


DECRETO Nº 099/2021

PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ

Publicado em: 22/12/21


Assinatura

EMENTA: Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a desapropriar, para fins de Utilidade Pública, por via amigável ou judicial, um imóvel (lote) localizado na Avenida Agamenon Magalhães, nº 162, bairro do Prado, Gravata/PE, e dá outras providências.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE GRAVATÁ, Estado de Pernambuco no uso das atribuições que lhe confere o inciso V, do Art. 59, da Lei Orgânica do Município, e de acordo com o Decreto-Lei nº 3.365 de 21 de junho de 1941, artigos 2º e 5º, letra “d”, c/c Lei 2.786, de 21 de maio de 1956.

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, um imóvel localizado na Avenida Agamenon Magalhães nº 162, bairro do Prado, Gravata/PE, de propriedade do Convento Nossa Senhora da Glória, neste ato representado pela Sra. Maria das Graças Rodrigues, brasileira, inscrita no RG nº 3.151.391, CPF nº 492.711.564.-04 SDS, estabelecida na Rua da Glória, Bairro Boa Vista, Recife-PE, CEP 50.060-280.

Parágrafo Único. O referido imóvel encontra-se registrado no Cartório de 1º ofício, traslado 1º, livro E- 103 fls. 142 v, em 06 de abril de 1956, com área de terreno medindo 972,34 m² e área total de construção 569,98 m²; padrão de construção: Alto; estado de conservação: bom; estrutura: Alvenaria; Pedologia: Firme; Topografia: Plano ao nível; Tipo de Terreno: Regular. Em anexos que passam integrar ao presente decreto.

Art. 2º A área de terreno, objeto da desapropriação de que trata o artigo 1º, tem por finalidade a utilização para funcionamento da Escola Edgar Nunes Batista, por parte da Secretaria de Educação.

Art. 3º A área do terreno desapropriado será indenizada por R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais), de acordo com o laudo de avaliação feito por Comissão Especial de Avaliação Provisória, nomeada pelo poder executivo para fim.

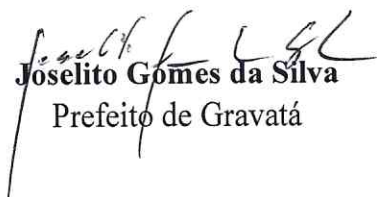
Art. 4º As despesas de indenização serão realizadas através das dotações orçamentárias próprias, consignadas no presente orçamento e suplementadas, se necessário, nos termos da legislação pertinente.

Art. 5º Nos termos do art. 7º do Dec. Lei nº 3565/41, c/c a Lei nº 2.786 de 21 de maio e 1956, a desapropriação é declarada para efeitos de imediata imissão na posse.



Art. 6º Este decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Palácio Joaquim Didier, em 22 de dezembro de 2021.


Joselito Gomes da Silva
Prefeito de Gravatá

1956.

REPUBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

CAPA



JUIZO DE DIREITO DA COMARCA
DE GRAVATÁ

CARTÓRIO «PASSOS»

José dos Passos Ribeiro de Souza

Tabellião, Escrivão do Cível, Crime e
Privativo de Orfãos, Interdictos e
Menores Abandonados

Rua Cleto Campelo, 91.

ESCRITURA Pública de
compra e venda.

Transmitentes- INALDO PEREIRA GUERRA e sua esposa

Adquirente- CONVENTO N. Sa. DA GLORIA

Imóvel: Casa á rua dr. Agamenon Magalhães, 162 n/c.

Valor cr\$20.000,00.

Reg. anterior- 12.171, Livro 3/P fls. 6 a 8.

Traslado 1º
Livro n. 103
Fls. 142 v.

ESCRITURA Pública de compra
e venda que fazem: como --
vendedores INALDO PEREIRA -
GUERRA e sua esposa e como
comprador o CONVENTO DE NOS-
SA SENHORA DA GLORIA, repre-
sentado pelo Arcebispo Me-
tropolitano de Olinda e Re-
cife, Dom Antonio de Almei-
da Moraes Junior, como me-
lhor abaixo se declara.

