

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

**GRAVATÁ, JULHO DE 2024.**

Gravatá/PE, julho de 2024.

**À Secretária de Administração do Município de Gravatá/PE,**  
Sra, Paula Yonara Barbosa de Lima.

Prezada Senhora,

Em atenção à solicitação feita por Vossa Senhoria, procedemos ao presente Parecer Opinitivo 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 Opinitivo Técnico de Avaliação Mercadológica – POTAM; 3) Identificação dos Imóveis; 4) Das Amostras; 5) Identificação e Características das Amostras; 6) Contexto Urbano; 6.1. Característica do Logradouro de Situação; 7) Análise Mercadológica; 8) Metodologia Utilizada; 9) Pesquisa de Mercado e Homogeneização; 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 dos colaboradores.

# PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL - POTAM

## 1. Identificação do Solicitante

Secretária de Administração do Município de Gravatá/PE, a senhora Paula Yonara Barbosa de Lima.

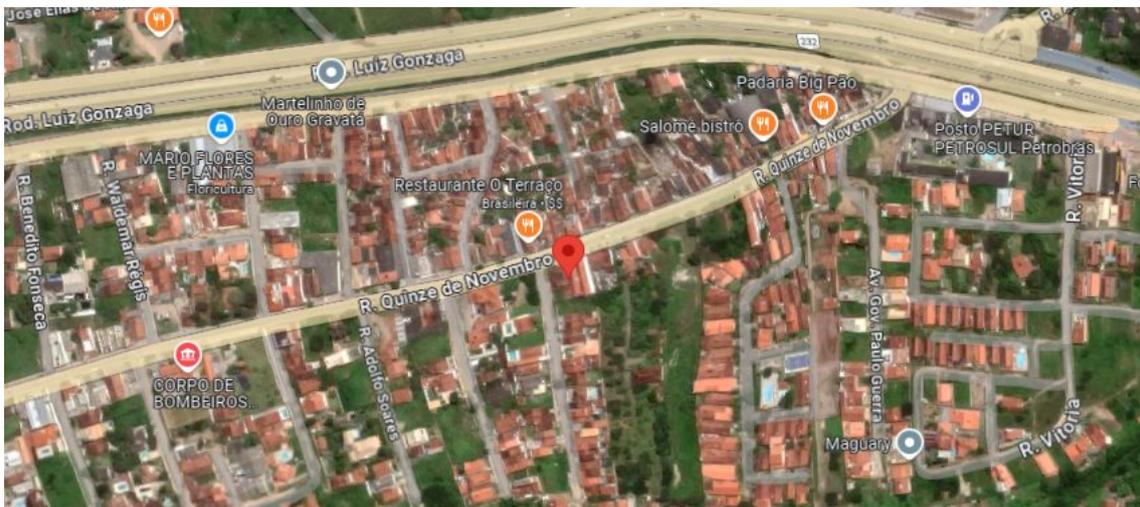
## 2. Finalidade do Parecer Técnico

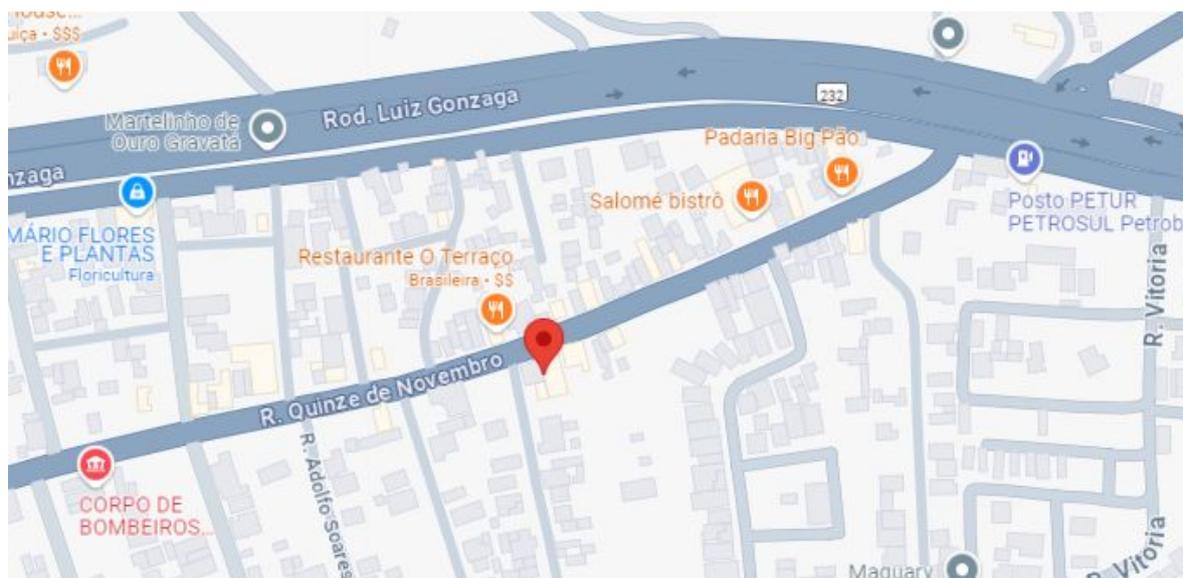
Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, o valor do m<sup>2</sup> para fins de locação de imóvel pela Secretaria de Administração do Município, conforme ofício nº 440/2024/SECAD. Não se pode olvidar, outrossim, as normas pertinentes 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

