



**MINISTÉRIO DA DEFESA
SECRETARIA -GERAL
SECRETARIA DE PESSOAL, SAÚDE, DESPORTO E PROJETOS SOCIAIS.
HOSPITAL DAS FORÇAS ARMADAS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO 01/2026-HFA

**MÁQUINAS DE VENDAS AUTOMÁTICA
SUDOESTE, BRASÍLIA/DF**

ÁREA LIMITADA PELA MÁQUINA AUTOMÁTICA DE VENDAS 20,00m²

PARCELA DO IMÓVEL MATR 159992

VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO

R\$ 1.177,07/mês

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

- Abril de 2026 -

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL – RESUMO

Endereço do imóvel Setor HFA, Sudoeste			
Cidade BRASÍLIA	UF DF		
Objetivo da Avaliação AValiação DO VALOR PARA CESSÃO DE USO PARA ATIVIDADE DE APOIO – MÁQUINA DE VENDA AUTOMÁTICA			
Finalidade da Avaliação FORNECER AO HFA O VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DO USO DE PARCELA DO IMÓVEL.			
Solicitante e/ou interessado “MINISTÉRIO DA DEFESA – HOSPITAL DAS FORÇAS ARMADAS”			
Proprietário “MINISTÉRIO DA DEFESA”			
Tipo de Imóvel Máquina de Vendas Automática		Área do Imóvel (m²) 2,00m² / unidade x 10 máquinas = 20,00m²	
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.	
<p align="center">VALOR MENSAL PARA A CESSÃO DE USO</p> <p align="center">R\$ 1.177,07/mês</p>			
Parte relativa à CESSÃO DA ÁREA: R\$ 748,25/mês		Parte relativa aos CUSTOS COM ENERGIA/ÁGUA/ESGOTO R\$ 428,82/mês	
Nome do Responsável Técnico HEDGE CALDEIRA LIMA	CPF 032.471.131-00	Formação do RT ENGº CIVIL	CREA 25620/D-DF

HEDGE CALDEIRA LIMA– 1º Ten OTT Eng

Brasília, 08 de abril de 2026.



**MINISTÉRIO DA DEFESA
SECRETARIA GERAL
SECRETARIA DE PESSOAL, SAÚDE, DESPORTO E PROJETOS SOCIAIS
HOSPITAL DAS FORÇAS ARMADAS**

Laudo de Avaliação nº 001/2025- HFA

LAUDO DE AVALIAÇÃO de parcela do imóvel de matrícula 159992, referente à MÁQUINAS DE VENDA AUTOMÁTICA do HFA, localizada no Setor HFA s/n, Brasília/DF.

REF.: Parte ° 183/SPBM HFA/SDAADM HFA/DCAF

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Hospital das Forças Armadas, Brasília/DF

CEP.: 70.673-900

Tel.: (61) 3966 - 2117

2. FINALIDADE DO LAUDO

Fornece ao Hospital das Forças Armadas valor mensal para a Cessão de Uso de parcela do imóvel matrícula 159992, correspondente ao espaço para instalação da máquina automática de vendas no HFA, com área de 2,00 m²/ unidade, para dez máquinas de vendas automáticas, totalizando área de 20,00m².

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 máquina automática de vendas do HFA 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 se encontra em **mercado restrito**, ou seja, oferece seus serviços apenas no interior do aquartelamento, não podendo inserir-se no mercado externo. 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 MATRÍCULA DO IMÓVEL

Imóvel cadastrado sob a matrícula nº 159992, do PRIMEIRO REGISTRO DE IMÓVEIS DO DISTRITO FEDERAL, da cidade de Brasília/DF.

5.2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

Parcela de 2,00 m², por tipo de equipamento, do imóvel, a qual corresponde a uma área destinada à atividade de máquina de vendas automática para atender ao público interno do HFA. Coordenadas Geográficas: -15.8009184843696, -47.934757496442764 .



Figura 1 – HFA

Tabela 1 – Características físicas e de operação da máquina de vendas automáticas do HFA.

Item	Descrição	Quantidade	Características
1	Máquina automática de vendas	05	Bebidas quentes diversas
2	Máquina automática de vendas	05	Venda de itens diverso contendo comidas e bebidas frias.