SAIBAM quantos este público
instrumento de compra e venda virem, que aos tres -3
dias do mês de abril, do ano de mil novecentos e cin-
coenta e seis, nesta cidade de Gravatá, Estado de Per-
nambuco, em cartório á rua Cleto Campelo, 91, e por-
me haver sido esta distribuida perante mim Escrevente
Substituto no impedimento ocasional do efetivo, compa-
receram as partes justas e contratadas, a saber: como
outorgantes vendedores INALDO PEREIRA GUERRA e sua es-
posa d. NILZA DE HOLANDA GUERRA, brasileiros, êle pro-
prietário, ela do lar doméstico, residentes na cida-
de do Recife, de passagem nesta; e como outorgado com-
prador o CONVENTO DE NOSSA SENHORA DA GLORIA, sediado
na cidade do Recife, Capital deste Estado, representa-
do neste ato pelo Arcebispo Metropolitano de Olinda e
Recife, Dom Antônio de Almeida Moraes Junior, residen-
te na mesma cidade do Recife, de passagem nesta, co-
nhecidos todos de mim e das testemunhas adiante nomea-
das e no fim assinadas, do que dou fé. E perante as-
mesmas testemunhas, por eles outorgantes vendedores -
me foi dito que são senhores e legítimos possuidores-

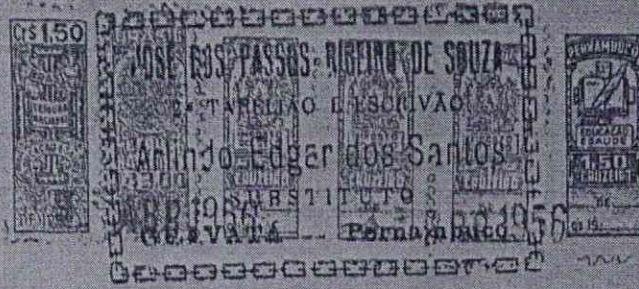
possuidores da casa de residência sita á rua dr. Agamemnon Magalhães, cênto e sessenta e dois 162- , nesta cidade, - construída de tijolos, cal e tãlhas, sistema chalé; com - um janelão de frente, de frontão, terraço de ambos os lados, portão de ferro ao lado esquerdo, quintal murado, aparelho sanitário, uma garage também de tijolos e tãlhas, - instalações de água e luz, edificada em terreno próprio; - que dito imóvel foi adquirido por eles vendedores por compra feita ao Cel. Gustavo Veloso Borba e sua esposa d. Maria Veloso de Albuquerque Borba, conforme escritura pública lavrada em Notas dêste cartório em o livro n. 103, fls. 39 a 40 verso, registrada sob n. 12.171 Livro 3/P fôlhas- 6 a 8; e finalmente que possuindo assim o mencionado bem livre e desembaraçado de quaisquer ônus, se acham justos e contratados com o outorgado comprador, Convento Nossa - Senhora da Glória, para lh'o vender, como efectivamente - vendido têm por bem desta escritura e na melhor forma de direito, pelo preço e quantia certa de CR\$20.000,00 (VINTE MIL CRUZEIROS), em moeda corrente e legal que receberam neste ato, contaram e acharam certa, dando da mesma quantia plena e irrevogável quitação para em tempo nenhum lh'a pedir ou qualquer outra por motivo da presente venda; que por si e seus sucessores prometem fazer firme e valiosa, obrigando-se a responder pela evicção, pondo o comprador a paz e a salvo de quaisquer duvidas futuras e transmitem-lhe desde já todo dominio, posse, digo, e transmitem desde ajá ao aludido comprador, por esta escritura e pela cláusula "Constituti", todo dominio, posse, direito e ação que exerciam sobre o imóvel acima mencionado e ora vendido. Pelo outorgado comprador foi também declarado que aceitava esta escritura pela forma em que está a mesma redigida. Apresentaram-se e ficaram crui