Trata-se de um imóvel urbano com dois pavimentos, localizado na Rua 15 de novembro, nº 1534 e 1534-A, Bairro Nossa Sra. das Graças, Gravatá-PE, com uma área total de 348,00 m<sup>2</sup>, sendo 174,00 m<sup>2</sup> cada pavimento.





#### **4. Das Amostras**

Foram coletadas as amostras, a fim de que dentro de um contexto técnico se possa aferir o valor do m<sup>2</sup> para locação de imóvel conforme solicitado.

Os 5 (cinco) imóveis estão localizados na cidade de Gravata, em regiões geoeconomicamente similares à do imóvel objeto da avaliação.

#### **5. Identificação e Características das Amostras**

## 5.1. Amostra 1

olx

Buscar

Plano Profissional

Meus Anúncios

Chat

Notificações

Entrar

Anunciar

Pernambuco > Grande Recife

02/05 às 14:35



R\$ 9.999  
**R\$ 6.000**  
Aluguel

Chat

Leandro  
Último acesso há 15 horas

Na OLX desde junho de 2016

Prado, Gravatá - PE

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone

Aluga-se

Imóvel para locação comercial no coração de Gravatá. Com 360 metros quadrados, mais de 1.000 metros quadrados de terreno, é um imóvel excelente para locação comercial.

Detalhes

ÁREA CONSTRUÍDA  
360m<sup>2</sup>

QUARTOS  
5 Ou Mais

BANHEIROS  
5 Ou Mais

VAGAS NA GARAGEM  
5 Ou Mais

[https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/aluga-se-1295695398?lis=listing\\_1002](https://pe.olx.com.br/grande-recife/imoveis/aluga-se-1295695398?lis=listing_1002)

