  
DIEx nº 3262-SALC/FA/S4 de 14 SET 2018;  
DIEx nº 3393-FA/S4/S CMT de 26 SET 2018.

**1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

Seção de Patrimônio do 4º Grupamento de Engenharia  
Rua dos Andradas, 562 – Porto Alegre - RS  
Cep.: 90.029-900 Tel.: (51) 3220-6242.

**2. FINALIDADE DO LAUDO**

Fornecer à Seção de Patrimônio do 4º Grupamento de Engenharia o valor mensal para a Cessão de Uso de parcela do imóvel RS 03-0090, correspondente à Cantina do 12º R C Mec com área de 26,30m².

**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 12º R C Mec constitui uma Atividade de Apoio que visa prestar o serviço de apoio à alimentação aos integrantes da 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 12º R C Mec. 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.

Assinatura manuscrita em azul, provavelmente de um oficial ou técnico responsável pelo laudo.

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 12º R C Mec (ANEXO II).

### 5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 26,30 m², do imóvel RS 03-0090, a qual corresponde a uma sala destinada à atividade da cantina para atender ao público interno do 12º R C Mec.

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



Figura 1 – Parcela do imóvel RS 03-0090.

### 5.3 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DA BENFEITORIA

As informações e fotos foram fornecidas pela OM, a qual enviou relatório fotográfico e dimensão das peças bem como os componentes internos, dos quais constam os seguintes itens:

Nº	Descrição	Qtd	Características Potência (W)
1	Sala de atendimento	1	4,50mx5,85m = 26,30m²
5	Teto	-	Forro Madeira
6	Paredes	-	Cerâmica na parte da cozinha altura de 1,5m e o restante reboco pintado
7	Pisos	-	Granitina
8	Janelas	2	janelas basculantes de vidros

Tabela 1 – Características físicas da cantina do 12º R C Mec.

*Handwritten signature*

## 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 REQUISICÃO E CONHECIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO

Item	Documentação Necessária
1	Documentação da <b>situação dominial</b> do imóvel.
2	<b>Contrato</b> de Cessão de Uso e termos aditivos
3	<b>Quadro de Cargos Previstos (QCP)</b> das Organizações Militares atendidas pela cantina.
4	<b>Tabela de Itens e Preços</b> - estimados

Tabela 2 – documentação coletada

#### 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, dentro do Modelo Financeiro do empreendimento, conforme os cálculos apresentados pelas tabelas a seguir.

##### 6.1.2.1 Estimativa das Receitas

Público da OM	QCP	Percentual médio de utilização	Público ativo para a CANTINA /mês
Cb/Sd	448	60%	268,8
ST/Sgt	127	40%	50,8
Oficiais	35	20%	7,0
<b>Total =</b>			<b>327</b>

Tabela 3 – Público Militar da Cantina.



