

SECRETARIA
DE SAÚDE



OFÍCIO Nº 232/2023/SMS

Gravatá (PE), 19 de abril de 2023.

Ao Sr.
GERMANO
Secretaria Municipal de Finanças

Rua Izaltino Poggy, nº 265, Prado
55642-160 – Gravatá/PE

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

Prezado senhor,

Com os cordiais cumprimentos, solicitamos que seja elaborado o Parecer Opinitivo Técnico de Avaliação Mercadológica - POTAM dos seguintes imóveis, respectivamente para locação da Secretaria de Saúde, Clínica da Mulher e Casa de Apoio de Gravatá:

Imóvel 1 - Secretaria de Saúde

Rua Padre Joaquim Cavalcante, 246, Centro, Gravatá/PE.

Imóvel 2 - Clínica da Mulher

Rua Lourenço Correa de Melo, 210, Centro, Gravatá/PE.

Imóvel 3 - Casa de Apoio de Gravatá

Avenida João de Barros, 262, Boa Vista, Recife/PE.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br ANDERSON BRUNO DE OLIVEIRA
Data: 19/04/2023 10:20:12-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

ANDERSON BRUNO DE OLIVEIRA

Secretário Municipal de Saúde

Ofício 169/2023– Secretaria Municipal de Finanças

Gravatá, 20 de abril de 2023.

Secretário de Saúde do Município

Assunto: Solicitação de laudo de avaliação

Att: Anderson Bruno de Oliveira

Utilizamos deste expediente para encaminhar a Vossa Senhoria, resposta acerca dos valores solicitados para fins de locação de imóvel pela Secretaria de Saúde conforme solicitado no ofício 232/2023/SMS, o que nos levou a avaliar o metro quadrado em R\$ 31,77, por tanto para uma área de construção total de 440,60 m², tem-se um valor de locação de cerca de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais). conforme Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica (POTAM).

Somos atentamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente
JOSE GERMANO DE MELO
Data: 20/04/2023 09:00:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

José Germano de Melo
Diretor de Tributação

72

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

GRAVATÁ, ABRIL DE 2023.

Gravatá/PE, abril de 2023.

Ao Secretário de Saúde de Gravatá/PE,
Sr, Anderson Bruno de Oliveira

Prezado Senhor,

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 do Avaliador.



PARECER OPINATIVO TÉCNICO DE
AValiação MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL - POTAM

1. Identificação do Solicitante

Secretário de Saúde do Município de Gravatá/PE, o senhor Anderson Bruno de Oliveira.

2. Finalidade do Parecer Técnico

Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, a melhor opção de valor de locação de imóvel pela Administração Pública para funcionamento da Secretária de Saúde do Município conforme ofício nº 232/2023/SMS. 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 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. Das Amostras

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

Os 5 (cinco) imóveis estão localizados na cidade de Gravatá, dentro de um contexto de acessibilidade para os usuários ou cidadãos.