2
[Handwritten signature]

arquivados neste cartório os documentos dos tempos seguintes: RECIBO N. 00062- Certifico que: Nome do vendedor- Inaldo Pereira Guerra. Endereço- Gravatá, Pernambuco. Comprador: Convento N.S. da Glória. End. Gravatá Pe. Local do imóvel vendido. Rua Agamenon Magalhães 162 Valor da venda cr\$20.000,00. Vai recolher á Coletoria-Federal de Bezerros, a importância abaixo discriminada de acôrdo com a guia de recolhimento n. 63, desta data pertinente a imposto sobre lucro imobiliário. Imposto- cr\$1.000,00 (hum mil cruzeiros). Gravatá, 2 de abril de 1.956. a): Nilo Cordeiro Galvão. Coletor. Certidão-Negativa FEDERAL- Certifico para o fim acima indicado- que Inaldo Pereira Guerra e sua esposa Nilza Holanda - Guerra, com exceção do imposto de renda nada devem á - Fazenda Nacional. E, para constar eu Nilo Cordeiro Galvão, Coletor, passei a presente certidão que vai assinada por mim. Coletoria Federal de Bezerros, 2 de abril de 1956. a): Nilo Cordeiro Galvão. Coletor. (Selada legalmente). MUNICIPAL- Certifico em cumprimento ao despacho exarado na petição n. 414 de 3.4.1956, que a casa á rua dr. Agamenon Magalhães, n. 162, nesta cidade, averbada em nome de Inaldo Pereira Guerra, com o valor locativo de cr\$1.000,00 (mil cruzeiros), nada deve á Fazenda Municipal nesta data. Gravatá, em 3 de abril de 1956. a): Luza Carvalho. Escriturário da Receita. Visto: 3.4.1956. a): J. Bernardes de Lima. Director da Fazenda. (Selada legalmente). QUITAÇÃO N. 357- Estado de Pernambuco. Secretaria da Fazenda. Diretoria de Rendas do Interior. Diversos Impostos. O Shr. Convento N.S. da Gloria, representado pelo Arcebispo Metropolitano Dom Antonio de Almeida Moraes Junior, recolheu aos cofres desta Coletoria, conforme cálculo abaixo, a quantia de hum mil seiscentos e dez cruzeiros -1-610,00 --

1.610,00 proveniente do imposto de 8% sobre cr\$20.000,00 por quanto compra a casa n. 162 sita á rua Dr. Agamenon Magalhães n/ cidade, do valor locativo de cr\$. 1.000,00 a Inaldo Pereira Guerra e s/ esposa. 0141.1. vivos 1.600,00. TAMA 5,00. Taxa de Expediente 5,00. Total CR\$1.610,00. Coletoria Estadual de Gravata, em 3 de abril de 1956. Recebi Felisberto Pessoa. Pelo Coletor. Certidão Negativa ESTADUAL- Certifico, em virtude do despacho supra do snr. Coletor Estadual, que do Registro da Divida Ativa não consta que a casa n. 162 sita á rua Agamenon Magalhães, desta cidade, pertencente a Inaldo Pereira Guerra, seja devedora á Fazenda Estadual. Do que lavrei a presente certidão em 3 de abril de 1956, preenchendo os claros com letra de meu próprio punho. Eu, Alberto Frederico Lins Caldas, certifiquei. Gravata, 3 de abril de 1956. a): - Alberto Frederico Lins Caldas. (Colada legalmente). - Conforme os originais. E por se acordarem assim contratados, pediram-me que lavrasse a presente em meu livro de Notas o que fiz e sendo-lhes por mim lida em voz alta e achada conforme vai assinada com as testemunhas - José de Assis Filho e Waldemar Oliveira, desta cidade, meus conhecidos dou fé. Esta escritura paga cr\$12,50- de taxa de providencia que vão abaixo colados e inutilizados na forma da lei. Eu, Arlindo Edgar dos Santos, escrevente substituto a escrevi. Subscrevo e assino. Em testemunho (sinal) de verdade. O Escrevente Substituto- a): Arlindo Edgar dos Santos. aa): INALDO PEREIRA GUERRA.- NILZA POLANDA GUERRA.- DOM ANTONIO DE ALMEIDA MORAES JUNIOR.- JOSE DE ASSIS FILHO.- "WALDEMAR OLIVEIRA". Conforme o original ao qual se reporta dou fé.