Nº	Descrição dos Itens	Valor Unitário Médio (Ref.: setembro/2018)	Qtd Média de Vendas/Militar/Semana	Receita por Mês
1	Água mineral, com gás, garrafa 500 ml	R\$ 1,88	0,5	R\$ 1.228,02
2	Água Tônica, lata 340 ml	R\$ 2,50	0,5	R\$ 1.633,00
3	Bala, sabores diversos, 4 gr	R\$ 0,10	10,0	R\$ 1.306,40
4	Bauru Salada	R\$ 11,50	2,0	R\$ 30.047,20
5	Bebida Láctea, sabor chocolate, embalagem 200 ml	R\$ 2,30	1,0	R\$ 3.004,72
6	Biscoito recheado, sabores diversos, embalagem 140 gr	R\$ 2,30	1,0	R\$ 3.004,72
7	Bolo caseiro, sabores diversos, fatia	R\$ 3,00	2,0	R\$ 7.838,40
8	Cachorro Quente, 01 (uma) salsicha, prensado	R\$ 7,00	2,0	R\$ 18.289,60
9	Café Preto, copo 100 ml	R\$ 2,50	3,0	R\$ 9.798,00
10	Café Preto, copo 200 ml	R\$ 3,25	2,0	R\$ 8.491,60
11	Café Preto com Leite, copo 100 ml	R\$ 3,00	2,0	R\$ 7.838,40
12	Café Preto com Leite, copo 200 ml	R\$ 3,75	3,0	R\$ 14.697,00
13	Chocolates diversos, barra 32 gr	R\$ 4,75	0,5	R\$ 3.102,70
14	Doces diversos (Brigadeiro, Beijinho, Olho de Sogra, etc)	R\$ 3,50	2,0	R\$ 9.144,80
15	Erva Mate, tipos diversos, pacote com 500 gr	R\$ 5,95	0,5	R\$ 3.886,54
16	Goma de Mascar, sabores diversos	R\$ 0,95	1,0	R\$ 1.241,08
17	Pancho	R\$ 6,00	1,0	R\$ 7.838,40
18	Pastel frito, sabores diversos	R\$ 6,50	2,0	R\$ 16.983,20
19	Pastel assado, sabores diversos	R\$ 4,50	2,0	R\$ 11.757,60
20	Picolé, sabores diversos	R\$ 2,95	1,0	R\$ 3.853,88
21	Pizza, sabores diversos, 460 gr	R\$ 14,50	0,5	R\$ 9.471,40
22	Torrada Simples	R\$ 7,75	2,0	R\$ 20.249,20
23	Torrada Completa	R\$ 11,25	1,0	R\$ 14.697,00
24	Refrigerante, sabores diversos, lata 350 ml	R\$ 3,19	2,0	R\$ 8.334,83
25	Refrigerante, sabores diversos, garrafa 600 ml	R\$ 4,47	0,5	R\$ 2.919,80
26	Refrigerante, sabores diversos, garrafa 2 lt	R\$ 7,25	0,5	R\$ 4.735,70
27	Salgado frito, diversos tipo e sabores	R\$ 4,00	2,0	R\$ 10.451,20
28	Sanduíche natural, sabores diversos	R\$ 7,00	0,5	R\$ 4.572,40
29	Suco natural, sabores diversos, copo 300 ml	R\$ 5,00	1,0	R\$ 6.532,00
<b>TOTAL DE RECEITAS POR MÊS (ESTIMADO) =</b>				<b>R\$ 246.948,79</b>

Tabela 4 – Estimativa de Receita de Vendas por Mês

## 6.1.2.2 Estimativa das Despesas

Nº	DESCRIÇÃO DOS MATERIAIS DE CONSUMO E SERVIÇOS (D)	Unidade	Qtd/mês	Valor Unitário Médio	Custo total/mês
1	Salário de Vendedor/cozinheiro Pleno (www.salariobr.com)	Unid.	1,0	R\$ 1.318,88	R\$ 1.318,88
2	Bobina para máquina de cupom fiscal (com 10 unid)	Caixa	0,5	R\$ 64,90	R\$ 32,45
3	100 Sacos de Lixo de 30 L	Pct	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
4	Desifetante de 5 L	Galão	0,5	R\$ 10,00	R\$ 5,00
5	Pano de Chão (com 3 unidades)	Pct	1,0	R\$ 10,00	R\$ 10,00
6	Vassoura	Unid.	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
7	Rodo	Unid.	0,3	R\$ 20,00	R\$ 6,00
8	Balde 20 L	Unid.	0,3	R\$ 15,00	R\$ 4,50
9	Alcool 46	L	1,0	R\$ 5,00	R\$ 5,00
10	Papel Higiênico Folhas Duplas (com 24 rolos)	Pct	0,5	R\$ 22,90	R\$ 11,45
11	Papel toalha interfolha (1000 folhas)	Pct	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
12	Saches Mostarda (192 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 15,00	R\$ 15,00
13	Saches Catchup (192 unidades)	Caixa	3,0	R\$ 15,00	R\$ 45,00
14	Saches Maionese (192 unidades)	Caixa	2,0	R\$ 15,00	R\$ 30,00
15	Saches de Sal (2000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 15,00	R\$ 15,00
16	Saches de açúcar (400 unidades)	Caixa	2,0	R\$ 15,00	R\$ 30,00
17	Saches adoçante (1000 unidades)	Caixa	1,0	R\$ 48,00	R\$ 48,00
18	Copo descartável 300ml (800 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 40,00	R\$ 80,00
19	Pratinho descartável 15 cm (10 unidades)	Pacote	40,0	R\$ 1,50	R\$ 60,00
20	Saco de papel para lanche viagem (500 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 26,00	R\$ 52,00
21	Canudos descartáveis (100 unidades)	Pacote	2,0	R\$ 1,64	R\$ 3,28
22	Garfo/Faca/Colher descartável (50 unidades)	Pacote	8,0	R\$ 5,90	R\$ 47,20
23	Guardanapo de papel branco 22cm (50 unidades)	Pacote	20,0	R\$ 2,00	R\$ 40,00
24	Botijão de gás	Unidade	1,0	R\$ 70,00	R\$ 70,00
25	Óleo Garrafa	Unidade	20,0	R\$ 3,50	R\$ 70,00
26	Azeite extra virgem (5 litros)	Galão	0,5	R\$ 120,00	R\$ 60,00
27	Vinagre (500ml)	garrafa	5,0	R\$ 5,00	R\$ 25,00
28	Detergente (500ml) + esponja + luvas	Kit	3,0	R\$ 7,00	R\$ 21,00
29	Sabonete líquido 2L	Galão	0,5	R\$ 20,00	R\$ 10,00
<b>Total das despesas de consumo e serviços =</b>				<b>R\$ 2.144,76</b>	

Tabela 5 – Estimativa das despesas relativas à atividade fim da cantina.