4. Identificação e Características das Amostras

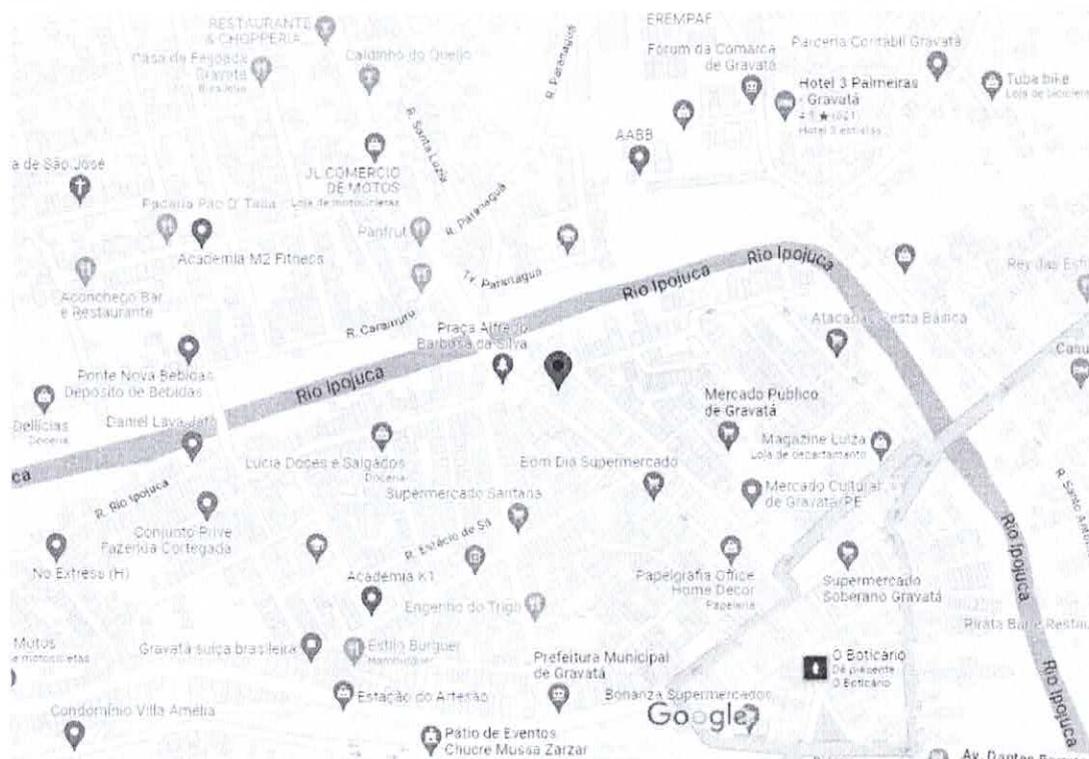
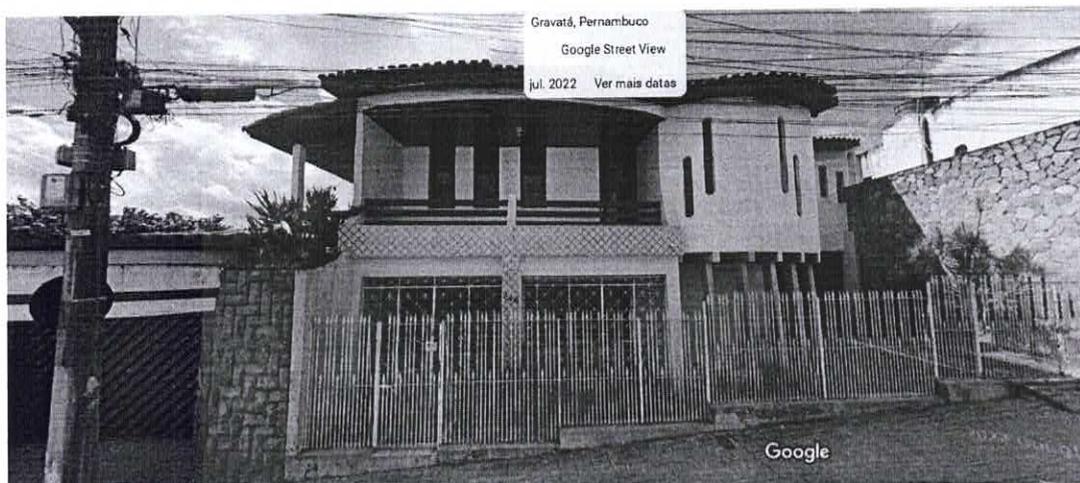
4.1. Amostra 1

4.1.1. Dados do Imóvel 1

- Endereço: Rua Padre Joaquim Cavalcante, nº 246, Centro, Gravatá-PE
- Área de construção: 440,60 m²
- Área do terreno: 690,89 m²

- Valor de Locação: R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais)
- Fone: (81) 9 9182-1892

