

**GABINETE DO PREFEITO**  
**MENSAGEM Nº 029/2023**

Ao Exmo. Sr.

**LEONARDO JOSÉ DA SILVA**

Presidente da Câmara Municipal de Vereadores

Tenho a honra de encaminhar à Vossas Excelências, para exame e deliberação da Câmara de Vereadores, o Projeto de Lei Nº029/2023 que “Dispõe sobre a doação de imóvel de propriedade do Município de Gravata para o Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravata- IPSEG.”

A doação tem respaldo legal no artigo 17, inciso I b da Lei Nº 8666/93 e artigo 146 da Lei Orgânica Municipal, que autorizam a doação de imóvel público, desde que precedida de avaliação prévia, autorização Legislativa e desde que devidamente justificado o interesse público, sendo dispensada a concorrência pública quando a doação se destina a órgão ou entidade da administração pública

O Instituto de Previdência Social de Gravata - IPSEG é uma autarquia que compõe o quadro da administração municipal indireta que funciona atualmente em prédio locado, além de que possui significativo déficit atuarial apurado anualmente pela autarquia.

Nesse contexto, a doação reduz sensivelmente o déficit atuarial, de forma que a verba atualmente destinada ao aluguel do imóvel será capitalizada pela própria autarquia, justificado, portanto, o interesse público. É o que pode ser verificado da análise atuarial em anexo. Ressalta-se, ainda, realização da avaliação do imóvel, conforme se observa do Parecer Opinitivo Técnico de Avaliação Mercadológica –PONTAM.

Assim, na situação concreta foram observados todos os requisitos indispensáveis ao aperfeiçoamento da doação, oportunidade, que solicito aos nobres vereadores, que o presente Projeto de Lei seja aprovado na Casa Legislativa Elias Torres.

Sem mais pelo momento,

aproveito para renovar os protestos de estima e apreço

Palácio Joaquim Didier, 13 de setembro de 2023, 201º da Independência;  
133º da República

  
**JOSÉ LITO GOMES DA SILVA**  
Prefeito do Município de Gravata



**PROJETO DE LEI Nº029/2023**

**EMENTA:** “Dispõe sobre a doação de imóvel de propriedade do Município de Gravatá para o Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá-IPSEG.”

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GRAVATÁ, ESTADO DE PERNAMBUCO,** no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação do Poder Legislativo o seguinte:

**Art. 1º** O Chefe do Poder Executivo fica autorizado a doar ao Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá- IPSEG, autarquia que compõe o quadro da administração indireta do município, imóvel localizado na Rua João Pessoa, Nº 170, Gravatá-PE, com registro no Cartório do 1º Ofício, no Livro 2-CO, à fl. 76, sob matrícula de Nº 9571 de propriedade do Município de Gravatá.

**Parágrafo Único.** O imóvel doado a que se refere o caput deste artigo tem as seguintes características e confrontações: construído de tijolos e telhas, com uma porta e dois mezaninos de frente, parapeito, edificado entre os prédios números 160 e 182, sendo os oitões respectivamente esquerdo e direito próprio e meeiro, edificado em terreno próprio, medindo 10,50m de frente, por 47,00m de fundo, inclusive quintal murado, sendo os muros do lado esquerdo, próprio, limitando-se de frente (sul) com a Rua João Pessoa; ao norte (fundos) com a Rua Sérgio Loreto; ao nascente (lado esquerdo) com o prédio nº 182, ambos na mesma Rua João Pessoa.

**Art. 2º.** O imóvel doado foi avaliado no valor de R\$ 388.319,29 (trezentos e oitenta e oito mil trezentos e dezenove reais e vinte nove centavos), conforme Parecer Opinativo Técnico de Avaliação Mercadológica –PONTAM.

**Art. 3º** O imóvel doado será utilizado pelo donatário, exclusivamente, para o funcionamento da sede do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá- IPSEG.

**Parágrafo Único.** É vedado ao donatário ceder, locar, transmitir ou vender o imóvel objeto da presente doação.



**Art. 4º.** O imóvel doado reverterá ao patrimônio do Município com todas as suas benfeitorias e sem qualquer direito de indenização se não utilizado com a finalidade que deu causa à doação.

**Art. 5º.** Todas as despesas com a escritura de doação, inclusive aquelas relativas a emolumentos e registros, serão pagas exclusivamente pelo Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravata- IPSEG.

**Art. 6º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 7º** Revogam-se as disposições em contrário.

Palácio Joaquim Didier, em 13 de setembro de 2023, 201º da Independência;  
133º da República.