Nº	Despesa aproximada com a compra dos produtos /mês	Taxa de Marcação (TM) para o cálculo do preço de venda	Valor Final de Venda ao Cliente (conforme tabela 02)
1	R\$ 182.127,58	1,36	R\$ 246.948,79

Tabela 6 – Estimativa das despesas com a compra dos produtos oferecidos aos clientes.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador <sup>(1)</sup>	25,10%	R\$ 331,04
União (IRPJ), CSLL, PIS e COFINS <sup>(2)</sup>	14,93%	R\$ 36.869,45
<b>Total de Impostos =</b>		<b>R\$ 37.200,49</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) 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](http://www.smpe.gov.br/assuntos/calculadora-do-imposto-na-nota)

Tabela 7 – Estimativa de Despesas relativas a encargos, impostos e taxas

### 6.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Consumo de água

Gasto de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,48		* Referência: CEEE, fora do horário de pico (Set 2018)			
Nº	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	4	40	8	22	28,16	R\$ 13,52
2	Rádio pequeno AM/FM	1	30	8	22	5,28	R\$ 2,53
3	Liquidificador industrial	1	300	2	22	13,2	R\$ 6,34
4	Estufa elétrica	1	500	8	22	88	R\$ 42,24
5	Freezer Vertical	1	150	24	30	108	R\$ 51,84
6	Geladeira vertical	1	160	24	30	115,2	R\$ 55,30
7	Exaustor	1	400	4	22	35,2	R\$ 16,90
8	Balcão refrigerado	1	150	24	30	108	R\$ 51,84
9	Chapa elétrica	1	1200	4	22	105,6	R\$ 50,69
10	Fritadeira elétrica	1	2500	2	22	110	R\$ 52,80
11	Microondas	1	1150	2	22	50,6	R\$ 24,29
12	Forno Elétrico	1	1500	2	22	66	R\$ 31,68
13	Espremedor de Frutas	1	200	3	22	13,2	R\$ 6,34
14	Máquina de café industrial	1	2000	6	22	264	R\$ 126,72
15	Máquina de café expresso	1	1000	4	22	88	R\$ 42,24
16	Televisor (12 a 20 polegadas)	1	100	6	22	13,2	R\$ 6,34
17	Ar condicionado (10000 BTUs)	0	950	3	22	0	R\$ 0,00
18	Ventilador médio (40 cm)	1	200	4	22	17,6	R\$ 8,45
19	Purificador de água	1	140	4	22	12,32	R\$ 5,91
20	Outros	0	0	0	0	0	R\$ 0,00
<b>Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =</b>							<b>R\$ 595,95</b>

Tabela 8 – Estimativa de gastos de Energia Elétrica no mês

Gasto de Água e Esgoto no Mês (* Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626 - Instalação Predial de Água Fria)						
Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 7,48
Nº	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	75	24,75	R\$ 185,13
<b>Total de gastos com água e esgoto no mês =</b>						<b>R\$ 185,13</b>

Tabela 9 – Estimativa de gastos de Água no mês

### 6.1.3 MODELO FINANCEIRO DO EMPREENDIMENTO

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

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

onde:

R = Receita de vendas, em R\$;

Dt = Despesas Totais de Materiais e Serviços + Produtos para venda, 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 (cantina), será atribuído o Lucro de **10%** sobre todos os gastos da empresa.

Assim, temos o seguinte modelo para a cantina do 12º R C Mec:

$$R\$ 246.948,79 = [R\$184.272,34 + R\$37.200,49 + (R\$781,08 + 2.244,99)] * (1 + 10\%)$$

### 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 compõem 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.

$$VCUAA = Le + C$$

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:

$$VCUAA = R\$ 2.244,99 + R\$ 781,81$$

<b>VCUAA = R\$ 3.025,00 /mês</b>
----------------------------------

Sendo: **Valor da Locação mensal do Espaço Físico pelo cessionário = R\$ 2.245,00**

**Valor do consumo mensal com energia elétrica e água = R\$ 780,00**





### 6.1.5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As Atividades de Apoio às 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\$ 3.025,00 /mês** (três mil e vinte e cinco reais).