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



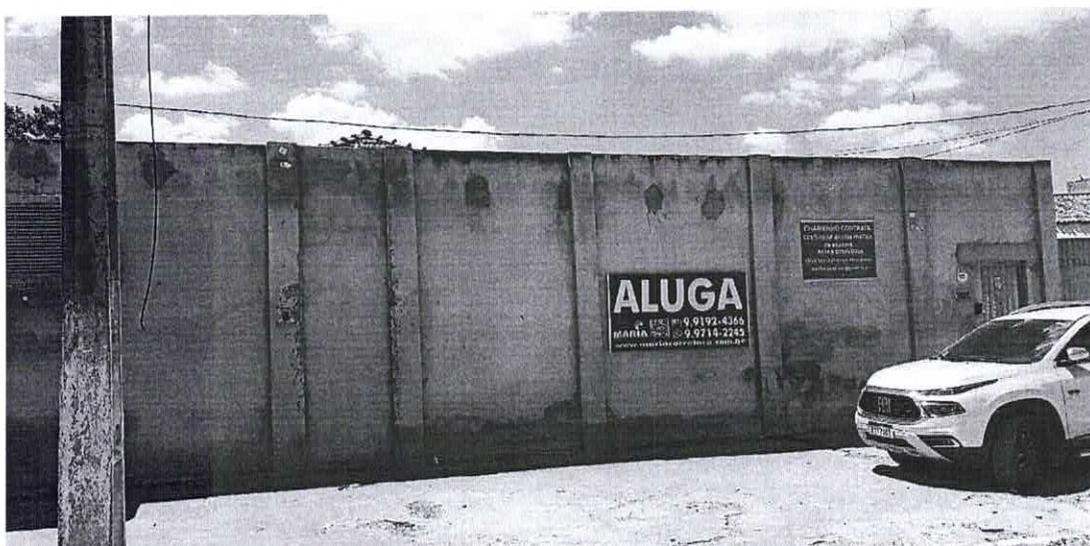
4.2. Amostra 2

4.2.1. Dados do Imóvel 2

Handwritten signature

- Endereço: Rua Joaquim Didier, nº 59, Centro, Gravatá/PE
- Área de Construção: 184,80 m²
- Área do Terreno: 1.318,46 m²
- Valor de Locação: R\$ 6.000,00 (seis mil reais)
- Fone: (81) 9 9192-4366, 81) 9 9714-2245

