

**PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
– POTAM –**

GRAVATÁ, JUNHO DE 2024.

Gravatá/PE, junho de 2024.

Ao Secretário de Segurança e Defesa Civil de Gravatá/PE,

Sr, Gilmar José de Oliveira

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação feita por Vossa Senhoria, procedemos ao presente Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM, atendendo à Norma da ABNT, NBR 14.653, bem como tendo, também, por fundamento o Manual de Procedimentos sobre Avaliação de Bens Imóveis do IFB (Instituto Federal de Brasília) e a Instrução Normativa nº 2/2017, da SPU (Secretaria de Patrimônio da União). Desta forma, construir-se-á o presente Parecer da seguinte forma: 1) Identificação do Solicitante; 2) Finalidade deste Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM; 3) Identificação do imóvel; 4) Contexto Urbano/rural; 4.1. Característica do Logradouro de Situação; 4.2. Zoneamento e Vizinhança; 5) Das amostras; 6) Identificação e Características das Amostras; 7) Análise Mercadológica; 8) Metodologia Utilizada; 9) Pesquisa de Mercado; 9.1. Análise dos Dados; 9.1.1. Média e Desvio Padrão; 9.1.2. Critério Excludente de Chauvenet; 9.1.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança; 9.1.4. Campo de Arbítrio; 9.1.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando; 9.2. Conclusão; 10. Breve Currículo do Avaliador.

PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL - POTAM

1. Identificação do Solicitante

Ao Secretário de Segurança e Defesa Civil de Gravatá/PE, o Sr, Gilmar José de Oliveira.

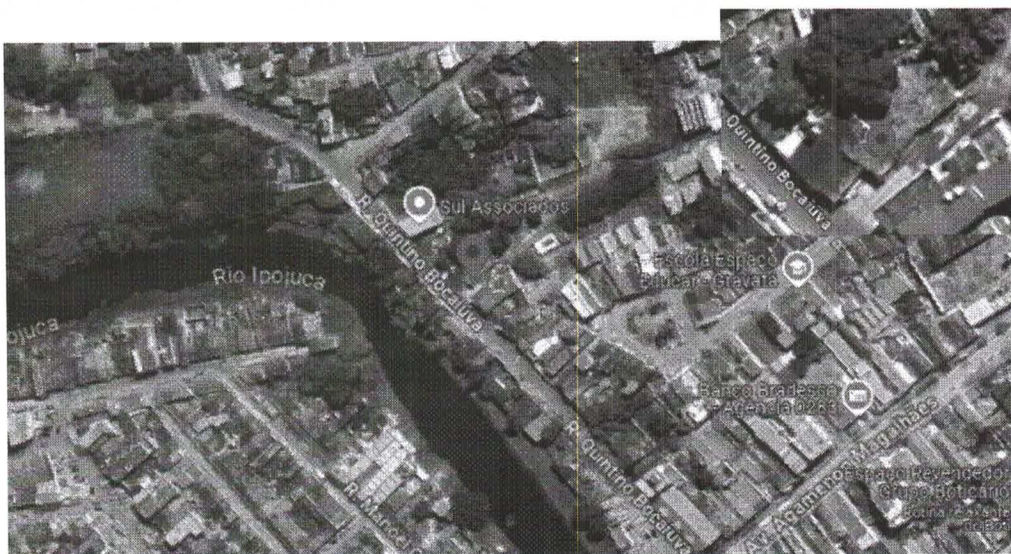
2. Finalidade do Parecer Técnico

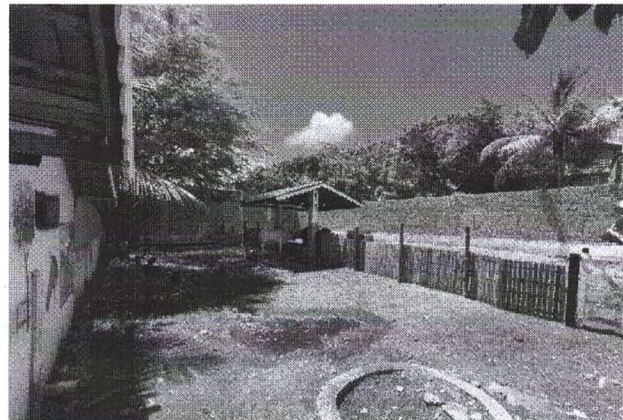
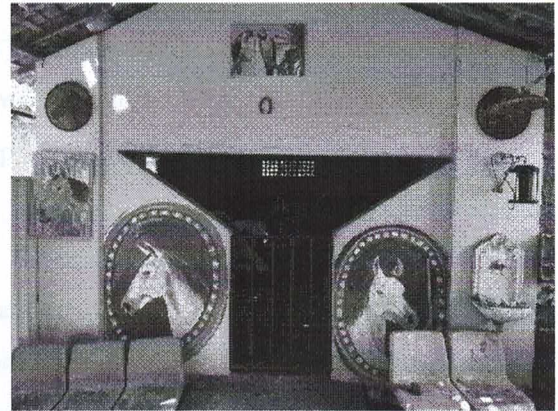
Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, o valor do m² para fins de locação de imóvel pela Administração Pública, para funcionamento do Departamento de Apreensão de Animais, de lavra da Secretaria de Segurança e Defesa Civil, conforme solicitado no ofício nº 182/2024. Não se pode olvidar, outrossim, as normas pertinentes ao procedimento previsto na Lei Federal nº 14.133/21.