## 5.2. Amostra 2

mgf imóveis

MINHA CONTA

BUSCAR

MGF Imóveis > Casa > Gravatá > Porta Florada > Rua Nelson Toscano de Brito

18 Fotos

PREÇO  
**R\$ 3.500 /Mês**

JLL

Entre Em Contato

Saiba Mais

Linda casa com piscina para alugar em Gravatá

Rua Nelson Toscano de Brito, Porta Florada, Gravatá - PE

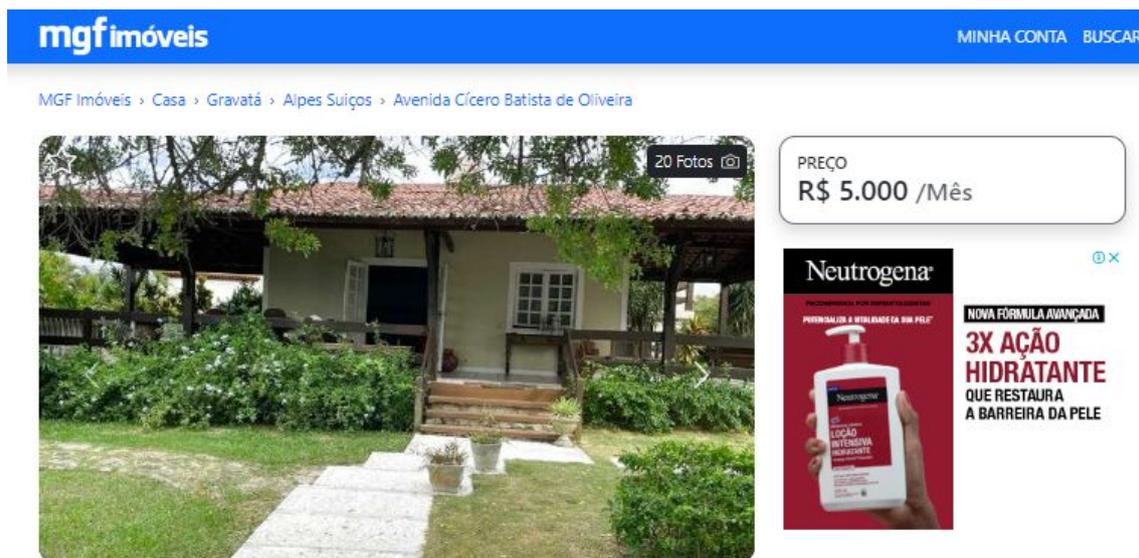
## Casa para alugar

Cód. 301039221 - Atualizado há mais de 1 mês

5 Dormitórios 5 Banheiros 5 Vagas na garagem  
350m<sup>2</sup> de Área

<https://pe.mgfimoveis.com.br/linda-casa-piscina-para-alugar-em-gravata-aluguel-pe-gravata-301039221>

### 5.3. Amostra 3



The screenshot shows a real estate listing on the MGF Imóveis website. The header is blue with the MGF logo and navigation links 'MINHA CONTA' and 'BUSCAR'. The breadcrumb trail reads 'MGF Imóveis > Casa > Gravata > Alpes Suiços > Avenida Cícero Batista de Oliveira'. A large photo of a house with a tiled roof and a concrete path leading to the entrance is shown. To the right of the photo, a white box displays 'PREÇO R\$ 5.000 /Mês'. Below the photo, there is a Neutrogena advertisement for '3X AÇÃO HIDRATANTE' with a product image and text: 'NOVA FORMULA AVANÇADA 3X AÇÃO HIDRATANTE QUE RESTAURA A BARREIRA DA PELE'.

## Alugo excelente casa em Gravata

📍 Avenida Cícero Batista de Oliveira, Alpes Suiços, Gravata - PE

### Casa para alugar

Cód. 299125126 - Atualizado há mais de 1 mês

2 Dormitórios 1 Banheiro 1 Vaga na garagem  
1.800m<sup>2</sup> de Área

○ imóvel dispõe de:

Área do terreno de 1.800m<sup>2</sup>

Área útil de 380m<sup>2</sup>

Jardim

Terraço

Sala para 03 ambientes

01 wc social

Cozinha e copa

06 quartos sendo 05 suítes

<https://pe.mgfimoveis.com.br/alugo-excelente-casa-em-gravata-aluguel-pe-gravata-299125126>

### 5.4. Amostra 4

MGF Imóveis > Casa > Gravatá > Alpes Suiços > Avenida Cícero Batista de Oliveira



PREÇO  
R\$ 1.750 /Mês

JLL

Entre Em Contato

Salva Mais

### Ótima casa em localização privilegiada, 8 minutos do centro!

Avenida Cícero Batista de Oliveira, Alpes Suiços, Gravatá - PE

#### Casa para alugar

Cód. 302434182 - Atualizado há mais de 1 mês

- 3 Dormitórios
- 1 Banheiro
- 1 Vaga na garagem
- 110m² de Área

<https://pe.mgfimoveis.com.br/otima-casa-em-localizacao-privilegiada-8-minutos-do-centro-aluguel-pe-gravata-302434182>