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



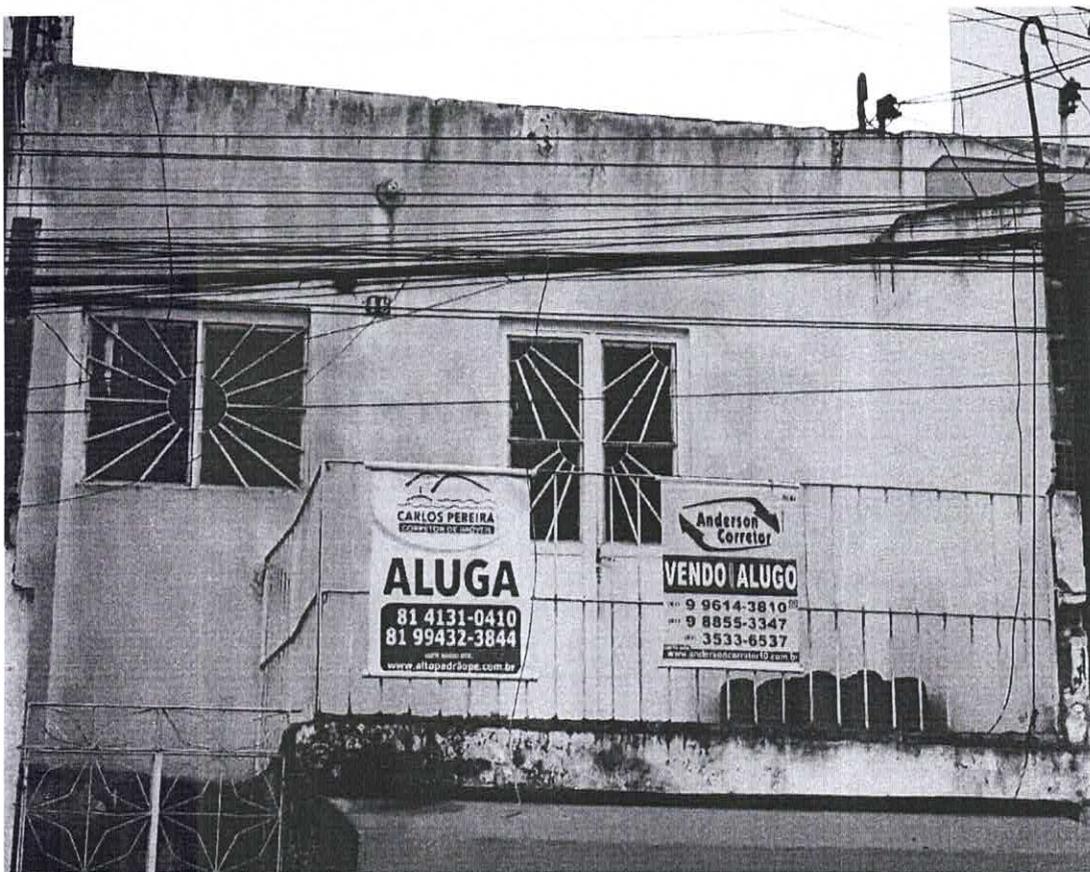
4.3. Imóvel 3

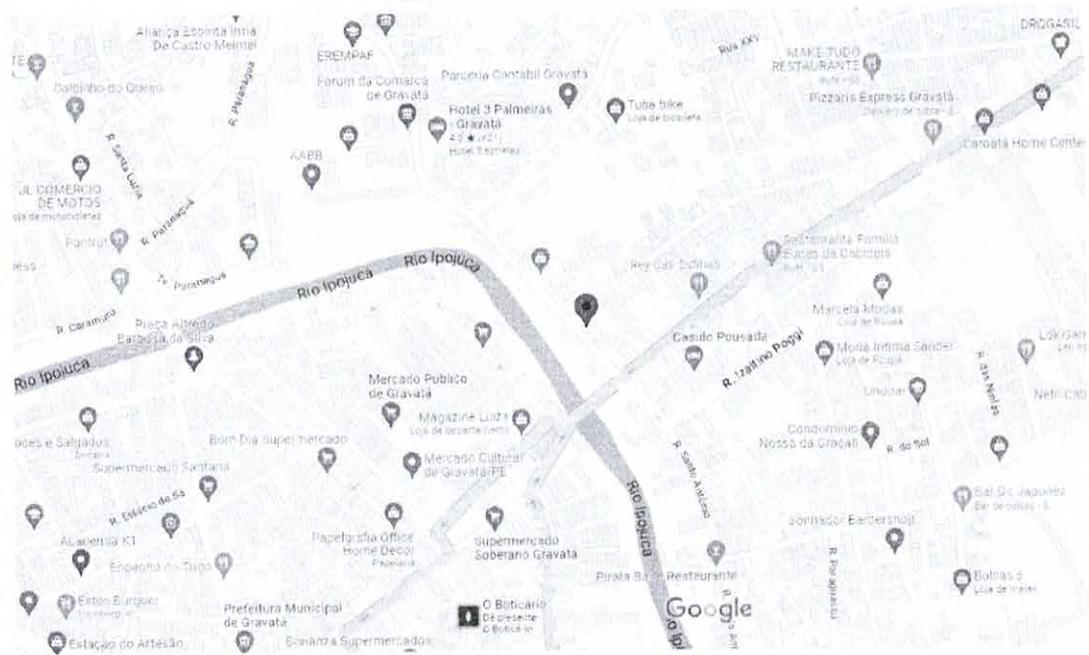
R

4.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Rua Quintino Bocaiuva, nº 58, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 36,00 m²
- Área do Terreno: 600,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais)
- Fone: (81) 9 9432-3844, (81) 4131-3844, (81) 9 9614-3810, (81) 9 8855-3347, (81) 9 3533-6537