Data de referência: **19 de dezembro de 2018.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

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

**2º TENENTE OTT LUCIANA LANGHAMMER** – Engenheira Civil, CREA RS171129. Engenheira Avaliadora capacitada para realizar avaliações de imóveis da União jurisdicionados ao Comando do Exército.

## 9. DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

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

- NBR 14.653-1/2001 - Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais;
- NBR 14.653-2/2011 - Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos;
- NBR 14.653-4/2002 – Avaliação de Bens. Parte 4: Empreendimentos; e
- Instrução Normativa/Secretaria do Patrimônio da União, IN/SPU Nº 02, de 2 de maio de 2017.

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

**ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RELACIONADA AO IMÓVEL**

Porto Alegre/RS, 19 de Dezembro de 2018.

  
**LUCIANA LANGHAMMER – Asp Of OTT**  
Engº Civil - CREA nº **RS171129**  
**Avaliador de Imóveis da União**

  
**GLADSTONE THEMÓTEO MENEZES BRITO DA SILVA – Cel R1**  
Chefe da Seção de Patrimônio Imobiliário do 4º Gpt E

# ANEXO I

---

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

 1



Al. f. 2



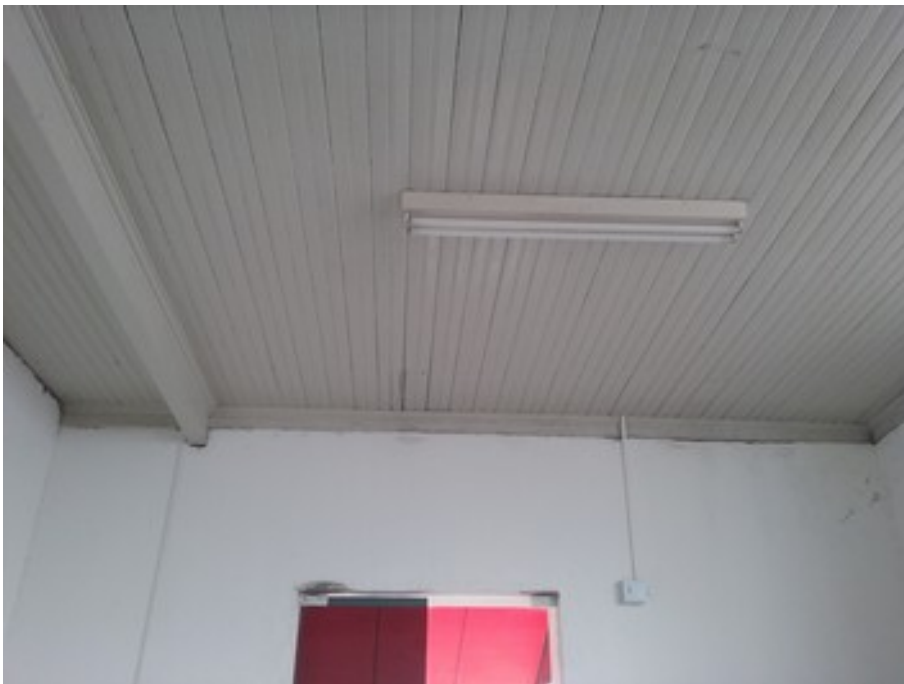


















## **ANEXO II**

---

**DOCUMENTOS DO IMÓVEL**



MINISTÉRIO DA DEFESA  
EXÉRCITO BRASILEIRO  
CMS - 3ª RM - 6ª DE  
12º REGIMENTO DE CAVALARIA MECANIZADO  
(2º R Auto Mtr Cav /1943)  
"REGIMENTO MARECHAL JOSÉ PESSOA"

TERMO DE RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA SOBRE IMÓVEL

1. INTRODUÇÃO

No dia 16 de janeiro de 2018, com base na declaração de Situação Patrimonial, publicada em Aditamento Administrativo nº 004 – FA.1 ao BI nº 010, de 15 de janeiro de 2018 e examinado os aspectos documental e físico do imóvel cadastrado sob o nº RS-03-0090, distribuído a esta Organização Militar (OM), constatei o seguinte:

a. Endereço, Limites, Área

1) Endereço: Rua Duque de Caxias S/Nº, Zona Urbana de Jaguarão, Estado do Rio Grande do Sul.

