

OFÍCIO Nº 296/2024/SMS

Gravatá, 04 de novembro de 2024.

Ao Sr. JOSÉ GERMANO DE MELO
Diretor de Tributação
Secretaria de Finanças
Rua Izaltino Poggy, 265, Prado, Gravatá - PE - 55642-160

Assunto: Solicitação de laudo POTAM de imóveis para Rede de Saúde.

Prezado Sr.,

Cumprimentando-o cordialmente, solicitamos que sejam elaborados os Pareceres Opinativos Técnicos de Avaliação Mercadológica - POTAMs dos seguintes imóveis:

Imóvel 01 – Centro de Fisioterapia

Rua Dr. Regis Velho, 118, Boa Vista, Gravatá – PE.

Imóvel 02 – Clínica da Mulher

Rua Duque de Caxias, 38, Centro, Gravatá – PE.

Imóvel 03 – CTA/SAE

Rua Francisco Bezerra de Carvalho, 409, Nossa Senhora Aparecida, Gravatá – PE.

Imóvel 04 – Anexo da USF Russinha CASA NOVA

SI Casa Nova, 380 AP – 2737 – Serra das Russas, Gravatá – PE.

Imóvel 05 – USF Nossa Sra. Das Graças

Rua XV de Novembro, 935, Nossa Senhora das Graças, Gravatá – PE.

Imóvel 06 – USF Patrícia Nely

Rua do Norte, 357, Norte, Gravatá – PE



OFÍCIO Nº 078/2025 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Gravatá, 07 de maio de 2025

Ilma. Sra.

Viviany Cavalcante de Oliveira

Secretária Municipal de Saúde

Assunto: Solicitação de laudo de avaliação

Utilizamos deste expediente para encaminhar a Vossa Senhoria, conforme solicitado no ofício nº 296/2024, de lavra da Secretaria de Saúde, resposta acerca dos valores solicitados, o que nos levou a avaliar o metro quadrado em R\$ 20,71 (vinte reais e setenta e um centavos), portanto, considerando a área de construção do imóvel objeto da avaliação de 113,00 m², tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 2.340,00 (dois mil trezentos e quarenta reais), conforme Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica (POTAM).

Sem mais, renovamos os votos de estima e consideração e nos colocamos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

José Germano de Melo
Secretaria de Finanças
Secretário Executivo


José Germano de Melo
Secretário Executivo de Finanças

Secretaria de Finanças

Rua Cleto Campelo, 268, Centro, Gravata – PE – CEP: 55642-160 Tel: (81)3299-1889
financas@gravata.pe.gov.br

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

GRAVATÁ, MAIO DE 2025.

Gravatá/PE, maio de 2025.

À Secretária Municipal de Saúde de Gravatá/PE,

Sra. Viviany Cavalcante de Oliveira

Prezada Senhora,

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 da Região; 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

À Secretária Municipal de Saúde de Gravatá/PE, a Sra. Viviany Cavalcante 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 Secretária de Saúde para o funcionamento do Serviço de Assistência Especializada e Centro de Testagem e Aconselhamento do Município conforme solicitado no ofício nº 296/2024. 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 está localizado na Rua Francisco Bezerra de Carvalho, nº 409, na cidade de Gravatá/PE. Possui uma construção com área de 113,00 m², edificada em um terreno de aproximadamente 513,00 m² de área total. Trata-se de uma edificação térrea (um único pavimento) em posição de meio de quadra, com frente externa para a Rua Francisco Bezerra de Carvalho. A quadra é delimitada também pelas ruas Quatro de Outubro, José Manoel de Oliveira e Rua São José.



encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

4.2. Zoneamento e Vizinhança

O imóvel está localizado em uma área de ocupação mista, com uso residencial e comercial. A região abriga desde residências até galpões, pontos comerciais e Condomínios Residenciais. Na região, estão situados também o pátio de eventos da cidade, a Estação do Artesão, e o parque Ambiental Janelas para o Rio.

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 em regiões geoeconomicamente semelhantes à do objeto de avaliação.

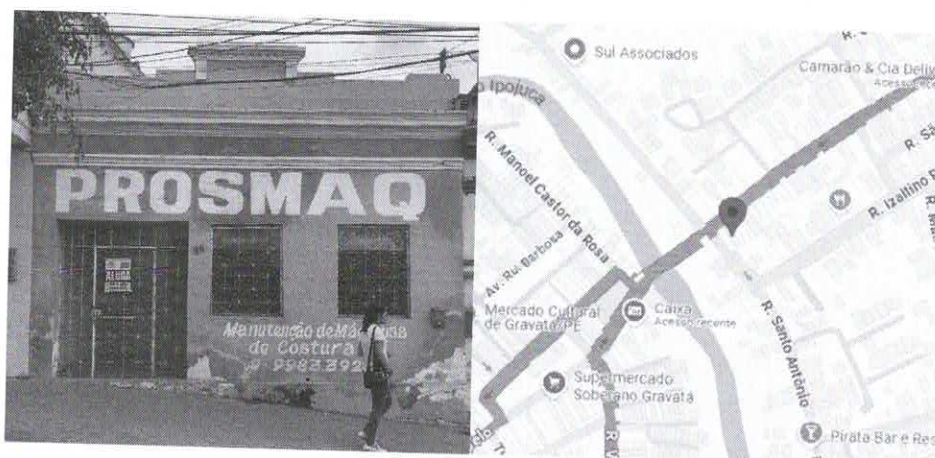
6. Identificação e Características das Amostras