exco e assino. Eu testemunha (sinal) de verdade
O Escrevente: subs. Arlindo Edgar dos Santos



3
[Handwritten signature]

AVERBADA em face do despacho exarado
na petição nº 728 de 6-4-56

Coletoria da Prefeitura de Garatá em 6
de *[Handwritten]* de 19 *[Handwritten]*

[Handwritten signature]
COLETOR

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

GRAVATÁ, DEZEMBRO DE 2021.

Gravatá/PE, 13 de dezembro de 2021.

À Secretária de Educação do Município de Gravatá/PE,

Sra. Iranice Batista 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) Das Amostras; 4) Identificação e Características das Amostras; 5) Contexto Urbano; 5.1. Característica do Logradouro de Situação; 5.2. Zoneamento e Vizinhança; 6) Análise Mercadológica; 7) Metodologia Utilizada; 8) Pesquisa de Mercado e Homogeneização; 8.1. Análise dos Dados; 8.1.1. Média e Desvio Padrão; 8.1.2. Critério Excludente de Chauvenet; 8.1.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança; 8.1.4. Campo de Arbítrio; 8.1.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando; 8.2. Conclusão; 9) Breve Currículo dos Avaliadores.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Isatino Pogg, 265 – Prado – Gravatá/PE.
CEP 55.642-160 – Fones: 3299-1899.
E-mail:executivofinancas@prefeituradegravata.pe.gov.br

PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE
IMÓVEL - POTAM

1. Identificação do Solicitante

Secretaria de Educação do Município de Gravata/PE.

2. Objetivo do Parecer Técnico

Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, a melhor opção de aquisição de imóvel, para funcionamento de órgão da Secretaria de Educação do Município de Gravata. Não se pode olvidar, outrossim, as normas pertinentes ao procedimento previsto na Lei Federal nº 8.666/93.

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

3. Das Amostras

Foram coletadas as amostras, a fim de que dentro de um contexto técnico se possa aferir qual a melhor opção para se adquirir, isto é, a mais eficiente, econômica e mais vantajosa, para a municipalidade.

Os 4 (quatro) imóveis estão localizados todos no mesmo logradouro, a avenida Agamenon Magalhães, em Gravata, próximo a outros órgãos públicos, centro da cidade, possibilitando acessibilidade para os usuários ou cidadãos que necessitem dos serviços dessa secretaria.

4. Identificação e Características das Amostras

4.1. Imóvel 1

4.1.1. Dados do Imóvel 1

- Endereço: Avenida Agamenon Magalhães, nº 83, Prado, Gravatá/PE
- Área do Terreno: 417,32 m²
- Área Total da Construção: 166,00 m²
- Padrão da Construção: Alto
- Estado de Conservação: Bom
- Estrutura: Alvenaria
- Pedologia: Firme
- Topografia: Plano ao nível
- Tipo de Terreno: Regular
- Valor Venal: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o Cadastro Imobiliário (CADIMO), junto à Secretaria de Finanças de Gravatá, exceto o Valor Venal, que foi obtido consultando-se o vendedor.

4.1.2. Imagem e localização espacial do Imóvel



4.2. Imóvel 2

4.2.1. Dados do Imóvel 2

- Endereço: Avenida Agamenon Magalhães, nº 162, Prado, Gravata/PE
- Área do Terreno: 972,34 m²
- Área Total da Construção: 569,98 m²
- Padrão da Construção: Alto
- Estado de Conservação: Bom
- Estrutura: Alvenaria
- Pedologia: Firme
- Topografia: Plano ao nível
- Tipo de Terreno: Regular
- Valor Venal: R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais)

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o Cadastro Imobiliário (CADIMO), junto à Secretaria de Finanças de Gravata, exceto o Valor Venal, que foi obtido consultando-se o vendedor.

