

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

GRAVATÁ, DEZEMBRO DE 2024.

Gravatá/PE, dezembro 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 dos Imóveis; 4) Contexto Urbano/ Rural; 4.1. Características da Região; 4.2. Zoneamento e vizinhança 5) Das Amostras 6) Identificação e Característica das Amostras; 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 do Avaliador.



PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE AValiação MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL - POTAM

1. Identificação do Solicitante

Secretário de Segurança e Defesa Civil do Município de Gravata/PE, o senhor Gilmar José de Oliveira.

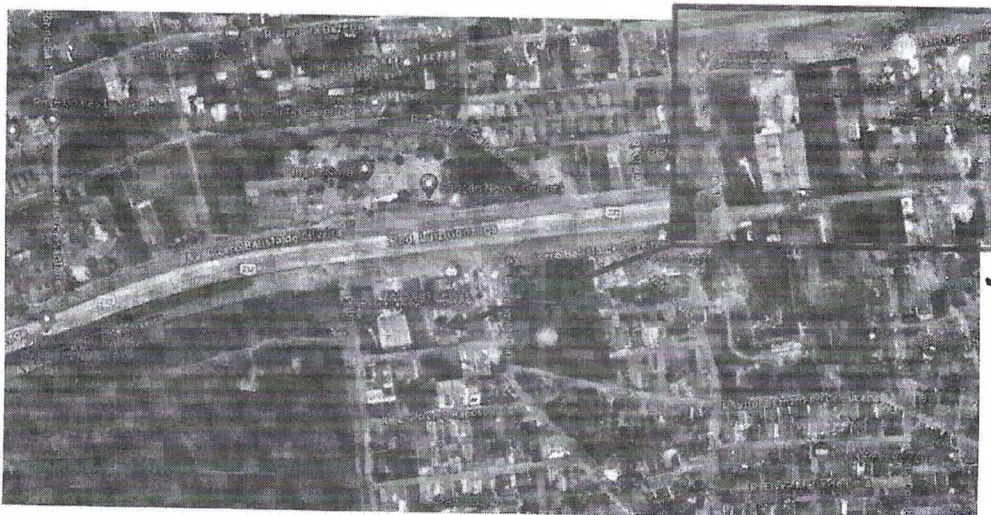
2. Finalidade do Parecer Técnico

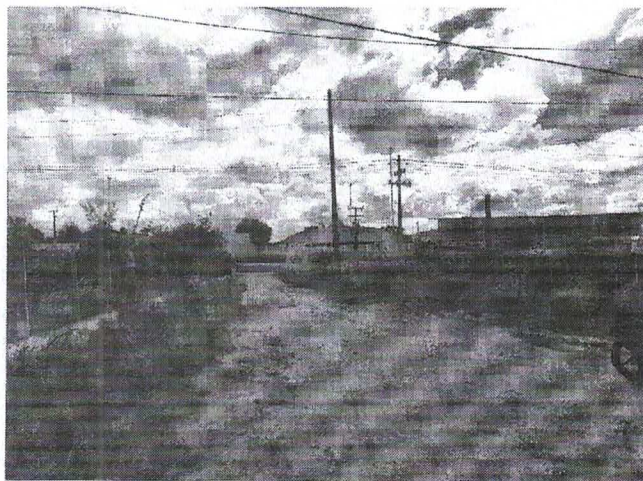
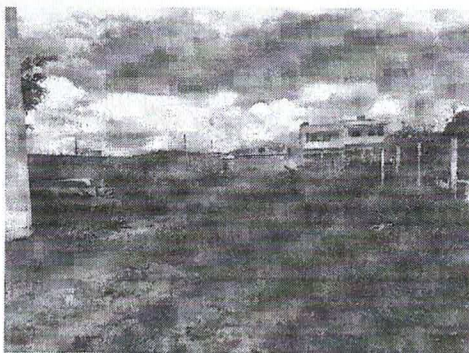
Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, o valor do m² para fins de locação de imóvel pela Secretaria de Segurança e Defesa Civil, do local onde funciona o Departamento de Apreensão de Veículos, conforme solicitado através do ofício nº 418/2024. 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.