6.1. Amostra 1

6.1.1. Dados do Imóvel 1

- Endereço: Avn. Governador Agamenon Magalhães, nº 56, Prado, 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, (81) 9 9918-2541

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

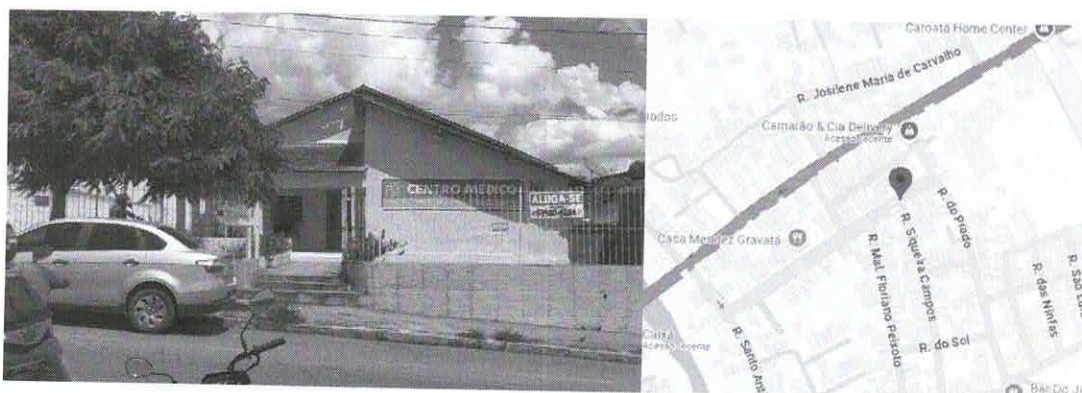


6.2. Amostra 2

6.2.1. Dados do Imóvel 2

- Endereço: Rua Izaltino Poggy, nº 18, Prado, Gravatá-PE
- Área de Construção: 363,73 m²
- Valor de Locação: R\$ 8.000,00 (oito mil reais)
- Fone: (81) 9 9980-6884

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

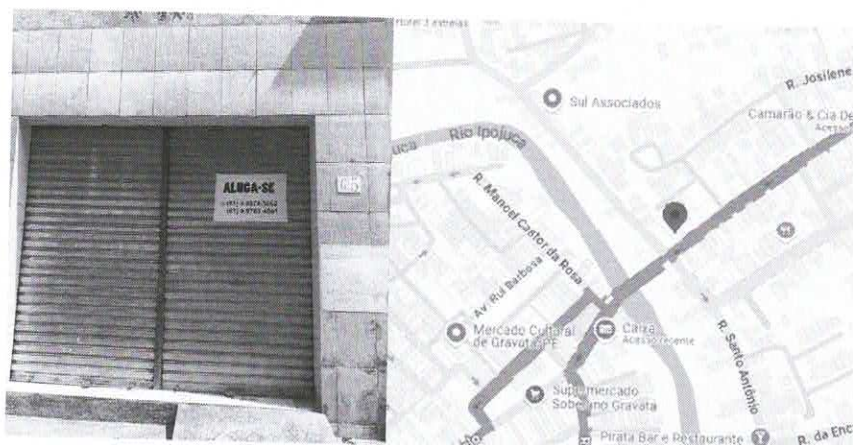


6.3. Imóvel 3

6.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Avn. Governador Agamenon Magalhães, nº 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.

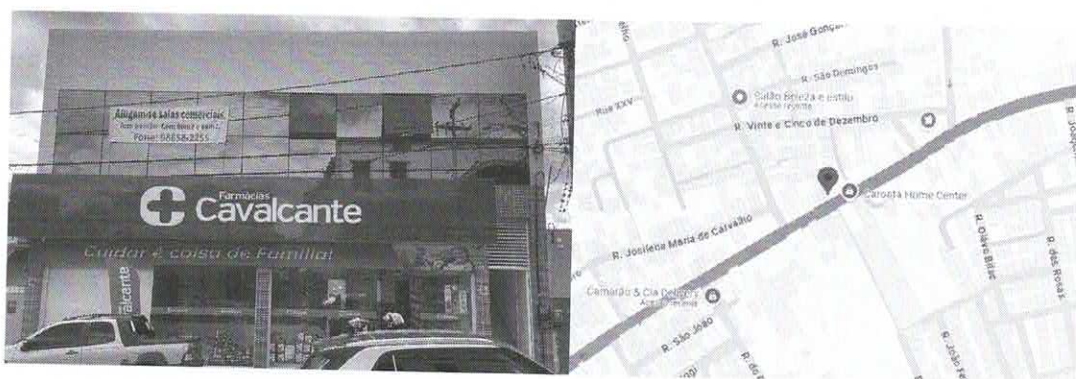


6.4. Amostra 4

6.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Avn. Governador Agamenon Magalhães, nº 577, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 75,40 m²
- Valor de Locação: R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais)
- Fone: (81) 9 8858-2255