4.2.2. Imagem e localização espacial do Imóvel 2



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Isatino Pogg, 265 – Prado – Gravata/PE.
CEP 55.642-160 – Fones: 3299-1899.
E-mail: executivofinancas@prefeituradegravata.pe.gov.br

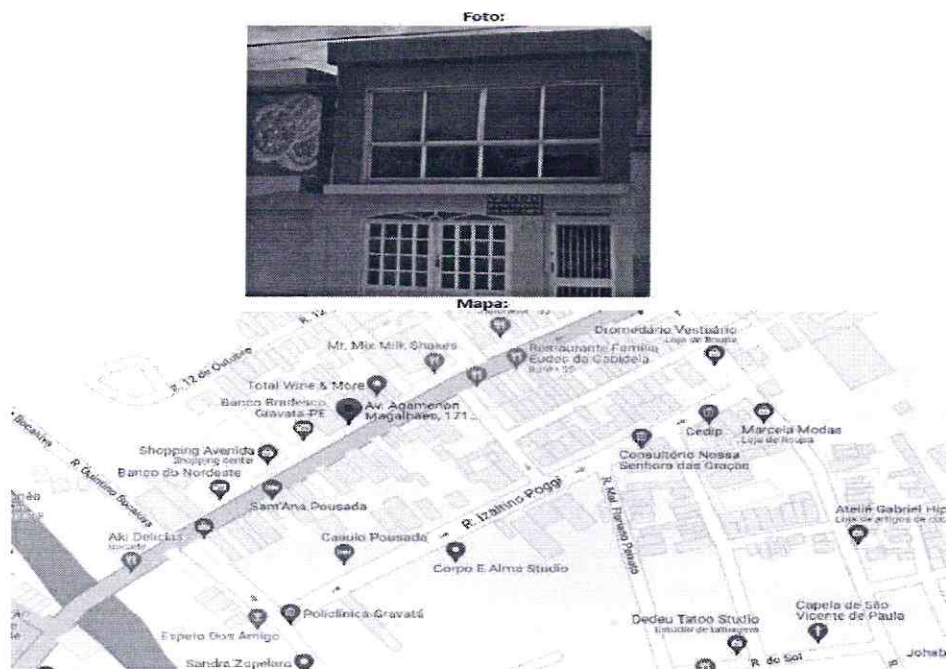
4.3. Imóvel 3

4.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Avenida Agamenon Magalhães, nº 171, Prado, Gravata/PE
- Área do Terreno: 206,80 m²
- Área Total da Construção: 216,00 m²
- Padrão da Construção: Médio
- Estado de Conservação: Bom
- Estrutura: Alvenaria
- Pedologia: Firme
- Topografia: Plano ao nível
- Tipo de Terreno: Regular
- Valor Venal: R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o Cadastro Imobiliário (CADIMO), junto à Secretaria de Finanças de Gravata, exceto o Valor Venal, que foi obtido consultando-se o vendedor.

4.3.2. Imagem e localização espacial do Imóvel 3



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Isatino Pogg, 265 – Prado – Gravata/PE.
CEP 55.642-160 – Fones: 3299-1899.
E-mail: executivofinancas@prefeituradegravata.pe.gov.br