2) Área do Imóvel: 77.306,86 m².

3) Área Ocupada pela OM: 77.306,86 m².

4) Limites: Tomando-se como origem o ponto 1, de coordenadas E=277.516,45 e N=6.394.683,97 (SAD 69), sendo esse o centro de uma guarita localizada a 15,40 m do cruzamento dos eixos da Rua Duque de Caxias com a Rua Joaquim Caetano. Dessa forma, partindo do ponto 1 com o azimuth magnético de 70° 36' 03,5", medindo 306,06 m encontra-se o ponto 2; o alinhamento compreendido entre os pontos 1 e 2 dá-se por muro e confronta com a Rua Joaquim Caetano, partindo do ponto 2 com o azimuth magnético de 169° 09' 16,7", medindo 275,78 m encontra-se o ponto 3; o alinhamento compreendido entre os pontos 2 e 3 dá-se por muro e confronta com a rua Curupaiti, partindo do ponto 3 com o azimuth magnético de 256° 33' 31,4", medindo 291,91 m encontra-se o ponto 4; o alinhamento compreendido entre os pontos 3 e 4 dá-se por muro e confronta com a Rua General Marques, partindo do ponto 4 com o azimuth magnético de 346° 33' 27,2", medindo 243,73 m o alinhamento compreendido entre os pontos 4 e 1 dá-se por muro e confronta com a Rua Duque de Caxias, início desta demarcação e confrontação, fechando um polígono de forma irregular com uma área de 77.306,86 m² (setenta e sete mil, trezentos e seis vírgula oitenta e seis metros quadrados), de acordo com o levantamento topográfico do imóvel. Obs: Esses limites estão de acordo com o Memorial Descritivo do Imóvel do Aquartelamento do 12º R C Mec, de 20 de dezembro de 1998, do Serviço de Patrimônio Regional. O perímetro é cercado com muro em alvenaria em todos os limites e concertina em quase todo o seu perímetro.

b. Documentação Básica

1) Título de Transferência (TT): Escritura de Doação e Permuta, lavrada no livro 68, folhas 1/6v, do 2º Cartório de Notas de Imóveis de Jaguarão, em 6 de abril de 1937, ratificado no livro 4 folhas 91/92, de 30

(Continuação do Termo de Responsabilidade Administrativa sobre Imóvel RS- 03-0090, de 29 de janeiro de 2018 - Fl 2/7)  
de setembro de 1986, da SPU/RS (Superintendência de Patrimônio da União).

2) Título de Propriedade (TP): Registro nº 6.205, livro nº 2, folhas 1 e 2, do Cartório de Registros de Imóveis de Jaguarão, em 18 de março de 1987.

3) Termo de Entrega e Recebimento da SPU/RS (TER): Livro nº 5, folhas 72/74v, de 14 de março de 1991.

4) Proveniência de Domínio: Doação e Permuta feita com a Prefeitura Municipal de Jaguarão.

c. Documentação Complementar

1) Planta do Imóvel: 01 (uma) planta representativa da área do Aquartelamento do 12º R C Mec, arquivada na Fiscalização Administrativa.

Data da edição: dezembro de 1998.

2) Plantas das Benfeitorias: Possui plantas de situação das edificações e instalações do aquartelamento, arquivadas na Fiscalização Administrativa.

Obs: Não possui de todas as benfeitorias.

3) Plano Diretor: conforme cadastrado no OPUS.

d. Destinação

1) Uso em Finalidade Militar: Destinado ao uso como Aquartelamento do 12º R C Mec.

2) Uso em Finalidade Complementar:

I. Cessão de Uso concedida à Empresa Davi Coelho, para exploração do serviço de barbearia, válida até 4 de dezembro de 2018;

II. Cessão de Uso concedida à Empresa Clea Cristina Chafado Berneira - MEI, para a exploração do serviço de alfaiataria, válida até 11 de julho de 2018;

III. Cessão de Uso concedida ao Banco Bradesco, referente ao caixa eletrônico instalado no aquartelamento, válida até 25 de dezembro de 2018;

e. Benfeitorias

1) Instalações Administrativas:

I. B0032 – ALOJAMENTO DA GUARDA – Com as seguintes destinações: Sala do Caixa Eletrônico do Banco Bradesco, Alojamento dos Guardas com banheiro, Alojamento do Cmt/Cb da Gda com banheiro, Xadrez com duas dependências e dois banheiros, Sala dos Cabides de Armamento, quarto do Oficial-de-Dia com banheiro, incluindo, Memorial, perfazendo uma área de 230,01 m<sup>2</sup> de área coberta;