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	Tabela de Itens e Preços cobrados na máquina de vendas
3	Quadro de Consumo estimado para o Período de 15 dias

6.1.2 MONTAGEM DO FLUXO DE CAIXA

O fluxo de caixa operacional da máquina automática de vendas 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 Despesas

Tabela 04 - 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 preço de venda	Valor Final de Venda ao Cliente (conforme tabela 02)
1	908,08	4,00	3.632,30

Tabela 05 - Despesas relativas a encargos, impostos e taxas.

Impostos e taxas	Alíquota	Valor em R\$
Encargos sociais sobre remuneração do trabalhador ⁽¹⁾	25,10%	R\$ 0,00
União (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) ⁽²⁾	2,75%	R\$ 99,89
Impostos Estaduais ⁽²⁾	3,83%	R\$ 139,12
Municipal - ISS ⁽²⁾	0,00%	R\$ 0,00
Total de Impostos =		R\$ 239,01

(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

6.1.2.2 Estimativa das Receitas

Tabela 02 - Estimativa de Receita de Vendas por Mês				
Nr	Descrição dos Itens	Valor Unitário Médio (Ref.: abril/2026)	Qtd Média de Vendas/Mês	Receita por Mês
1	CAFÉ EXPRESSO CURTO	9,00	15	135,00
2	CAFÉ EXPRESSO LONGO	8,83	15	132,50
3	CAFÉ EXPRESSO DUPLO	10,67	15	160,00
4	CAFÉ COM LEITE	10,00	15	150,00
5	CHOCOLATE QUENTE	10,00	15	150,00
6	CAPPUCCINO	9,83	15	147,50
7	CAPPUCCINO BAUNILHA	11,67	15	175,00
8	CAPPUCCINO CANELA	11,00	15	165,00
9	MOCACCINO	9,67	15	145,00
10	MOCACCINO BAUNILHA	9,83	15	147,50
11	MOCACCINO CANELA	11,00	15	165,00
	SOMA PARCIAL	111,50	15	
1	Água com gás	8,00	15	120,00
2	Água sem gás	7,00	15	105,00
3	Água de Coco	8,33	15	125,00
4	Isotônico (Gatorade ou similar)	14,83	15	222,50
5	Refrigerante sabor cola (Coca Cola ou similar)	8,17	7	57,17
6	Refrigerante sabor cola zero (Coca Cola Zero ou similar)	8,17	7	57,17
7	Refrigerante sabor guaraná (Antártica ou similar)	7,17	7	50,17
8	Refrigerante sabor cola zero (Coca Cola Zero ou similar)	14,67	7	102,67
9	Refrigerante de fruta (H2OH Limoneto ou similar)	14,67	7	102,67
10	Energético (Red Bull, Monster ou similar)	18,17	7	127,17
11	Energético Zero (Red Bull, Monster ou similar)	18,17	7	127,17
12	Bebida Láctea instantânea de chocolate (Toddynho ou similar)	9,00	7	63,00
13	Barra de chocolate com recheio (Snickers ou similar)	11,00	7	77,00
14	Chocolate ao Leite (Sufflair ou similar)	15,00	7	105,00
15	Brownie (Ouro Preto ou similar)	11,33	7	79,33
16	Biscoito tipo wafer recheado (Nutella B Ready ou similar)	8,67	7	60,67
17	Biscoito tipo wafer com cobertura (Kit Kat, Trento ou similar)	9,67	7	67,67
18	Biscoito tipo wafer de chocolate (Look ou similar)	10,67	7	74,67
19	Biscoito com recheio de chocolate (Passatempo ou similar)	9,33	7	65,33
20	Biscoito Recheado (Oreo ou similar)	10,33	7	72,33
21	Biscoito Cookies (Lacta ou similar)	15,00	7	105,00
22	Goma de Mascar (Trident ou similar)	5,67	7	39,67
23	Batata Chips (Ruffles ou similar)	12,67	7	88,67
24	Salgadinho de milho (Doritos ou similar)	11,33	7	79,33
25	Biscoito Salgado (Eqilibri ou similar)	12,67	7	88,67
			TOTAL	3.935,50