Entende-se como *valor de mercado* o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que quem deseja vender ou alugar e quem, eventualmente, o deseja comprar ou alugar, cientes das suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidos a isso.

3. Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado fica situado na rua Quintino Bocaiuva, nº 176, no bairro Prado, no município de Gravatá-PE. Trata-se de um imóvel com uma área de terreno de aproximadamente 582,08 m², onde encontra-se edificada uma construção medindo 86,26 m².





4. Contexto Urbano/Rural

4.1. Característica do Logradouro de Situação

O imóvel em questão está situado na rua Quintino Bocaiuva, em posição de meio de quadra. A quadra onde está situado é formada pelas seguintes vias públicas: rua Quintino Bocaiuva, rua da Estrela, rua Arcanjo Regalado e rua Doze de Outubro. As ruas da região são em sua maioria pavimentadas com pavimentação em paralelepípedo. Na localidade são oferecidos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

4.2. Zoneamento e Vizinhança

A região onde encontra-se o imóvel é considerada uma zona mista, composta por imóveis de uso comercial e residencial. Possuindo desde casas, até galpões e pontos

comerciais, onde são oferecidos uma grande variedade de produtos e serviços, como restaurantes, armazéns, oficinas, posto de combustíveis e etc. Na região está situada uma das principais vias da cidade, a Av. Governador Agamenon Magalhães, uma das vias de maior circulação do município, que dá acesso aos demais bairros da cidade.

5. Das Amostras

Foram coletadas as amostras, a fim de que dentro de um contexto técnico se possa aferir o valor do m² para fins de locação, conforme solicitado.

A coleta foi baseada em imóveis localizados na cidade de Gravatá, no bairro do Prado, onde também está situado o objeto da avaliação.

6. Identificação e Características das Amostras

6.1. Amostra 1

6.1.1. Dados do Imóvel 1

- Endereço: Avn. Governador Agamenon Magalhães, nº 65, Prado, Gravatá-PE
- Área de construção: 151,10 m²
- Valor de Locação: R\$ 3.000,00 (três mil reais)
- Fone: (81) 9 9274-3660, (81) 9 9763-4001

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.

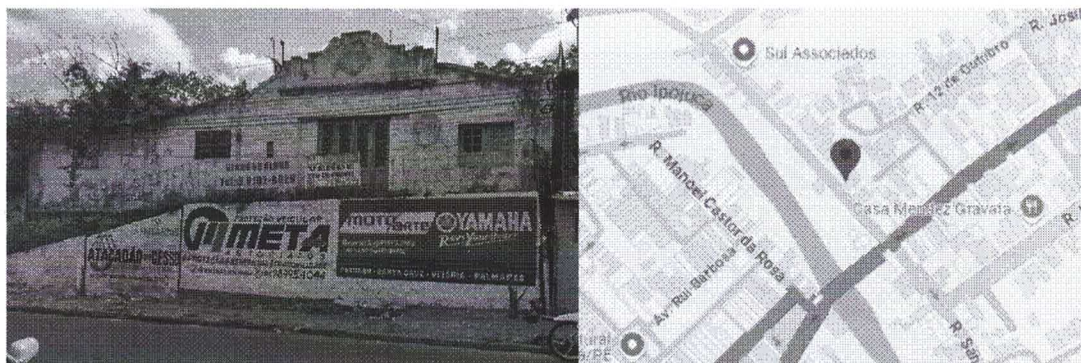


6.2. Amostra 2

6.2.1. Dados do Imóvel 2

- Endereço: Rua Quintino Bocaiuva, nº 58, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 170,15 m²
- Valor de Locação: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 99192-8829

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.