### 5.5. Amostra 5

MGF Imóveis > Casa > Gravatá > Alpes Suiços > Avenida Cícero Batista de Oliveira



PREÇO  
R\$ 3.200 /Mês

Neutrogena

NOVA FORMULA AVANÇADA

3X AÇÃO HIDRATANTE QUE RESTAURA A BARREIRA DA PELE

### Excelente Casa para Alugar em Gravatá

Avenida Cícero Batista de Oliveira, Alpes Suiços, Gravatá - PE

## Casa para alugar

Cód. 298780132 - Atualizado há mais de 1 mês

🛏 3 Dormitórios

💧 2 Banheiros

🚗 4 Vagas na garagem

🏠 200m<sup>2</sup> de Área

<https://pe.mgfimoveis.com.br/excelente-casa-para-alugar-em-gravata-aluguel-pe-gravata-298780132>

## 6. Contexto Urbano/Rural

### 6.1. Característica do Logradouro de Situação

A região está situada em área mista, residencial e comercial, com uma forte vocação para esta última, oferecendo grande variedade de comércios e serviços como o Hospital Doutor Paulo da Veiga Pessoa, e o Parque Monsenhor Paulo Cremildo Batista de Oliveira, além de lojas, farmácias, mercados e etc. As ruas da região são, em sua maioria, pavimentadas e servidas com os principais serviços públicos, como: água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

## 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, criando, portanto, previsões positivas para o 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*, pelo Secretário Executivo de Finanças, 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 Avaliado	Área Construção (em m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> Construção (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 6.000,00	360,00	R\$ 16,67
2	R\$ 3.500,00	350,00	R\$ 10,00
3	R\$ 5.000,00	380,00	R\$ 13,16
4	R\$ 1.750,00	110,00	R\$ 15,91
5	R\$ 3.200,00	200,00	R\$ 16,00
			R\$ 71,73

### 9.1. Análise dos Dados

#### 9.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 14,35
--------	------------------------	-----------

Desvio Padrão	$s = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2) / (n-1)}$	R\$ 2,78
---------------	---	----------

#### 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:  $d = |X_i - X|/S < VC$

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

- Amostra 1:  $D = |16,67 - 14,35| / 2,78 = 0,84 < 1,65$  (amostra pertinente)  
 Amostra 2:  $D = |10,00 - 14,35| / 2,78 = 1,56 < 1,65$  (amostra pertinente)  
 Amostra 3:  $D = |13,16 - 14,35| / 2,78 = 0,43 < 1,65$  (amostra pertinente)  
 Amostra 4:  $D = |15,91 - 14,35| / 2,78 = 0,56 < 1,65$  (amostra pertinente)  
 Amostra 5:  $D = |16,00 - 14,35| / 2,78 = 0,60 < 1,65$  (amostra pertinente)

### 9.1.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

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

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e } L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$$

onde  $t_c$  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 =  $n^{\circ}$  de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 14,35 - 1,53 * 2,78/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ 12,22$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 14,35 + 1,53 * 2,78/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ 16,47$$

#### **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\$ 12,19 e R\$ 16,50, por metro quadrado.

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

Levando-se em conta que as amostras 3 (R\$ 13,16), 4 (R\$ 15,91) e 5 (R\$ 16,00) 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<sup>2</sup> seria de R\$ 15,00 (quinze reais)

#### **9.2. Conclusão**

A pesquisa de mercado realizada, foi baseada em anúncios de imóveis comercializados no município de Gravatá/PE, em regiões geoeconomicamente similares à do imóvel 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\$ 15,00 (quinze reais). Portanto, considerando a área total de construção do objeto da avaliação, de 348,00 m<sup>2</sup>, tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 5.220,00 (cinco mil duzentos e vinte reais)

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, 23 de julho de 2024.**

---

**José Germano de Melo**