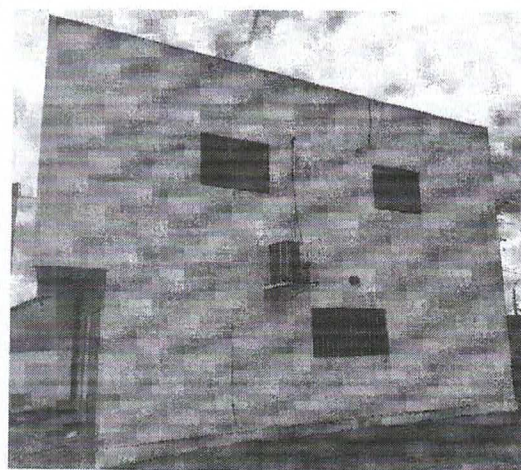
3. Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado fica localizado na rua João Pereira do Nascimento, sn, no bairro São José. Trata-se de uma construção medindo 102,80 m², edificada no lote 05 da quadra A do loteamento Princesa de Gales, medindo 640,00 m².





VISTA DO TERRENO



VISTA EXTERNA DA CONSTRUÇÃO

4

4.Contexto Urbano/Rural

4.1. Característica da Região.

O imóvel está localizado na área urbana da cidade, próximo a Av. Cicero Batista de Oliveira, umas das principais vias da cidade, onde são disponibilizados os principais serviços públicos essenciais, como água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

4.2. Zoneamento e Vizinhança

O imóvel situa-se em região mista, de uso residencial e comercial. Em seu entorno, observa-se a presença de heterogeneidade construtiva, tais como: edificações unifamiliares, galpões e estabelecimentos comerciais como posto de gasolina, armazéns de construção, entre outros.

5. Das Amostras

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

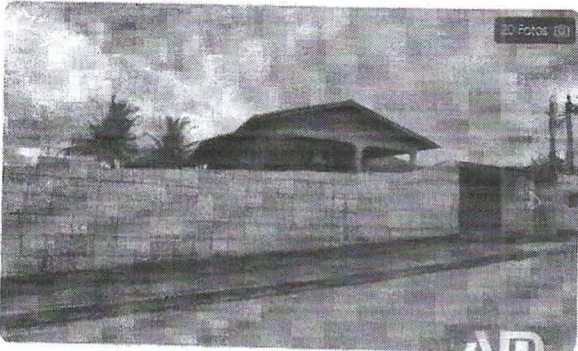
Tal coleta foi baseada em imóveis, localizados em regiões geoeconomicamente similares à do imóvel avaliado.

6. Identificação e Características das Amostras

6.1. Amostra 1

mgf imóveis MINHA CONTA BUSCAR

MGF Imóveis > Casa > Gravata > Alpes Sulcos > Avenida Cicero Batista de Oliveira



20 Fotos (9)

PREÇO
R\$ 3.500 /Mês

ALUGO CASA EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO EM GRAVATÁ. por R\$ 3.500/mês Gravata/PE

