

OFÍCIO Nº 280/2023/SMS

Gravatá, 18 de maio de 2023.

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

**Assunto: Solicitação de laudo POTAM de imóvel para a Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF.**

Prezado Sr.,

Com os cordiais cumprimentos, solicito que seja elaborado o Parecer Opinitivo Técnico de Avaliação Mercadológica - POTAM do seguinte imóvel, respectivamente para locação da Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF:

**Imóvel - CAF**

Avenida 15 de Novembro, 1530<sup>a</sup>, Santo Antônio, Gravatá - PE - 55642-550

Atenciosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente

ANDERSON BRUNO DE OLIVEIRA

Data: 18/05/2023 17:20:54-0300

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

ANDERSON BRUNO DE OLIVEIRA  
Secretário Municipal de Saúde

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

**GRAVATÁ, MAIO DE 2023.**

Gravatá/PE, maio de 2023.

**Ao Secretário Municipal 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 dos Imóveis; 5) Identificação e Características das Amostras; 6) Contexto Urbano; 6.1. Característica do Logradouro de Situação; 6.2. Zoneamento e Vizinhança; 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 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 Central de Abastecimento Farmacêutico - CAF do Município de Gravatá, conforme ofício 280/2023/SMS, de lavra da Secretaria de Saúde. 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 15 de Novembro, nº 1534, Gravatá-PE
- Área de construção: 348,00 m<sup>2</sup>

- Valor de Locação: R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)
- Fone: (81) 9 9824-4713, (81) 9 8914-3321.

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

- Endereço: Travessa Joaquim Freire, nº 01, Alpes Suíços, Gravatá/PE
- Área de Construção: 250,00 m<sup>2</sup>
- Valor de Locação: R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)

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

zap

Comprar Alugar Locatários e Decisões Financiamento Contatos

Imagens e vídeos (24) Imagem

Ver mais fotos / R\$ / Casa à venda ou aluguel / Alpes Suícos

**Casa com 3 Quartos para venda ou aluguel, 250m<sup>2</sup> - Alpes Suícos**

Imagem Ver mais fotos e vídeos (24) Imagem

Imagem Aluguel R\$ 3.500/mês

Venda R\$ 650.000 - Aluguel R\$ 3.500/mês

250m<sup>2</sup> 3 quartos 4 suítes 2 banheiros

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

Enviar

Ola! Gostaria de ter mais informações?