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





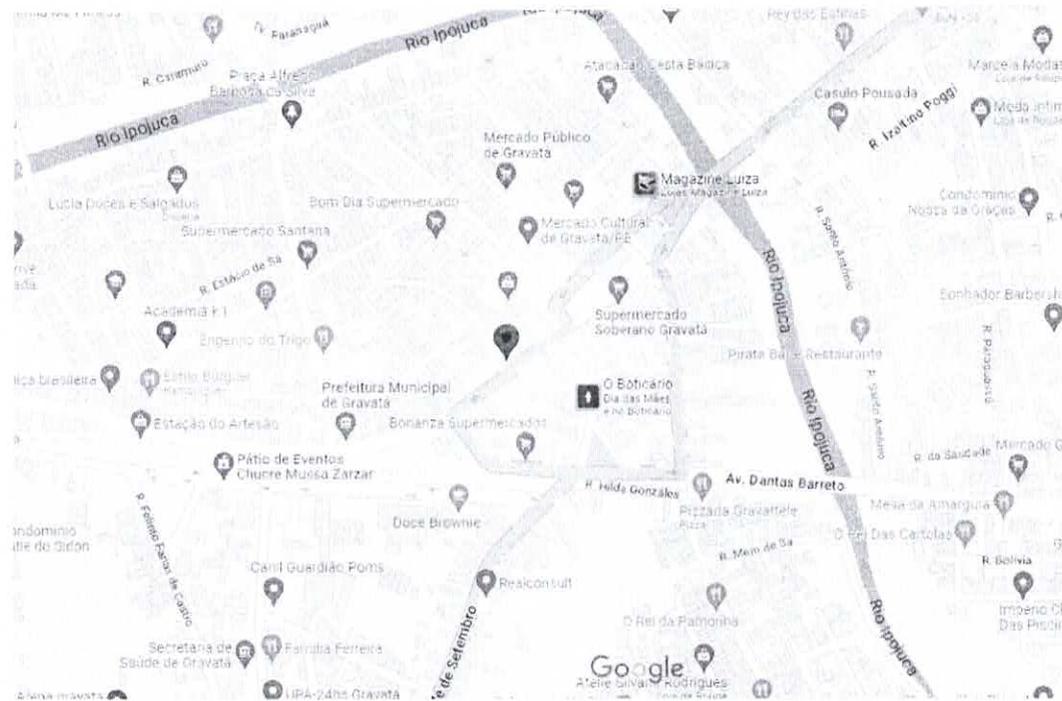
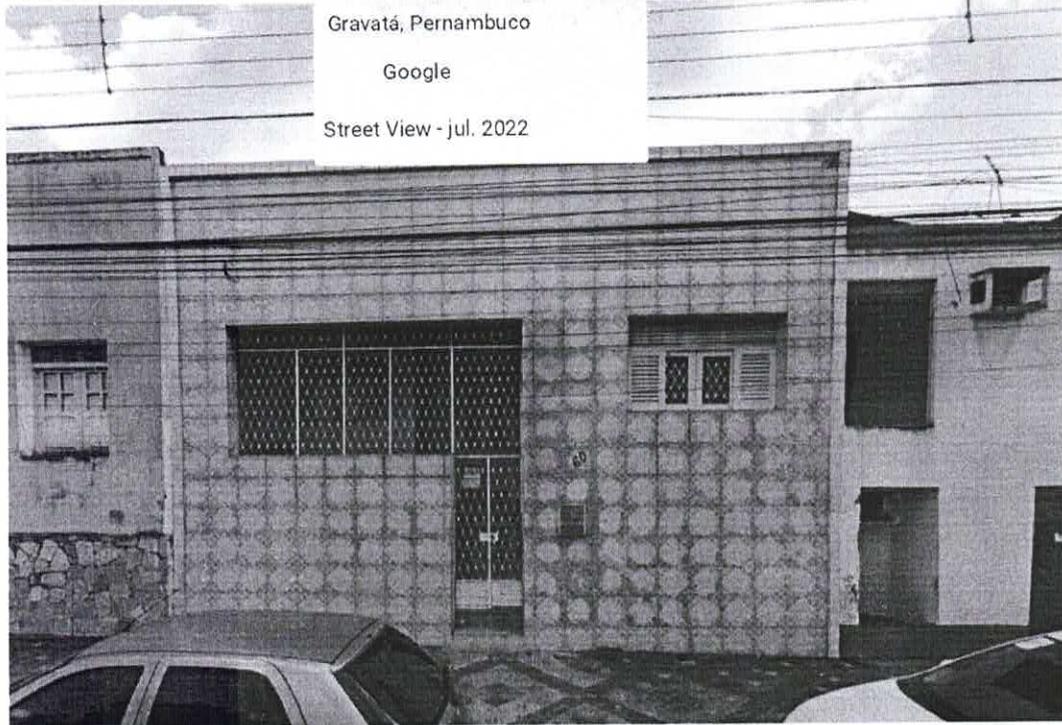
4.4. Amostra 4

