



OFÍCIO Nº 334/2024 – SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

Gravatá, 17 de dezembro de 2024

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\$ 10,93 (dez reais e noventa e três centavos). Portanto, considerando a área de construção do objeto da avaliação de 156,53 m², tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 1.700,00 (mil e setecentos 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.

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE GERMANO DE MELO
Data: 17/12/2024 10:24:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José Germano de Melo
Secretário Executivo de Finanças

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

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

GRAVATÁ, DEZEMBRO DE 2024.

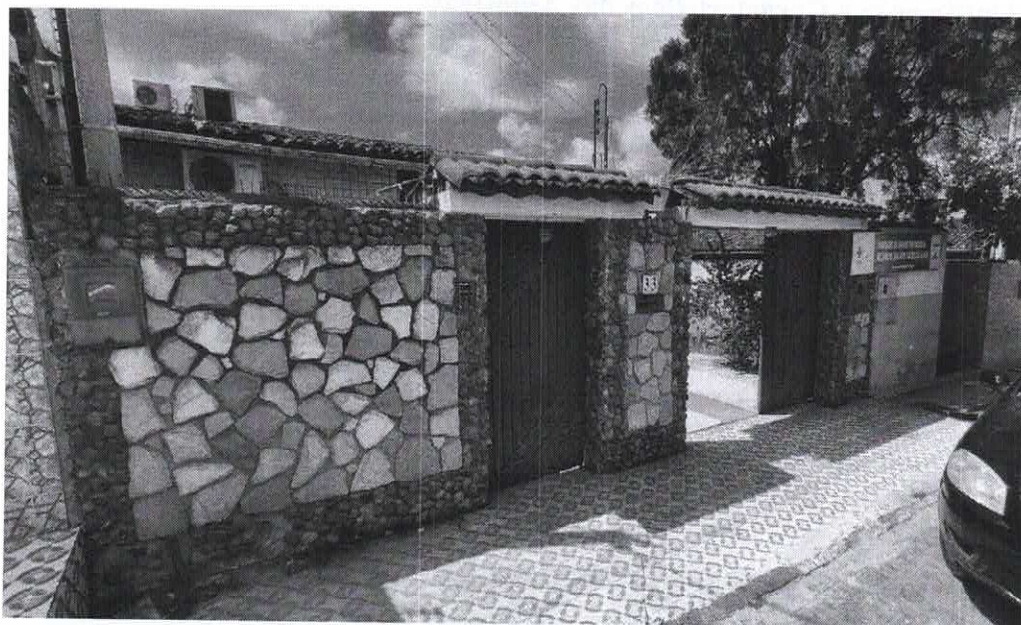
Gravatá/PE, dezembro de 2024.

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.



4.Contexto Urbano/Rural

4.1. Característica da Região.

O imóvel está localizado na área urbana 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 está situado em uma área de ocupação mista, de usos residenciais e comerciais. A região reúne uma diversidade de edificações, desde residências até galpões e estabelecimentos comerciais variados, que atendem a diferentes necessidades. Além disso a região abriga importantes vias públicas, como a Avn. Cicero Batista de Oliveira e a BR 232.

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.

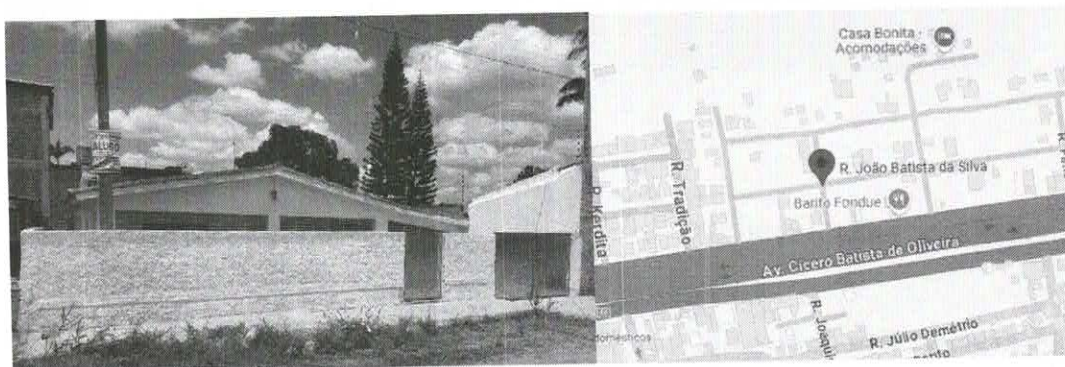
6. Identificação e Características das Amostras