  
**JOSELITO GOMES DA SILVA**  
Prefeito do Município de Gravata



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

**GRAVATÁ, SETEMBRO DE 2023.**

**Ao Diretor Presidente do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá/PE (IPSEG).**

Sr. José Everaldo de Lima,

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**

Diretor Presidente do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá/PE, o senhor José Everaldo de Lima.

**2. Finalidade do Parecer Técnico**

Objetivou-se coletar dados técnicos das amostras, identificando, dentro dos parâmetros das normas de avaliação, o valor venal do imóvel, conforme disposto no Ofício nº 156/2023, de lavra do Instituto de Previdência dos Servidores Municipais de Gravatá/PE. 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 o valor de avaliação de imóvel conforme solicitado.

Os 5 (cinco) imóveis estão localizados na imediação da propriedade objeto da avaliação.

**4. Identificação do Imóvel**

O imóvel objeto da avaliação encontra-se situado à Rua Presidente João Pessoa nº 170, possuindo uma área de terreno de aproximadamente 407,00 m<sup>2</sup> e uma área construída de 257,00 m<sup>2</sup>, conforme informado em Extrato de cadastro imobiliário emitido pela Secretária de Finanças do Município. O imóvel fica localizado no centro da cidade em uma área mista, residencial e comercial, onde são oferecidos uma grande variedade de comércios e serviços, além disso encontram-se instalados na imediação da propriedade alguns dos principais órgãos públicos.







## 5. Identificação e Características das Amostras

### 5.1. Amostra 1



The screenshot shows a real estate listing on the VivoReal website. The main image is a large photograph of a modern house with a dark roof and light-colored walls. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property. The text on the page includes the agent's name, Leonardo Correira, and the phone number 11 21261. The listing title is "Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 250 m² por R\$ 380.000". The price is listed as R\$ 380.000. The location is "Rua Cleto Camargo, 9 - Centro, Gravata - PE - 51140-000". The listing includes icons for 25m², 3 quartos, 2 banheiros, and 1 suite. There is a button for "Simular Financiamento" and a section for "ANUNCIANTE Leonardo Correira".

**Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 250 m<sup>2</sup> por R\$ 380.000**

Rua Cleto Camargo, 9 - Centro, Gravata - PE - 51140-000

25m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 suite

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (11)

Simular Financiamento

COPIAR R\$ 380.000

CONDÔMIO: R\$ 450

ANUNCIANTE: Leonardo Correira

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-gravata-com-garagem-250m2-venda-RS380000-id-2576712133/>

### 5.2. Amostra 2



The screenshot shows a real estate listing on the Zap Imóveis website. The main image is a large photograph of a house with a white facade and a dark roof. Below the main image are several smaller thumbnail images showing different views of the property. The text on the page includes the agent's name, Leonardo Correira, and the phone number 11 21261. The listing title is "Casa com 6 Quartos à venda, 260m² - Centro". The price is listed as R\$ 350.000. The location is "Rua Cleto Camargo, 9 - Centro, Gravata - PE". The listing includes icons for 25m², 6 quartos, 2 banheiros, and 1 suite. There is a button for "Enviar mensagem" and a section for "ANUNCIANTE Leonardo Correira".

**Casa com 6 Quartos à venda, 260m<sup>2</sup> - Centro**

Rua Cleto Camargo, 9 - Centro, Gravata - PE

25m<sup>2</sup> 6 quartos 2 banheiros 1 suite

Enviar mensagem

ANUNCIANTE: Leonardo Correira

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-6-quartos-centro-gravata-pe-260m2-id-2569103256/>



### 5.3. Imóvel 3



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS RESTAURAR DE MANUTENÇÃO DESEMBRÃO FINANCIAMENTO

20 fotos

Imóvel à Venda / PE / Casas à venda em Gravata / Centro / Rua Clóto Campelo

**Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 250 m<sup>2</sup> por R\$ 395.000** 5,03 m<sup>2</sup> área total

Rua Clóto Campelo, 9 - Centro - Gravata - PE 51910-000

230m<sup>2</sup> 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS

Simular Financiamento

COMPRA R\$ 395.000

condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VISITES

ANUNCIANTE Leonardo Correia

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-centro-bairros-gravata-com-garagem-250m2-venda-RS395000-id-2630173829/>