6.1.2.3 Estimativa dos Gastos com Energia Elétrica e Água/Esgoto

Tabela 06 - Gastos de Energia Elétrica no mês							
Gasto de Energia Elétrica no Mês							
Valor da energia elétrica em R\$/kWh =		R\$ 0,53		* Referência: CEB, fora do horário de pico (Jun 2025)			
Nr	Descrição	Qtd	Potência Unitária (W)	Horas Diárias de Uso	Dias de uso no mês	kWh	Gasto total
1	Lâmpadas de 40W	1,4	400	24	30	403,2	R\$ 215,70
2	Rádio pequeno AM/FM	0	30	4	22	0	R\$ 0,00
3	Liquidificador industrial	0	300	1	22	0	R\$ 0,00
4	Estufa elétrica	0	500	8	22	0	R\$ 0,00
5	Freezer Vertical	0	150	24	30	0	R\$ 0,00
6	Geladeira vertical	0	160	24	30	0	R\$ 0,00
7	Exaustor	0	400	2	22	0	R\$ 0,00
8	Balcão refrigerado	0	150	8	22	0	R\$ 0,00
9	Chapa elétrica	0	1200	1	22	0	R\$ 0,00
10	Fritadeira elétrica	0	2500	1	22	0	R\$ 0,00
11	Microondas	0	1150	2	22	0	R\$ 0,00
12	Forno Elétrico	0	1500	1	22	0	R\$ 0,00
13	Espremedor de Frutas	0	200	2	22	0	R\$ 0,00
14	Máquina de café industrial	0	2000	6	22	0	R\$ 0,00
15	Máquina de café expresso	5	1000	1	22	110	R\$ 58,85
16	Televisor (12 a 20 polegadas)	0	100	6	22	0	R\$ 0,00
17	Ar condicionado (10000 BTUs)	0	950	3	22	0	R\$ 0,00
18	Ventilador médio (40 cm)	0	200	4	22	0	R\$ 0,00
19	Purificador de água	0	140	4	22	0	R\$ 0,00
20	Outros	0	0	0	0	0	R\$ 0,00
Total de gastos com consumo de energia elétrica no mês =							R\$ 274,55

Tabela 07 - Gastos com água e esgoto no mês						
Gasto de Água e Esgoto no Mês (* Vazões de acordo com a ABNT NBR 5626 - Instalação Predial de Água Fria)						
Tarifa do serviço de abastecimento de água segundo a concessionária local, para um consumo de até 10 m3 por mês (R\$/m3) =						R\$ 13,75
Nr	Descrição	Qtd	Vazão de Projeto (L/seg) *	Tempo de utilização (min/dia)	Volume gasto (m3/mês)	Gasto total
4	Ponto de fornecimento de água	17	0,1	5	11,22	R\$ 154,28
Total de gastos com água e esgoto no mês =						R\$ 154,28

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 :

R	=	[	Dt	+	I	+	(	C	+	Le	)	]	*	(	1	+	L)	
72,33	=	[	983,88	+	R\$ 258,96	+	(	R\$ 428,82	+	724,65	)	]	*	(	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 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.

Onde,

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

Le = Locação do espaço de uso do cessionário, em 748,25; e

C = Consumo de energia elétrica e água/esgoto, em R\$ 428,82;

VCUAA = R\$ 1.177,07/mês

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.**

Por se tratar de uma nova cessão de uso sem histórico disponível de estimativa de vendas, este avaliador arbitrou uma estimativa de consumo com base no bom senso, de acordo com a expectativa de público interno e considerando o QCP da OM, sendo necessário que se preveja em contrato cláusula que prevê a avaliação do histórico de consumo do 1º (primeiro) ano de contrato para que seja revisto esta estimativa e alterado o valor dessa cessão de uso, adequando a mesma a realidade.

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\$ 1.177,07 /mês (um mil cento e setenta e sete reais e sete centavos).

Data de referência: **08 de abril de 2026.**

Validade do Laudo: 12 (doze) meses.

8. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO


1º Ten OTT **Hedge** Caldeira Lima – Engenheiro Civil, CREA 25620/D-DF. Engenheiro Avaliador capacitado para realizar avaliações de imóveis do Hospital das Forças Armadas.

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/MGI Nº 98 de 6 março de 2025.

Brasília, DF 08 de abril de 2026.

Documento assinado digitalmente
 **HEDGE CALDEIRA LIMA**
Data: 08/04/2026 13:54:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

HEDGE CALDEIRA LIMA
1º Ten OTT – Engº Civil
CREA 25620/D-DF