6.1. Amostra 1

6.1.1. Dados do Imóvel 1

- Endereço: Rua Agenor de H. A. Peixoto, nº 69, Alpes Suíços, Gravatá-PE
- Área de Construção: 120,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 1,500,00 (mil quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9238-5659, (81) 9 9663-6372, (81) 9 9961-6291

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

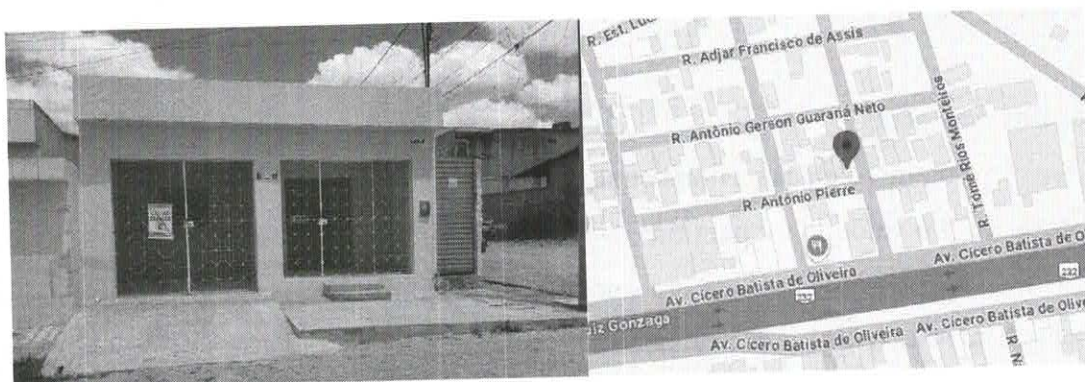


6.2. Amostra 2

6.2.1. Dados do Imóvel 2

- Endereço: Rua Antônio Pierre, nº 108, Alpes Suíços, Gravatá/PE
- Área de Construção: 110,21 m²
- Valor de Locação: R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais)
- Fone: (81) 9 99151-5722

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

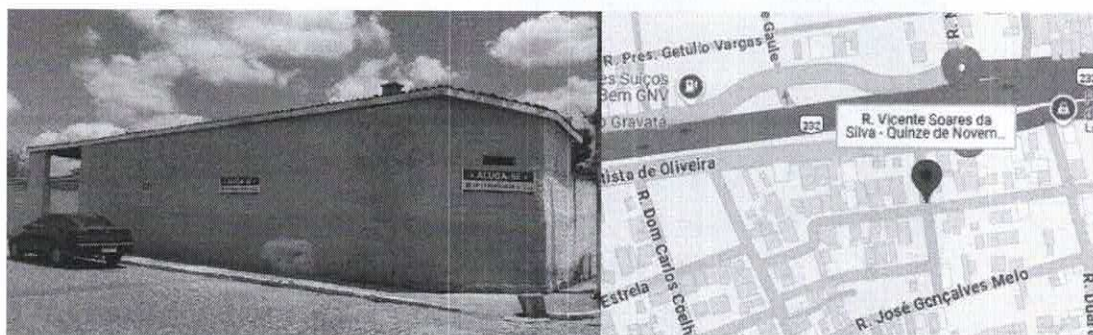


6.3. Imóvel 3

6.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Rua Vicente Soares da Silva, nº 131, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 346,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais)
- Fone: (81) 9 99660-3034

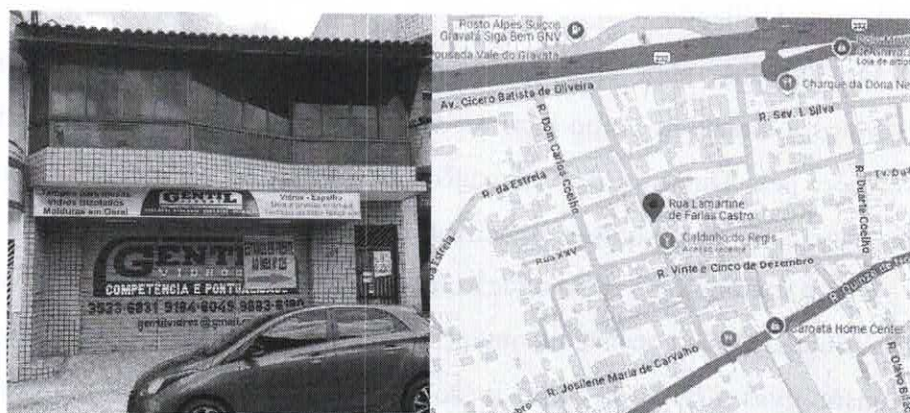
Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.