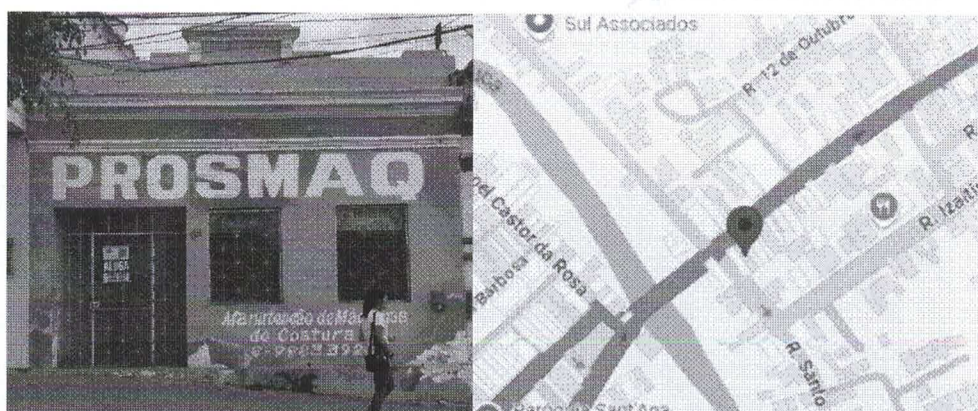


6.3. Imóvel 3

6.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Avn. Governador Agamenon Magalhães, nº 56, Gravatá/PE
- Área de Construção: 92,97 m²
- Valor de Locação: R\$ 2.100,00 (dois mil e cem reais)
- Fone: (81) 9 9214-6593

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.

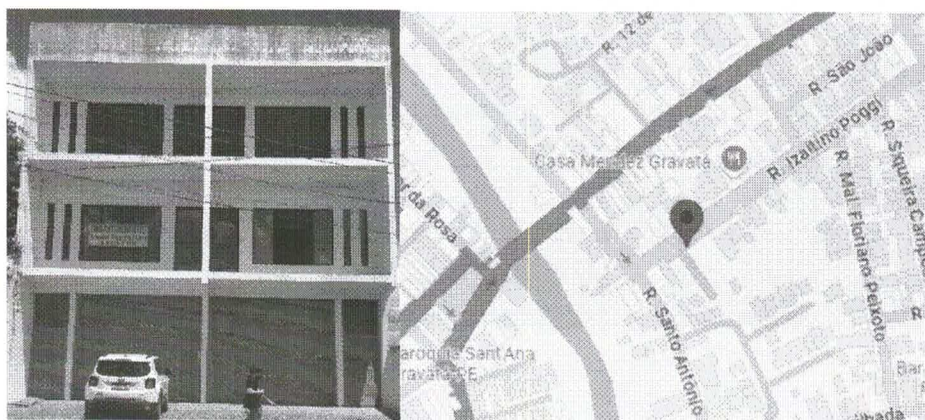


6.4. Amostra 4

6.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Rua Izaltino Poggy, nº 52, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 60,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 950,00 (novecentos e cinquenta reais)
- Fone: (81) 9 98638-2346

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.

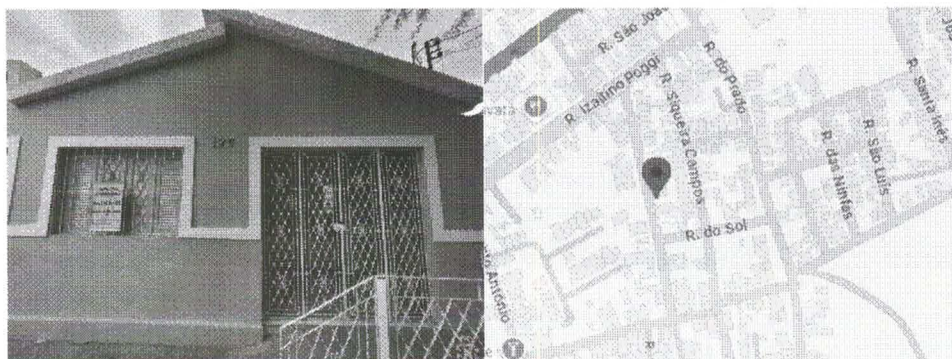


6.5. Amostra 5

6.5.1. Dados do Imóvel 5

- Endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 123, Prado, Gravatá-PE.
- Área da Construção: 123,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9974-6898

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.



7. Análise Mercadológica

O ano de 2023 foi marcado por uma recuperação do mercado imobiliário após a crise provocada pela pandemia da Covid-19. A retomada gradativa das atividades comerciais contribuiu para o aumento da procura por imóveis, trazendo previsões positivas para a expansão do setor no ano de 2024.

8. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste Parecer Opinativo Técnico foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos apresentados pelo solicitante e a visita *in loco*, pela Diretoria de Tributação do setor de ITBI, efetuada nos locais das amostras, bem como as pesquisas específicas do mercado.

Como metodologia de avaliação, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na obtenção do valor de mercado do imóvel ou de suas partes constitutivas através da comparação de dados de mercado relativos aos imóveis da amostra expostos à venda/locação.