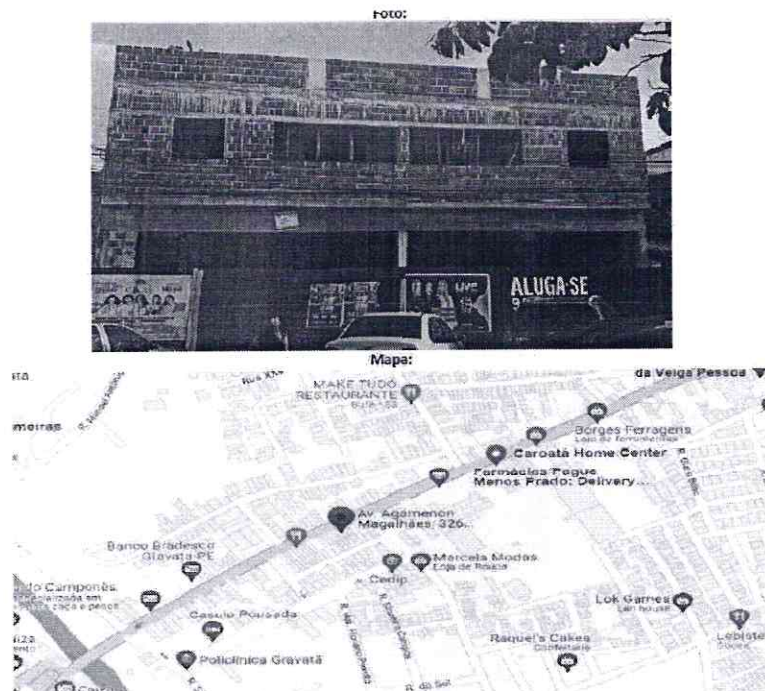
4.4. Imóvel 4

4.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Avenida Agamenon Magalhães, nº 322, Prado, Gravata/PE
- Área do Terreno: 101,20 m²
- Área Total da Construção: 101,20 m²
- Padrão da Construção: Médio
- Estado de Conservação: Bom
- Estrutura: Alvenaria
- Pedologia: Firme
- Topografia: Plano ao nível
- Tipo de Terreno: Regular
- Valor Venal: R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)

Os presentes dados estruturais do imóvel foram obtidos consultando-se o Cadastro Imobiliário (CADIMO), junto à Secretaria de Finanças de Gravata, exceto o Valor Venal, que foi obtido consultando-se o vendedor.

4.4.2. Imagem e localização espacial do Imóvel 4



PREFEITURA MUNICIPAL DE GRAVATÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
Rua Isatino Pogg, 265 – Prado – Gravata/PE.
CEP 55.642-160 – Fones: 3299-1899.
E-mail: executivofinancas@prefeituradegravata.pe.gov.br

5. Contexto Urbano

5.1. Característica do Logradouro de Situação

A Avenida Agamenon Magalhães, Prado, Gravatá, é um dos pontos principais da cidade de Gravatá, uma vez que é uma avenida que liga o centro e demais bairros. Oferece os principais serviços públicos, como: água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

5.2. Zoneamento e Vizinhança

Os imóveis estão situados em área mista, residencial e comercial, com forte vocação para esta última. Além disso, na mesma avenida funcionam instituições financeiras, hospital, escola, além de comércio e serviços.

6. Análise Mercadológica

O mercado imobiliário já vinha passando por forte crise. Somado a isto veio a pandemia do novo Coronavírus influenciar negativamente também esse setor.

7. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste Parecer Opinitivo Técnico foram desenvolvidos tomando como base os documentos apresentados pela Solicitante, consulta ao setor de ITBI, para fins de apuração de valor venal de imóveis semelhantes, bem como consultas ao mercado imobiliário local.

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.

Não se pode olvidar que o adquirente é o Município de Gravatá e, para tanto, deve se pesar a proposta mais vantajosa, analisando-se, além do preço, outras

características dos imóveis, como acessibilidade, estado de conservação, localização, dentre outras.