6.4. Amostra 4

6.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Rua Lamartine de Farias Castro, nº 135, Prado, Gravatá-PE
- Área de Construção: 136,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 1,350,00 (mil trezentos e cinquenta reais)
- Fone: (81) 9 9824-4713
- Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o mercado de imóveis.

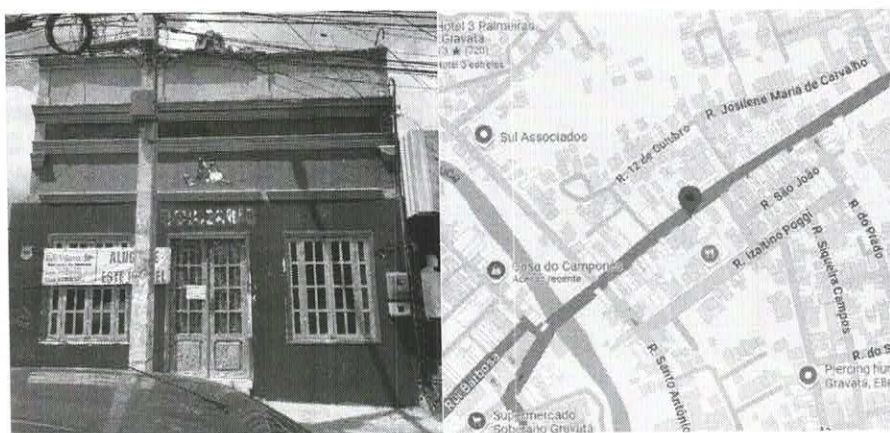


6.5. Amostra 5

6.5.1. Dados do Imóvel 5

- Endereço: Av. Governador Agamenon Magalhães, nº 182, Prado, Gravatá-PE.
- Área da Construção: 213,77 m²
- Valor de Locação: R\$ 2,800,00 (um mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9722-8102. (81) 9 8404-5473

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 Opinitivo 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\$ 1.500,00	120,00	R\$ 12,50
2	R\$ 1.200,00	110,21	R\$ 10,89
3	R\$ 3.600,00	346,00	R\$ 10,40
4	R\$ 1.350,00	136,00	R\$ 9,93
5	R\$ 2.800,00	213,77	R\$ 13,10
			R\$ 56,82

9.1. Análise dos Dados

9.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 11,36
--------	------------------------	-----------

Desvio Padrão	$S = \sqrt{(\Sigma (X - \bar{X})^2) / (n-1)}$	R\$ 1,37
---------------	---	----------

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: $D = |12,50 - 11,36| / 1,37 = 0,83 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $D = |10,89 - 11,36| / 1,37 = 0,35 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $D = |10,40 - 11,36| / 1,37 = 0,70 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $D = |09,93 - 11,36| / 1,37 = 1,05 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $D = |13,10 - 11,36| / 1,37 = 1,27 < 1,65$ (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):

$$Li = 11,36 - 1,53 * 1,37/\sqrt{5 - 1} = R\$ \quad 10,32$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 11,36 + 1,53 * 1,37/\sqrt{5 - 1} = R\$ \quad 12,41$$

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\$ 9,65 a R\$ 13,06, 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\$ 12,50), 2 (R\$ 10,89), 3 (R\$ 10,40) e 4 (R\$ 9,93), 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\$ 10,93 (dez reais e noventa e três centavos).

9.2. Conclusão

A pesquisa de mercado realizada, foi baseada em imóveis comercializados no município de Gravatá/PE, em regiões geoeconomicamente semelhantes 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\$ 10,93 (dez reais e noventa e três centavos).

Portanto, considerando a área total de construção do objeto da avaliação, de 156,53 m², tem-se um valor de locação de aproximadamente R\$ 1.700,00 (mil e setecentos 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, 17 de dezembro de 2024.

gov.br

Documento assinado digitalmente

JOSE GERMANO DE MELO

Data: 17/12/2024 10:22:45-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

José Germano de Melo