📍 Avenida Cicero Batista de Oliveira, Alpes Sulcos, Gravata - PE

Casa para alugar
Cód. 296354042 - Atualizado há mais de 1 mês

🛏 3 Dormitórios 🚿 2 Banheiros 🚗 4 Vagas na garagem

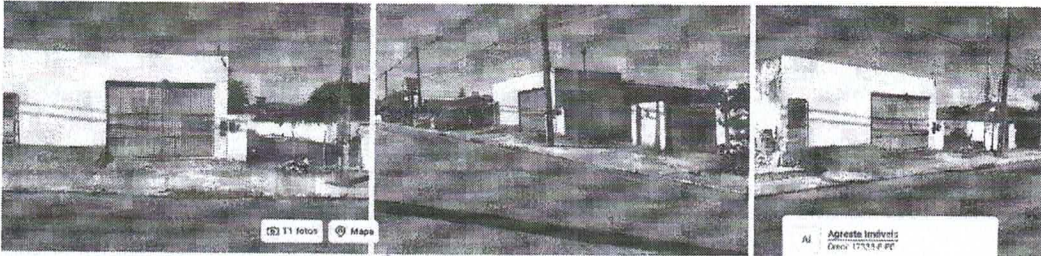
🏠 200m² de Área

<https://pe.mgfimoveis.com.br/alugo1casa1em1excelente1localizacao1em1gravata1por1r13500mes1gravatape-296354042>

6.2. Amostra 2

zap

Alugar Comprar Lançamentos Descubrir Anúncios Financiamento Ajuda



Terreno, Lote e Condomínio para Alugar - PE - Terreno, Lote e Condomínio para Alugar em Gravata - Alpes Suícos - Avenida Cícero Batista de Oliveira

Alugar **R\$ 5.000** sem IPTU Quilômetros não informado IPTU não informado

300m² 1 Banheiro 10 vagas

✓ Póo sanitário ✓ Plano ✓ Energia elétrica

Todas as características

Endereço
Avenida Cícero Batista de Oliveira, 11 - Alpes Suícos, Gravata - PE

Explorar a localização do imóvel

Agente Imobiliário
Davi 175516 PE

★ Exclua classificação

40 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Ola, gostaria de ter mais informações para alugar: Lote/Terreno, R\$ 5.000, Avenida Cícero Batista de Oliveira, 11.

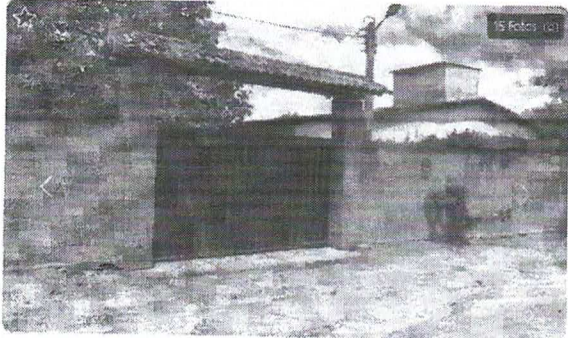
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-terreno-lote-condominio-alpes-suicos-gravata-pe-300m2-id-2715283809/>

6.3. Amostra 3

mgf imóveis

MINHA CONTA BUSCAR

MGF Imóveis - Casa - Gravata - Santana - Rua Lupercio Rocha da Silva



15 Fotos (12)

PREÇO
R\$ 3.000 /Mês

VivaReal

Alugo casa próximo ao Forte de R\$ 1.200 Clique aqui

Casa de madeira a venda em R\$ 75.000 Clique aqui

Imóvel para aluguel com 104 R\$ 600 Clique aqui

Casa para venda ou Aluguel CARNAVAL com 180 metros quadrados com 3 quartos em Santana - Gr