II. B0034 – ADMINISTRAÇÃO 1 – Com as seguintes destinações: PC do Comandante com um banheiro, Sala do S Cmt, Copa, Sala de Visitas, Secretaria, 1ª Seção, 4ª Seção e Fiscalização Administrativa,

Ajudância Geral, Setor de Pagamento de Pessoal da Ativa, Setor Financeiro, um corredor e um banheiro, Suporte Documental e Sala de Arquivo do Suporte Documental, perfazendo 458,79 m<sup>2</sup> de área coberta;

III. B0048 – REFEITÓRIO DOS OFICIAIS - Com as seguintes destinações: Cassino de Oficiais com dois banheiros, cozinha e vestiário com banheiro, sete apartamentos do Hotel de Trânsito de Oficiais com um banheiro cada, uma dependência para material, perfazendo 462,13 m<sup>2</sup> de área coberta;

IV. B0058 – FORMAÇÃO SANITÁRIA - Com as seguintes destinações: um Gabinete Odontológico, um Gabinete Médico, Sala da Lisura Médica, Sala de Espera, Sala do FUSEX, Depósito da Farmácia, Sala de Curativos, Sala de Esterilização, Sala do Permanência, Alojamento para baixados, banheiros, Secretaria, Farmácia, Sala do Identificador da OM e Alojamento do Adjunto Of Dia, perfazendo 287,14 m<sup>2</sup> de área coberta;

V. B0025 – PAIOL - Com uma única dependência, perfazendo 46,58 m<sup>2</sup> de área coberta;

VI. B0001 – ÁREA DE LAZER ESQD C AP - Com as seguintes dependências, uma churrasqueira, um salão amplo, uma copa e um banheiro, perfazendo 187,50 m<sup>2</sup> de área coberta;

VII. B0030 – ALOJAMENTO FEMININO – Com as seguintes dependências, um alojamento e um banheiro, perfazendo 31,50 m<sup>2</sup> de área coberta;

VIII. B0060 – PAVILHÃO ALOJAMENTO ESQD C AP – Com as seguintes destinações: vestiários e dois banheiros, alojamento do pessoal de serviço, alojamento dos Cabos e Soldados e sala de recreação, perfazendo 606,39 m<sup>2</sup> de área coberta;

IX. B0047 – PAVILHÃO ADMINISTRAÇÃO ESQD C AP – Com as seguintes destinações: Alojamento e Vestiário do Comandante de Esquadrão, com um banheiro, Sargenteação, Sala do Comandante de Esquadrão, Sala de Meios, Pelotão de Saúde, Sala d'Armas, Pelotão de Comando, Pelotão de Comunicações, Reserva do Encarregado de Material, Alojamento de Oficiais, Alojamento do Sargento de Dia, Pelotão de Suprimento, perfazendo 455,10 m<sup>2</sup> de área coberta;

X. B0024 – DEPÓSITO DE MATERIAL – Uma sala destinada à reserva de material perfazendo 32 m<sup>2</sup> de área coberta;

XI. B0028 – PAVILHÃO ALMOXARIFADO – Perfazendo 233,50 m<sup>2</sup> de área coberta com duas dependências;

XII. B0055 – PAVILHÃO DE OFICINAS – Seção de Lanternagem e Pintura, Borracharia, Serralheria, Marcenaria, perfazendo 233,50 m<sup>2</sup> de área coberta com três dependências;

XIII. B0044 – PAVILHÃO OFICINA MECÂNICA REGIMENTAL PESADA – Com as seguintes destinações: Oficina, Seção de Tornearia e Depósito de Ferramentas, um banheiro, Sala de Escaninhos, perfazendo 554,28 m<sup>2</sup> de área coberta;

XIV. B0020 – PAVILHÃO OFICINA MECÂNICA REGIMENTAL LEVE – Com as seguintes destinações: PC Cmt Pel, Sala de Baterias, Suprimento, Seção de Solda e Eletricidade, perfazendo 233,50 m<sup>2</sup> de área coberta;