8. Pesquisa de Mercado e Homogeneização

Imóvel	Valor Venal	Área Terreno (em m ²)	Área Construção (em m ²)	Valor do m ² Construção (R\$/m ²)	Fator Fonte (10%)	Valor do m ² Homogeneizado (R\$/m ²)
1	R\$ 1.600.000,00	R\$ 417,32	166,00	R\$ 9.638,55	R\$ 963,86	R\$ 8.674,70
2	R\$ 970.000,00	R\$ 972,34	569,98	R\$ 1.701,81	R\$ 170,18	R\$ 1.531,63
3	R\$ 1.300.000,00	R\$ 206,80	216,00	R\$ 6.018,52	R\$ 601,85	R\$ 5.416,67
4	R\$ 1.600.000,00	R\$ 101,20	101,20	R\$ 15.810,28	R\$ 1.581,03	R\$ 14.229,25
						R\$ 29.852,25

8.1. Análise dos Dados

8.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \frac{\sum}{n}$	R\$ 7.463,06
Desvio Padrão	$s = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2}{(n-1)}}$	R\$ 5.373,36

8.1.2. 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 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |8.674,70 - 7.463,06| / 5.373,36 = 0,23 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |1.531,63 - 7.463,06| / 5.373,36 = 1,10 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |5.416,67 - 7.463,06| / 5.373,36 = 0,38 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |14.229,25 - 7.463,06| / 5.373,36 = 1,26 < 1,54$ (amostra pertinente)

Destarte, todas as amostras são pertinentes, não devendo serem excluídas da apreciação.

8.1.2. 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 3 (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):

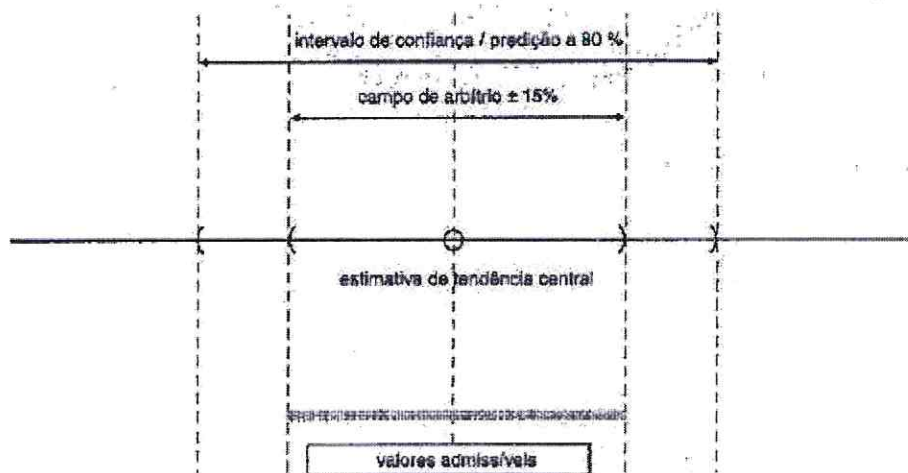
$$Li = 7.463,06 - 1,64 * 5.373,36/\sqrt{(4 - 1)} = 2.375,27$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 7.463,06 + 1,64 * 5.373,36/\sqrt{(4 - 1)} = 12.550,85$$

8.1.3. Campo de Arbítrio

Considerando-se o intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 15% em torno da tendência central, isto é, a média, conforme item B.7, Anexo B, c/c item A.10, Anexo A, conforme NBR 14.653-2, da ABNT.



Portanto, o Campo de Arbítrio seria o valor entre R\$6.716,76 a R\$8.209,37, por metro quadrado.

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

Levando-se em conta que não há valores dentro do campo de arbítrio, uma das alternativas seria utilizar a média das amostras como valor unitário. Então, o valor unitário do m² sugerido seria justamente a média das amostras, isto é, R\$ 7.463,06.