Jotashop

Rua Francisco gonalves de lima Loja de Roupas

Rua Joaquim Freire

Condomínio do Conjunto Residencial Primavera

Posto Alpes Suíco Gravatá Siga Bem GN

Conjunto Residencial Veneza

Pousada Vale do Gravatá

R. Proletada

FAL - Fábrica de Alimentos Eireli

Garagem do Seu Zito Revendedor de carros usados

Motoparts Honda Gravatá Concessionária Honda

Casa dos Velinhos de Gravatá

Auto Elétrica Sandro Loja de autopeças

Terminal Rodoviário de Gravatá

Novo Atacarejo Gravatá

Itapeças autopeças

Auto Elétrica Sandro Loja de autopeças

Felix Casa e Construção Loja de materiais de construção

R. Fer. Carreira

R. da Estrela

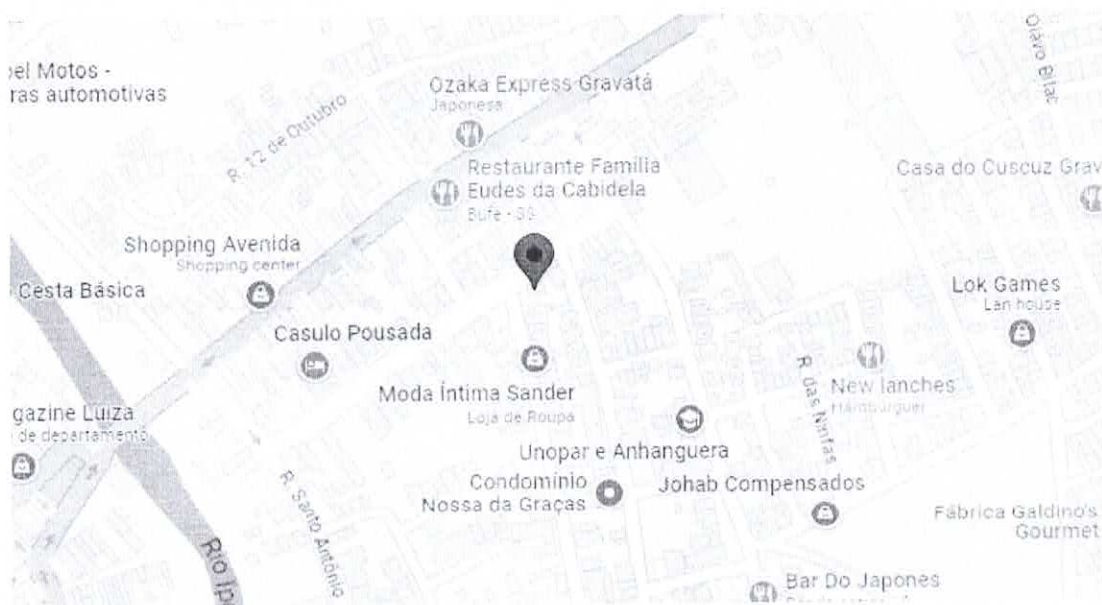
R. Dom Carlos Coimbra

## 4.3. Imóvel 3

### 4.3.1. Dados do Imóvel 3

- Endereço: Rua Marechal Floriano Peixoto, nº 11, Prado, Gravatá/PE
- Área de Construção: 237,19 m<sup>2</sup>
- Valor de Locação: R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais).
- Fone: (81) 9 9585-9279

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

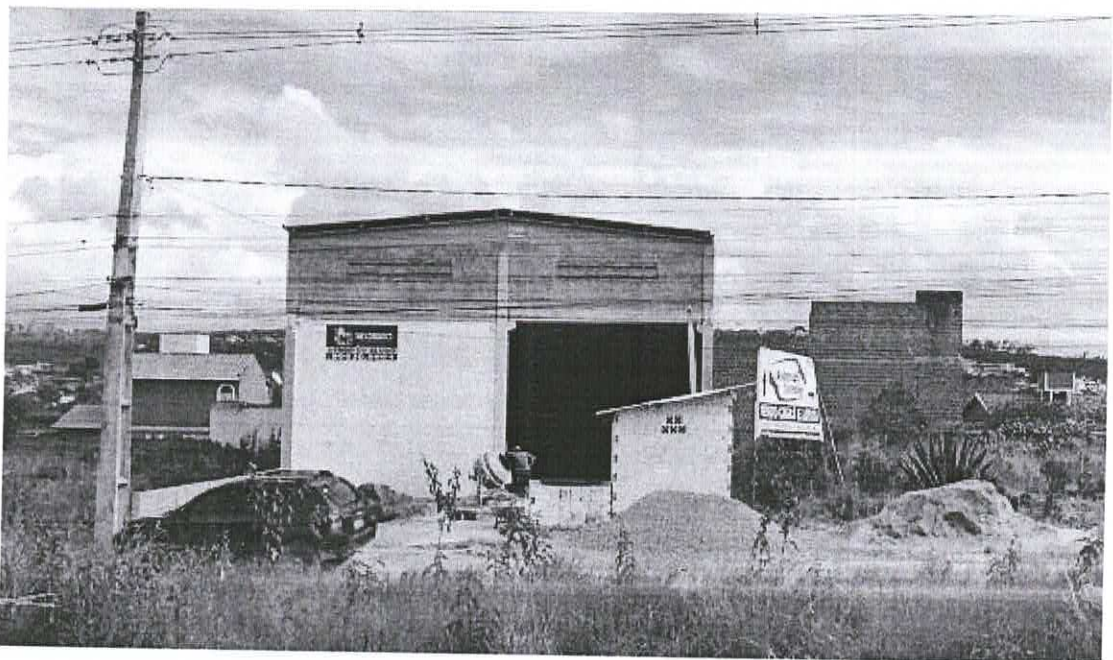


#### 4.4. Amostra 4

##### 4.4.1. Dados do Imóvel 4

- Endereço: Avn. Cicero Batista de Oliveira, nº 271, Alpes Suíços, Gravatá/PE
- Área de Construção: 360,00 m<sup>2</sup>
- Valor de Locação: R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)
- Fone: (81) 9 9930-6664