4.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Rua Tenente Cleto Campelo, nº 64, Centro, Gravata/PE
- Área de Construção: 115,00 m²
- Área do Terreno: 183,00 m²
- Valor de Locação: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9824-4713

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

[Handwritten signature]

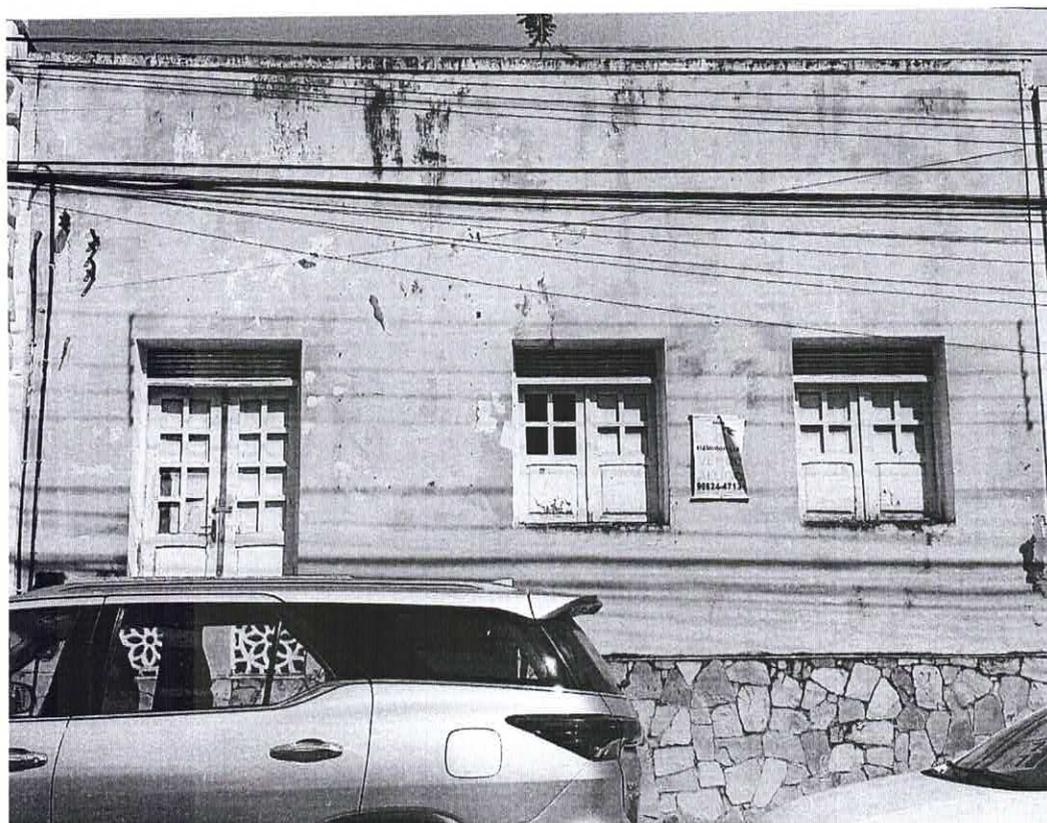


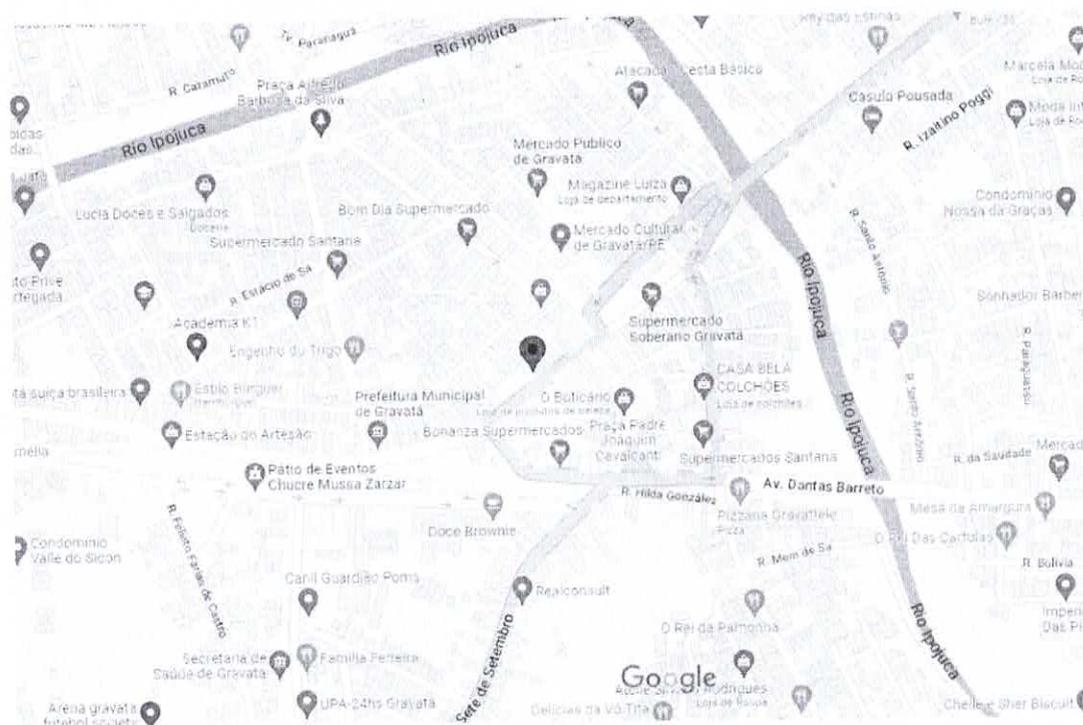
4.5. Amostra 5

4.5.1. Dados do Imóvel 5

- Endereço: Rua Tenente Cleto Campelo, nº 68, Centro, Gravatá-PE.
- Área da Construção: 114,54 m² (2 pavimentos)
- Área do Terreno: 55,20 m²
- Valor de Locação: R\$ 4.600,00 (quatro mil e seiscentos reais)
- Fone: (81) 9 9824-4713

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





5. Contexto Urbano/Rural

5.1. Característica do Logradouro de Situação

A região fica localizada no centro da cidade em um local de fácil acesso e próxima a alguns dos principais órgãos públicos, como a própria prefeitura. Na região são oferecidos os principais serviços públicos, como: água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros.

5.2. Zoneamento e Vizinhança

Os imóveis estão situados em área mista, residencial e comercial, com uma forte vocação para esta última, oferecendo grande variedade de comércios e serviços.

6. Análise Mercadológica

O mercado imobiliário encontra-se em crescimento, apresentando previsões positivas para a expansão do setor, devido ao fim da pandemia e retomada da economia como um todo. Somado a isso o município vem passando por um significativo desenvolvimento comercial, com a chegada de novos empreendimentos, o que por sua vez contribui para a valorização dos imóveis, tornando o mercado mais competitivo.

7. 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.