- XV. B0022 – RAMPA DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM 2– Rampa de Lavagem de Viaturas Pesadas, perfazendo uma área de 96 m<sup>2</sup>;
- XVI. B0059 – PAVILHÃO DO ESQD CMDO AP – Com as seguintes destinações: Alojamento de Oficiais, Alojamento dos ST/Sgt, Fanfarra, Alojamento de Visitantes, Depósito do Encarregado de Material Esqd C/Ap, perfazendo 200 m<sup>2</sup> de área coberta, com seis dependências;
- XVII. B0010 – POSTO DE ABASTECIMENTO – Com as seguintes destinações: Bomba para Óleo Diesel com Filtro e Reservatório, Bomba para Gasolina com Filtro e Reservatório, perfazendo 147 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XVIII. B0056 – PALANQUE DE FORMATURAS – 01 (um) Palanque de Formaturas; perfazendo 135 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XIX. B0002 – RAMPA DE LUBRIFICAÇÃO E LAVAGEM 1 – Com a seguinte destinação: Rampa de Lavagem de Viaturas Leves, perfazendo uma área de 51 m<sup>2</sup>;
- XX. B0035 – DEPÓSITO DO PELOTÃO DE OBRAS – Com a seguinte destinação: Depósito de Material, Pel de Obras, PALL (Posto de Abastecimento Lubrificação e Lavagem), sala com Churrasqueira e banheiro, perfazendo 80,28 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXI. B0006 – SALA DO ELETRICISTA – Uma sala destinada ao eletricista do Rgt, perfazendo 18,50 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXII. B0042 – PAVILHÃO REFEITÓRIO CB/SD – Com as seguintes destinações: Refeitório de Cb/Sd, perfazendo 692,85 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXIII. B0027 – PAVILHÃO REFEITÓRIO ST/SGT E DEPÓSITOS DE GÊNEROS – Com as seguintes destinações: Cassino de ST/Sgt, Depósito de Gêneros, dois Banheiros, Copa, Alfaiataria, Barbearia, Cantina, perfazendo 458,74 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXIV. B0039 – COBERTURA DEPÓSITO DE LENHAS – Perfazendo 50 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXV. B0041– PAVILHÃO GARAGEM DO 3º ESQD C MEC – Aberto, de estrutura metálica, com uma dependência para depósito de ferramentas, perfazendo 480 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXVI. B0061 – PAVILHÃO GARAGEM DO 2º ESQD C MEC – Aberto, de estrutura metálica, perfazendo 945 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXVII. B0054 – PAVILHÃO GARAGEM DO 1º ESQD C MEC – Aberto, de estrutura metálica, com uma dependência para depósito de ferramentas, perfazendo 945 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXVIII. B0037 – PAVILHÃO GARAGEM DO ESQD C AP 1 – Aberto, de estrutura metálica, com uma dependência para depósito de ferramentas, perfazendo 480 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXIX. B0051 – PAVILHÃO GARAGEM DO ESQD C AP 2 – Aberto, de estrutura metálica, perfazendo 480 m<sup>2</sup> de área coberta;
- XXX. B0046 – SALAS DE INSTRUÇÃO – Com as seguintes destinações: Sala de Instrução Nr 02 e Nr

03, Sala do Pel Morteiro Pesado e um banheiro, perfazendo 480 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXI. B0057 – PAVILHÃO DO PELOPES – Com as seguintes destinações: depósito de material do PELOPES, com dois pavimentos, sala de instrução e depósito de material, perfazendo uma área de 360,30 m<sup>2</sup>;

XXXII. B0023 – CAIXA D'ÁGUA – uma Caixa d'água com capacidade de 20.000 litros;

XXXIII. B0063 – COZINHA: um pavilhão da cozinha com as seguintes destinações: Área de Confecção de Alimentos, Padaria, Depósito de Materiais e uma Caldeira Geradora de Vapor, tipo horizontal, localizada na área do Pavilhão Cozinha (capacidade de 500 kg/hora), perfazendo uma área coberta de 314 m<sup>2</sup>;

XXXIV. B0016 – ESTANDE DE TIRO PADRÃO PAIEB – Com três dependências, perfazendo 86,80 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXV. B0019 – ÁREA DE LAZER 2º ESQD C MEC – Com uma churrasqueira, um salão amplo e uma copa, perfazendo 108 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXVI. B0029 – PAVILHÃO ADMINISTRATIVO DO 2º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: com nove dependências e três banheiros, perfazendo 455,10 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXVII. B0038 – PAVILHÃO ALOJAMENTO DO 2º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: com quatro dependências e um banheiro, perfazendo 455,10 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXVIII B0004 – ÁREA DE LAZER 3º ESQD C MEC – Com uma churrasqueira, um salão amplo e uma copa, perfazendo 216 m<sup>2</sup> de área coberta;

XXXIX. B0040 – PAVILHÃO ADMINISTRATIVO DO 3º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: com nove dependências e três banheiros, perfazendo 455,10 m<sup>2</sup> de área coberta;