8.2. Conclusão

Como o Município está adquirindo imóvel para uso de seus órgãos, especificamente a Secretaria de Educação, é mister destacar o que se segue:

1. Dentre os critérios, sem dúvidas o de menor preço se sobressai, o que faria com o que o Imóvel 2 fosse o escolhido, por ser o menor dentre todos os preços coletados, isto é, o montante de R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais);

2. O Padrão de Construção do Imóvel 2 é Alto e seu Estado de Conservação é Bom, o que o destaca dos Imóveis 3 e 4. O Imóvel 4, inclusive, está em obras de reparação; já o Imóvel 1 apresenta valor mais alto do que a amostra 2;

3. Conforme cadastro imobiliário, a Área do Terreno do Imóvel 2 é de 972,34 m² (novecentos e setenta e dois vírgula trinta e quatro metros quadrados), dentre todos é a maior área de todos, o que permitiria expansão/ampliação horizontal e vertical, atendendo às finalidades públicas que se fizerem necessárias;

4. Conforme cadastro imobiliário, a Área da Construção do Imóvel 2 é de 569,98 (quinhentos e sessenta e nove vírgula noventa e oito metros quadrados). Mais uma vez é a maior área de construção dentre todos os imóveis da amostra;

5. A localização de todas as amostras foi fator importante, determinado pelo órgão solicitante, por se localizar próximo ao centro e demais serviços públicos próximos.

Ao fim e ao cabo, pelas razões supramencionadas, levando-se em conta a economicidade, eficiência, a proposta mais vantajosa, para aquisição de imóvel para funcionamento de órgão da Secretaria de Educação, é, pois, o Imóvel 2, localizado na Avenida Agamenon, nº 162, Prado, Gravata/PE. Este é, portanto, nosso Parecer Opinativo.

9. Breve Currículo dos Avaliadores

9.1. Otaviano Souza Neto

É servidor público efetivo e comissionado do Município de Gravata. Ocupa o cargo de Fiscal Tributário, e exerce a função de Secretário Executivo de Finanças.

9.2. Danilo Marques Chaves de Souza

É servidor público efetivo do Município de Gravata. Ocupa o cargo de Auditor Municipal.

Gravata, 13 de dezembro de 2021.

gov.br

Documento assinado digitalmente
OTAVIANO DE SOUZA NETO
Data: 20/12/2021 10:56:19-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

DANILO MARQUES CHAVES DE SOUZA:03930613450
Assinado de forma digital por DANILO MARQUES CHAVES DE SOUZA:03930613450
Dados: 2021.12.20 11:01:21 -03'00'

Otaviano Souza Neto

Danilo Chaves



Comunicação Interna 37/2021 – Secretaria de finanças

Gravatá, 8 de dezembro de 2021.

Diretoria de Tributação – ITBI
Assunto: Avaliação de Imóveis.

Utilizamos deste expediente, para solicitar a Vossa Senhoria, apuração/coleta dos valores venais (avaliação), para imóveis urbanos, casas, localizados ao longo da Avenida Agamenon Magalhães.

Certos de sua atenção e atendimento, renovamos os votos de estima e apreço.

Somos atentiosamente,

Otaviano de Souza Neto

Otaviano Souza

Secretário Executivo de Finanças

José Germano de Melo
Diretor de Fiscalização e Tributação

Otaviano Souza Neto
Secretário Executivo de Finanças



Comunicação Interna 38 /2021 – Secretaria de finanças

Gravatá, 10 de dezembro de 2021.

Secretaria Executiva de Finanças
Assunto: Avaliação de Imóveis.

Sendo instados por Vossa Senhoria a responder a CI, utilizamos deste expediente para informar o que se segue:

- Avenida Agamenon Magalhães, nº 83, Prado, Gravatá/PE:
⇒ Valor Venal (Avaliação) = R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)
- Avenida Agamenon Magalhães, nº 162, Prado, Gravatá/PE:
⇒ Valor Venal (Avaliação) = R\$ 970.000,00 (novecentos e setenta mil reais)
- Avenida Agamenon Magalhães, nº 171, Prado, Gravatá/PE:
⇒ Valor Venal (Avaliação) = R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)
- Avenida Agamenon Magalhães, nº 322, Prado, Gravatá/PE.
⇒ Valor Venal (Avaliação) = R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)

Certos de sua atenção e atendimento, renovamos os votos de estima e apreço.

Somos atenciosamente,


José Germano de Melo
Diretor de Fiscalização e Tributação
José Germano de Melo
Diretor de Tributação