8. Pesquisa de Mercado

Amostra	Valor Avaliado	Área Construção (em m ²)	Valor do m ² Construção (R\$/m ²)
1	R\$ 14.000,00	440,60	R\$ 31,77
2	R\$ 6.000,00	184,80	R\$ 32,47
3	R\$ 1.200,00	36,00	R\$ 33,33
4	R\$ 4.500,00	115,00	R\$ 39,13
5	R\$ 4.600,00	114,54	R\$ 40,16
			R\$ 176,87

8.1. Análise dos Dados

8.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 35,37
Desvio Padrão	$S = \sqrt{(\Sigma (X - Xi)^2) / (n-1)}$	R\$ 3,96

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

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

Amostra 1:	$D = 31,77 - 35,37 / 3,96 = 0,91$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2:	$D = 32,47 - 35,37 / 3,96 = 0,73$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3:	$D = 33,33 - 35,37 / 3,96 = 0,52$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4:	$D = 39,13 - 35,37 / 3,96 = 0,95$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5:	$D = 40,16 - 35,37 / 3,96 = 1,21$	$< 1,65$ (amostra pertinente)

8.1.3. 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^o de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 35,37 - 1,53 * 3,96/\sqrt{5 - 1} = R\$ \quad 32,35$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 35,37 + 1,53 * 3,96/\sqrt{5 - 1} = R\$ \quad 38,40$$

8.1.4. 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\$ 30,06 e R\$ 40,67, por metro quadrado.

8.1.5. 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 dos valores dessas amostras. Porém, como a finalidade é a locação pela Administração Pública, a melhor alternativa seria o menor valor, ou melhor, o menor preço, o da Amostra 1, isto é, R\$ 31,77/m².

8.2. Conclusão

Como o Município está avaliando o imóvel para fins de locação, especificamente a Secretaria de Saúde do Município, e tendo em vista que no local funcionará a própria secretaria, é mister destacar o que se segue:

1. Dentre os critérios, sem dúvidas o de menor preço se sobressai, o que faria da Amostra 1 a melhor opção, por apresentar o menor valor dentre as demais amostras, isto

é, o valor de R\$ 31,77/m²; seguida da Amostra 2 (R\$ 32,47/m²); Amostra 3 (R\$ 33,33/m²); Amostra 4 (R\$ 39,13 /m²); e por fim a Amostra 5 (R\$ 40,16/m²).

2. Outros fatores também podem ser considerados, dentro da discricionariedade do gestor, como, por exemplo, proximidade com outros órgãos da Prefeitura, com o comércio e o centro da cidade.

3. Em relação a área de construção dos imóveis temos a amostra 1 com a maior área dentre as demais, com aproximadamente 440,60 m²; seguida das amostras 2 com 184,80; amostra 4 com 115,00; amostra 5 medindo 114,54; e por último a amostra 3 com 36,00 m².

4. Em relação a área do terreno temos a amostra 2 com a maior área, de aproximadamente 1.318,46 m²; seguida da amostra 1 com área de 690,89 m²; 3 com 600,00 m²; amostra 4 com 115,00 m²; e por último a amostra 5 com 55,20 m².

Ao fim e ao cabo, pelas razões supramencionadas, e com o objetivo de atender as necessidades da administração pública, levando-se em conta o princípio da economicidade e eficiência, considera-se que a proposta mais vantajosa seria a Amostra 1, pois ela apresentou o menor valor para o m² de aproximadamente R\$ 31,82, além disso a amostra contém maior área de construção em relação as demais, medindo 440,60 m², e encontra-se bem localizada, próxima ao comércio da cidade e de alguns dos principais órgãos públicos, dessa forma Opinamos no sentido do valor do m² ser de R\$ 31,77 (trinta e um reais e setenta e sete centavos) correspondente a amostra 1, Por tanto considerando sua área de construção de 440,60 m², tem-se um valor de locação de cerca de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

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

9. Breve Currículo do Avaliador.

9.1. 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 Diretor de Tributação e Fiscalização.

9.2. Leticia Crislaine Silva de Albuquerque

É servidora pública comissionada do Município de Gravatá, ocupante da função de Assistente.



Gravatá, 20 de abril de 2023.

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE GERMANO DE MELO
Data: 20/04/2023 08:57:49-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

José Germano de Melo

Documento assinado digitalmente
gov.br LETICIA CRISLAINE SILVA DE ALBUQUERQU
Data: 20/04/2023 08:50:50-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Leticia Crislaine Silva de Albuquerque