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





## 4.5. Amostra 5

### 4.5.1. Dados do Imóvel 5

- Endereço: Rua Duarte, nº 67, Nossa Senhora das Graças, Gravatá-PE.
- Área da Construção: 284,75 m<sup>2</sup>
- Valor de Locação: R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)
- Fone: (81) 9 9600-9793

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 encontra-se na zona periférica da cidade, onde estão localizadas a avenida Cicero Batista de Oliveira, e o Polo Moveleiro. Na região também 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, como lojas, hotéis e o polo moveleiro da cidade.

## **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 <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> Construção (R\$/m <sup>2</sup> )
1	R\$ 4.500,00	348,00	R\$ 12,93
2	R\$ 3.500,00	250,00	R\$ 14,00
3	R\$ 3.200,00	237,19	R\$ 13,49
4	R\$ 5.000,00	360,00	R\$ 13,89
5	R\$ 4.000,00	284,75	R\$ 14,05
			R\$ 68,36

### 8.1. Análise dos Dados

#### 8.1.1. Média e Desvio Padrão

Média:	$\bar{x} = \Sigma / n$	R\$ 13,67
Desvio Padrão	$S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2) / (n-1)}$	R\$ 0,47

#### 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:	$D =  12,93 - 13,67  / 0,47 = 1,58$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2:	$D =  14,00 - 13,67  / 0,47 = 0,70$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3:	$D =  13,49 - 13,67  / 0,47 = 0,39$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4:	$D =  13,89 - 13,67  / 0,47 = 0,46$	$< 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5:	$D =  14,05 - 13,67  / 0,47 = 0,80$	$< 1,65$ (amostra pertinente)

### 8.1.3. 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:

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

onde  $tc$  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 =  $n^a$  de amostras menos 1

Limite inferior do intervalo de confiança ( $Li$ ):

$$Li = 13,67 - 1,53 * 0,47/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ \quad 13,31$$

Limite superior do intervalo de confiança ( $Ls$ ):

$$Ls = 13,67 + 1,53 * 0,47/\sqrt{(5 - 1)} = R\$ \quad 14,03$$

### 8.1.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Dada a pequena amplitude do intervalo de confiança o valor mais representativo seria a própria média, ou seja, R\$ 13,67. 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\$ 12,93/m<sup>2</sup>

## 8.2. Conclusão

Como o Município está avaliando o imóvel para fins de locação, é mister destacar que, para atender a essa finalidade, o menor preço é a opção mais vantajosa para a Administração Pública, inclusive, levando-se em conta o princípio da economicidade.

Ao fim e ao cabo, pelas razões supramencionadas, considera-se que a proposta mais vantajosa é a Amostra 1, pois ela apresentou o menor valor para o m<sup>2</sup>, de aproximadamente R\$ 12,93 (doze reais e noventa e três centavos). Portanto, para uma área total de construção de 348,00 m<sup>2</sup>, tem-se um valor de locação de aproximadamente de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

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

## 9. Breve Currículo dos Avaliadores

### 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 e Avaliador.

### 9.2. Letícia Crislaine Silva de Albuquerque

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

**Gravatá, 24 de maio de 2023.**

Documento assinado digitalmente

**gov.br**

JOSE GERMANO DE MELO

Data: 24/05/2023 11:13:26-0300

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

---

**José Germano de Melo**

Documento assinado digitalmente

**gov.br**

LETICIA CRISLAINE SILVA DE ALBUQUERQUE

Data: 24/05/2023 11:17:01-0300

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

---

**Letícia Crislaine Silva de Albuquerque**