Rua Lupercio Rocha da Silva, Santana, Gravata - PE

Casa para alugar
Cod. 299156700 - Atualizado há mais de 1 mês

3 Dormitórios 2 Banheiros 5 Vagas na garagem

180m² de Área

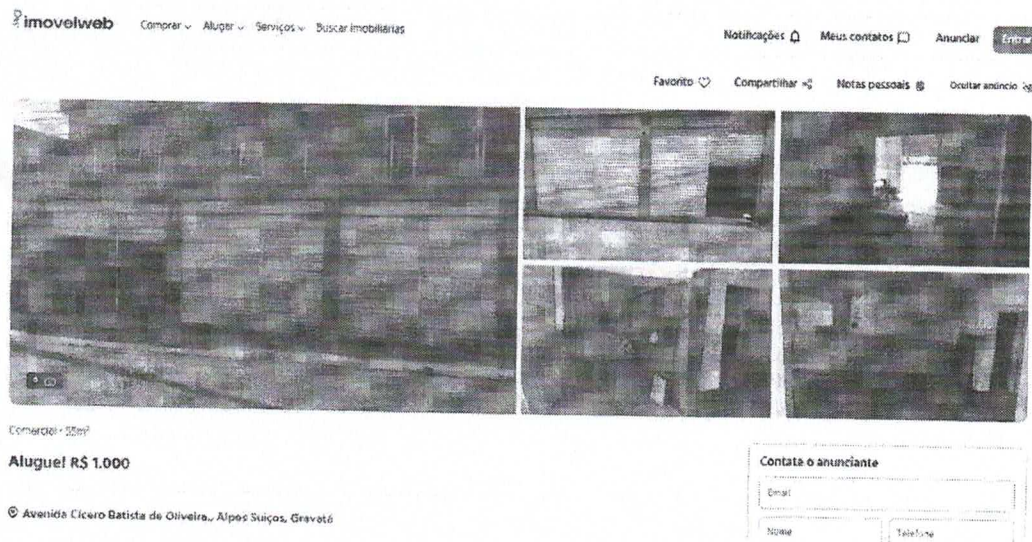
<https://pe.mgfimoveis.com.br/casa-para-venda-ou-aluguel-carnaval-180-metros-quadrados-3-quartos-em-299156700>

6.4. Amostra 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-santana-bairros-gravata-com-garagem-160m2-aluguel-RS3000-id-2691578284>

6.5. Amostra 5



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-para-deposito-locacao-gravata-pe-2978813660.html>

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*, 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 mercados 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 de Locação	Área Construção (em m ²)	Valor do m ² Construção (R\$/m ²)
1	R\$ 3.500,00	200,00	R\$ 17,50
2	R\$ 5.000,00	300,00	R\$ 16,67
3	R\$ 3.000,00	180,00	R\$ 16,67
4	R\$ 3.000,00	160,00	R\$ 18,75
5	R\$ 1.000,00	55,00	R\$ 18,18
			R\$ 87,77

9.1. Análise dos Dados

9.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 17,55
--------	------------------------	-----------

Desvio Padrão	$S = \sqrt{(\Sigma (x - \bar{x})^2) / (n-1)}$	R\$ 0,92
---------------	---	----------

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:	$D = 17,50 - 17,55 / 0,92 = 0,06$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2:	$D = 16,67 - 17,55 / 0,92 = 0,96$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3:	$D = 16,67 - 17,55 / 0,92 = 0,96$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4:	$D = 18,75 - 17,55 / 0,92 = 1,30$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5:	$D = 18,18 - 17,55 / 0,92 = 0,68$	$< 1,65$ (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:

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

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° de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 17,55 - 1,53 * 0,92/\sqrt{5-1} = R\$ 16,85$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 17,55 + 1,53 * 0,92/\sqrt{5-1} = R\$ 18,26$$

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\$ 14,91 e R\$ 20,18, por metro quadrado.

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

Levando-se em conta que todos os valores estão dentro do campo de arbítrio, a alternativa representativa seria a média desses valores como valor unitário. Dessa forma o valor sugerido para o m² seria de R\$ 17,55 (dezessete reais e cinquenta e cinco centavos).

9.2. Conclusão

A pesquisa de mercado realizada, foi baseada em imóveis comercializados no município de Gravatá/PE, em regiões geoeconomicamente similares à do imóvel avaliado. 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\$ 17,55 (dezessete reais e cinquenta e cinco centavos).

Portanto, considerando a área total de construção do objeto da avaliação, de 102,80 m², tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 1.800,00 (um mil e oitocentos 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, 09 de dezembro de 2024.

José Germano de Melo
Secretaria de Finanças
Secretário Executivo

José Germano de Melo