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

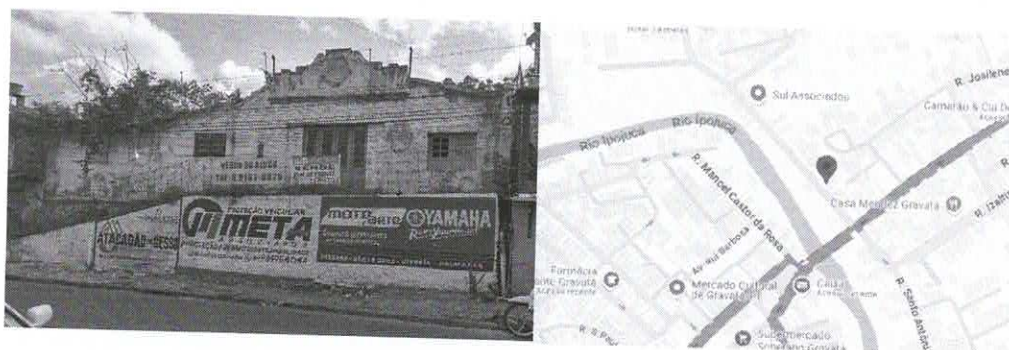


6.5. Amostra 5

6.5.1. Dados do Imóvel 5

- Endereço: Rua Quintino Bocaiuva, nº 58, Prado, Gravatá-PE.
- Área da Construção: 170,15 m²
- Valor de Locação: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9192-8829

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



7. Análise Mercadológica

O ano de 2023 foi marcado pela recuperação do mercado imobiliário após a crise gerada pela pandemia do Covid-19. A retomada gradual das atividades comerciais impulsionou a demanda por imóveis, trazendo previsões otimistas 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*, 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\$ 2.100,00	92,97	R\$ 22,59
2	R\$ 8.000,00	363,73	R\$ 21,99
3	R\$ 3.000,00	151,10	R\$ 19,85
4	R\$ 1.400,00	75,40	R\$ 18,57
5	R\$ 3.500,00	170,15	R\$ 20,57
			R\$ 103,57

9.1. Análise dos Dados

9.1.1. Média e Desvio Padrão



Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 20,71
--------	------------------------	-----------

Desvio Padrão	$S = \sqrt{(\Sigma(X - \bar{x})^2) / (n-1)}$	R\$ 1,62
---------------	--	----------

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:	$D = 22,59 - 20,71 / 1,62 = 1,16$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2:	$D = 21,99 - 20,71 / 1,62 = 0,79$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3:	$D = 19,85 - 20,71 / 1,62 = 0,53$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4:	$D = 18,57 - 20,71 / 1,62 = 1,32$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5:	$D = 20,57 - 20,71 / 1,62 = 0,09$	$< 1,65$ (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:

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

A

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^2 de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 20,71 - 1,53 * 1,62/\sqrt{5 - 1} = R\$ 19,47$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 20,71 + 1,53 * 1,62/\sqrt{5 - 1} = R\$ 21,96$$

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\$ 17,60 a R\$ 23,81, por metro quadrado.

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

Levando-se em conta que todas as amostras estão dentro do campo de arbítrio, a alternativa representativa seria a própria média como valor unitário. Dessa forma o valor sugerido para o m^2 seria de R\$ R\$ 20,71 (vinte reais e setenta e um centavos).

9.2. Conclusão

A pesquisa de mercado realizada, foi baseada em imóveis comercializados no município de Gravatá/PE, em regiões geoeconomicamente semelhante à do 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\$ R\$ 20,71 (vinte reais e setenta e um centavos).

Portanto, considerando a área total de construção do objeto da avaliação, de 113,00 m², tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 2.340,00 (dois mil trezentos e quarenta reais).

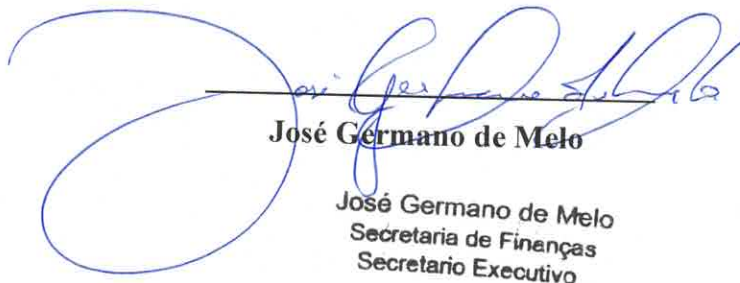
S.m.j. este é o nosso Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica.

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, 07 de maio de 2025.



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