Não se pode olvidar que o locatário é o Município de Gravatá e, para tanto, deve se pesar o que for mais vantajoso, analisando-se, além do preço, outras características dos imóveis, como tamanho total do terreno, acessibilidade, localização, dentre outras.

9. Pesquisa de Mercado

Amostra	Valor Locação	Área Construção (em m ²)	Valor do m ² Construção (R\$/m ²)
1	R\$ 3.000,00	151,10	R\$ 19,85
2	R\$ 3.500,00	170,15	R\$ 20,57
3	R\$ 2.100,00	92,97	R\$ 22,59
4	R\$ 950,00	60,00	R\$ 15,83
5	R\$ 1.500,00	113,52	R\$ 13,21
			R\$ 92,06

9.1. Análise dos Dados

9.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$	18,41
---------------	------------------------	------------	--------------

Desvio Padrão	$s = \sqrt{\Sigma (X - \bar{x})^2 / (n-1)}$	R\$	3,80
----------------------	---	------------	-------------

9.1.2. Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, a seguir:

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31
10	1,96	25	2,33
11	1,99	26	2,35
12	2,03	27	2,36
13	2,06	28	2,37
14	2,10	29	2,38
15	2,13	30	2,39

Ou seja: $d = |X_i - \bar{X}| / S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1:	$D = 19,85 - 18,41 / 3,80 = 0,38$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2:	$D = 20,57 - 18,41 / 3,80 = 0,57$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3:	$D = 22,59 - 18,41 / 3,80 = 1,10$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4:	$D = 15,83 - 18,41 / 3,80 = 0,68$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5:	$D = 13,21 - 18,41 / 3,80 = 1,37$	$< 1,65$ (amostra pertinente)

9.1.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e } Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 $(n-1)$ graus de liberdade.

Tabela de distribuição de Student (simplificada)

Somente para um nível de confiabilidade de 80%

$n'-1$	80%	$n'-1$	80%	$n'-1$	80%
1	3,08	11	1,36	21	1,32
2	1,89	12	1,36	22	1,32
3	1,64	13	1,35	23	1,32
4	1,53	14	1,34	24	1,32
5	1,48	15	1,34	25	1,32
6	1,44	16	1,34	26	1,32
7	1,42	17	1,33	27	1,31
8	1,40	18	1,33	28	1,31
9	1,38	19	1,33	29	1,31
10	1,37	20	1,32	30	1,31

$n-1$ Graus de liberdade = n° de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 18,41 - 1,53 * 3,80/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ \quad 15,50$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 18,41 + 1,53 * 3,80/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ \quad 21,32$$

9.1.4. Campo de Arbítrio

Considerando-se a grande amplitude do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 15% em torno da média. Portanto, o Campo de Arbítrio seria entre R\$ 15,64 e R\$ 21,17, por metro quadrado.

9.1.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Levando-se em conta que as amostras 1 (R\$ 19,85), 2 (R\$ 20,57) e 4 (R\$15,83), estão dentro do campo de arbítrio, a alternativa representativa seria a média desses valores como valor unitário. Dessa forma o valor sugerido para o m^2 seria de R\$ 18,75 (dezoito reais e setenta e cinco centavos).

9.2. Conclusão

A pesquisa de mercado realizada, foi baseada em imóveis comercializados no município de Gravatá/PE, mais especificamente no bairro do Prado, onde está situado o objeto da avaliação. Sendo assim, após realizada a coleta das amostras, conforme se verificou, o valor médio do metro quadrado foi determinado pela média das amostras,

dados os critérios adotados pela norma. Ao fim e ao cabo, pelas razões supramencionadas, opinamos no sentido de o valor do metro quadrado ser de R\$ 18,75 (dezoito reais e setenta e cinco centavos).

Portanto, considerando a área total de construção do objeto da avaliação, de 86,26 m², tem-se um valor de locação de R\$ 1.617,37 (um mil seiscentos e dezessete reais e trinta e sete centavos).

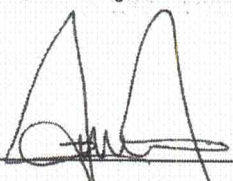
S.m.j. este é o nosso Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica.

10. Breve Currículo do Avaliador.

10.1. José Germano de Melo

É Corretor de Imóveis, formado pela Teleport Educacional Ensino a Distância, e servidor público comissionado do Município de Gravatá, ocupante da função de Secretário-Executivo de Finanças e Avaliador.

Gravatá, 20 de junho de 2024.


A horizontal line is drawn across the page, and the signature is written over it.

José Germano de Melo

**José Germano de Melo
Secretaria de Finanças
Secretario Executivo**