### 5.4. Amostra 4



zap Comprar Alugar Lançamentos Descrição Financiamento Central de ajuda

Fotos (26) mapa

Imóvel à Venda / PE / Casas à venda em Gravata / Centro / Rua Clóto Campelo

**Casa com 3 Quartos à venda, 180m<sup>2</sup> - Centro**

casa para comprar em Rua Clóto Campelo, 9 - Centro - Gravata - PE

**R\$ 270.000**

condomínio não informado • IPTU não informado

Envie uma mensagem

Este anúncio garante responsabilidade sobre os conteúdos que não são nossos

Nome

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-centro-gravata-pe-180m2-id-2582013652/>



## 5.5. Amostra 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-5-quartos-centro-bairros-gravata-com-garagem-230m2-venda-RS370000-id-2459697224/>

## 6. Contexto Urbano/Rural

### 6.1. Característica do Logradouro de Situação

As amostras ficam localizadas no Centro da cidade, bairro onde está situado o objeto da avaliação. Na região encontram-se o centro comercial do município e alguns de seus principais órgãos públicos, como a Prefeitura e o próprio IPSEG. A localidade conta com o fornecimento dos principais serviços públicos, como: água encanada, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, dentre outros. próxima aos principais pontos da cidade, como comércio e demais órgãos públicos.

### 6.2. Zoneamento e Vizinhança

A região está situados em zona mista, residencial e comercial, com forte vocação para esta última, onde são oferecidos uma grande variedade de comércios e serviços, como instituições financeiras, escola, lojas, dentre outros.

## 7. 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.

## 8. Metodologia Utilizada

Os estudos para elaboração deste Parecer Opinativo Técnico foram desenvolvidos tomando-se como base os documentos apresentados pela 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.

Não se pode olvidar que o adquirente 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 acessibilidade, localização, dentre outras.

## 9. 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\$ 380.000,00 | 250,00                               | R\$ 1.520,00   |
| 2       | R\$ 350.000,00 | 260,00                               | R\$ 1.346,15   |
| 3       | R\$ 395.000,00 | 250,00                               | R\$ 1.580,00   |
| 4       | R\$ 270.000,00 | 180,00                               | R\$ 1.500,00   |
| 5       | R\$ 370.000,00 | 230,00                               | R\$ 1.608,70   |
|         |                |                                      | R\$ 7.554,85   |

### 9.1. Análise dos Dados

#### 9.1.1. Média e Desvio Padrão

|        |                        |              |
|--------|------------------------|--------------|
| Média: | $\bar{x} = \Sigma / n$ | R\$ 1.510,97 |
|--------|------------------------|--------------|

|               |  |            |
|---------------|--|------------|
| Desvio Padrão | $S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$ | R\$ 102,08 |
|---------------|--|------------|



### 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:

#### Critério de Chauvenet

| 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:  $D = |1.520,00 - 1.510,97| / 102,08 = 0,09 < 1,65$  (amostra pertinente)  
Amostra 2:  $D = |1.346,15 - 1.510,97| / 102,08 = 1,61 < 1,65$  (amostra pertinente)  
Amostra 3:  $D = |1.580,00 - 1.510,97| / 102,08 = 0,68 < 1,65$  (amostra pertinente)  
Amostra 4:  $D = |1.500,00 - 1.510,97| / 102,08 = 0,11 < 1,65$  (amostra pertinente)  
Amostra 5:  $D = |1.608,70 - 1.510,97| / 102,08 = 0,96 < 1,65$  (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:

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

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.



sete centavos). Portanto, para uma área total de 257,00 m<sup>2</sup>, tem-se um valor avaliado de cerca de R\$ 388.319,29 (trezentos e oitenta e oito mil trezentos e dezenove reais e vinte e nove centavos).

## **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 Diretor de Tributação e Fiscalização e avaliador.

### **10.2. Letícia Crislaine Silva de Albuquerque**

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

### **10.3. Paula Yonara Barbosa de Lima**

É servidora pública comissionada do Município de Gravatá, ocupante do cargo de Secretária Executiva de Finanças.

**Gravatá, 05 de setembro de 2023.**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** JOSE GERMANO DE MELO  
Data: 05/09/2023 12:21:49-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

**José Germano de Melo**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** LETICIA CRISLAINE SILVA DE ALBUQUERQUE  
Data: 05/09/2023 12:19:15-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

**Letícia Crislaine S. de Albuquerque**

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** PAULA YONARA BARBOSA DE LIMA  
Data: 05/09/2023 12:18:04-0300  
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

---

**Paula Yonara Barbosa de Lima**