XL. B0049 – PAVILHÃO ALOJAMENTO DO 3º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: Alojamento e Vestiário com banheiro do Comandante de Esquadrão, Sargenteação, Sala do Comandante de Esquadrão, Alojamento dos Sargentos com banheiro, Reserva para material do 1º, 2º e 3º Pelotões, Sala de Comunicações, Sala d'Armas e Reserva do Encarregado de Material, perfazendo 455,10 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLI. B0026 – PAVILHÃO ALOJAMENTO DO 1º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: Vestiário com um banheiro, Sala de Meios, Sala de recreação e Alojamento de Cabos e Soldados, perfazendo 606,39 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLII. B0045 – PAVILHÃO ADMINISTRATIVO DO 1º ESQD C MEC – Com as seguintes destinações: Alojamento e Vestiário com banheiro do Comandante Esquadrão, Sargenteação, Sala do Comandante de Esquadrão, Alojamento dos Sargentos com banheiro, Reserva para material do 1º, 2º e 3º Pelotões, Sala de Comunicações, Sala d'Armas e Reserva ST, perfazendo 458,79 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLIII. B0053 – ADMINISTRAÇÃO 2 – Com as seguintes destinações: Sala Auditório, 3ª Seção, 2ª Seção/SFPC, Seção de Informática, Sala de Informática, Sala Rádio e Fonia e um banheiro, perfazendo

459,69 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLIV. B0031 – CAPELA – Uma dependência, perfazendo 17,30 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLV. B0050 – DEPÓSITO DO ESTANDE DE TIRO – Um depósito de materiais do estande de tiro, perfazendo um total de 24 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLVI. B0085 – ESCRITÓRIO DO APROVISIONAMENTO - Com as seguintes destinações, Sala do Aprov, Sala dos Aux Aprov, um vestiário com banheiro, perfazendo 63,22 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLVII. B0079 – PAVILHÃO DA SEÇÃO COM SOCIAL E SIP – Um pavimento com um banheiro, perfazendo 119,86 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLVIII. B0078 – CORPO DA GUARDA – Um pavimento sem repartições, perfazendo 20,80 m<sup>2</sup> de área coberta;

XLIX. B0076 – PAVILHÃO DAS CÂMARAS FRIAS – Um pavimento de duas câmaras frias, perfazendo 64,80 m<sup>2</sup> de área coberta.

L. B0086 – DEPÓSITO DE ÓLEOS E LUBRIFICANTES – Um pavimento sem repartições, perfazendo 51,41 m<sup>2</sup> de área coberta;

## 2) Instalações Esportivas:

I. B0018 – CAMPO DE FUTEBOL SETE 1º ESQD C MEC – Com uma área de 1915 m<sup>2</sup>;

II. B0012 – CAMPO DE FUTEBOL SETE 3º ESQD C MEC – Com uma área de 202 m<sup>2</sup>;

III. B0021 – QUADRA DE VÔLEI DE AREIA 3º ESQD C MEC – Com uma área de 187 m<sup>2</sup>;

IV. B0014 – PISTA DE TREINAMENTO E CIRCUITO – Com uma área de 600 m<sup>2</sup>;

V. B0052 – DEPARTAMENTO DE EDUCAÇÃO FÍSICA – Seção de Educação Física com 121,56 m<sup>2</sup> de área coberta com duas dependências;

VI. B0009 – ESTÁDIO DE FUTEBOL – Com as seguintes destinações: uma Pista de Atletismo e uma Arquibancada, perfazendo uma área de 7965 m<sup>2</sup>;

VII. B0011 – GINÁSIO DE ESPORTES – Com as seguintes destinações: uma Quadra Polivalente de piso cimentado e uma Arquibancada com 1.050 m<sup>2</sup> de área ;

## f. Servidões

Não há.

## g. Processos

I. Administrativos: não há.



(Continuação do Termo de Responsabilidade Administrativa sobre Imóvel RS- 03-0090, de 29 de janeiro de 2018 - Fl 7/7)

II. Judiciais: não há.

h. Observações

Nada a observar.

## 2. DECLARAÇÃO

Após percorrer o imóvel, tendo encontrado tudo de acordo com a DECLARAÇÃO PATRIMONIAL, lavro o presente TERMO DE RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA (TRA), assumindo a responsabilidade pela preservação dos bens da UNIÃO a mim confiados.

Quartel em Jaguarão, RS, 29 de janeiro de 2018.

  
**FRANCISCO JOSÉ BORGES DA SILVA** – Ten Cel  
Comandante do 12º Regimento de Cavalaria Mecanizado