



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO GOVERNANÇA E GESTÃO  
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

## **PARECER TÉCNICO Nº 042/2023**

**De:** DIAVA/DEAPE  
**Para:** DIR/DEAPE  
**Processo:** 18/2400-0003850-4  
**Município:** Porto Alegre/RS  
**Assunto:** Venda com Desconto GPE 25.871

**À Direção,**

Retornou o presente expediente para cálculo do valor deste imóvel por Venda com Desconto, baseado na **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**, no que se refere o Art. 29.

“Art. 29. Na hipótese de resultar deserta ou fracassada a concorrência ou o leilão público para alienação de bem imóvel estadual, poderá ser concedido, no segundo certame, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo poderá ser realizado mediante leilão com lance mínimo equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, sendo vencedor o licitante que ofertar o maior valor, ou mediante sessões públicas com prazos definidos e aplicação de descontos sucessivos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2º Na hipótese de resultar deserto ou fracassado o segundo certame de que trata o “caput” deste artigo, o imóvel poderá ser disponibilizado para venda direta, dação em pagamento ou permuta direta, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, conforme deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos.

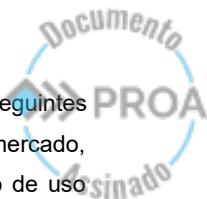
§ 3º Excepcionalmente, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, o desconto de que tratam o “caput” e os §§ 1º e 2º deste artigo poderá ser de até 40% (quarenta por cento) sobre o valor de avaliação vigente, quando se tratar de imóvel que:

- I - tenha sido classificado como irrecuperável, na forma do art. 15 desta Lei; ou
- II - tenha sido classificado como antieconômico ou de difícil gestão, com base em levantamentos, estudos técnicos ou análises de custo/benefício, conforme o

disposto nos incisos I e II do art. 17 desta Lei.;

.....”

Procedeu-se o preço por Venda com Desconto baseado nos seguintes parâmetros: valor de mercado do imóvel; liquidez (prazo de absorção do imóvel pelo mercado, sendo alta variando entre 2 e 6 meses, média de 6 e 12 ou baixa de 12 e 24); tipo de uso





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

(conforme o Decreto 46.428, taxa de remuneração que corresponde ao ônus para autorização de uso, sendo 2% para bens arrolados no § 3º do art. 17, 5% a.a. para terras nuas e assemelhados, 7% para imóveis residenciais e 9% para imóveis comerciais), nível de risco (taxa de risco, podendo ser baixo variando de 2% a 6% a.a., médio de 6% a 10% ou alto de 10% a 20%); taxa mínima de atratividade (composição entre a taxa de remuneração e a taxa de risco); condição de ocupação (se o imóvel está desocupado, ocupado irregularmente ou ocupado com autorização de uso), despesas mensais (taxa de lixo, condomínio, entre outras) e receitas mensais (autorização de uso). O valor presente está limitado a 50% do valor de mercado, respeitado o preço vil de acordo com o Código de Processo Civil (Lei nº 13105 de 16/03/2015, art. 891).

Os parâmetros listados na tabela abaixo foram utilizados para a composição do valor de liquidação forçada do imóvel em questão:

Parâmetro	Valor	Fonte
Valor de mercado**	R\$ 77.459,94	Laudo de Avaliação 035 2022
Liquidez	Baixa	Laudo de Avaliação 035 2022
Tipo de uso	Comercial (9% a.a.)	Decreto 46.428 de 23/06/2009
Risco	Médio (8% a.a.)	ZENI, A. M. (2002)*
Ocupação	Desocupado	Laudo de Avaliação 035 2022
Despesas mensais (coleta de lixo)	R\$ 51,02	Info DIREP (fl. 478)
Despesas mensais (Condomínio)	R\$ 407,00	Info DIREP (fl. 478)
Receitas mensais	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 478)

\*ZENI, A. M. Estudos de viabilidade econômica em empreendimentos imobiliários. Porto Alegre, 2002. 37p.

\*\* Valor de mercado do imóvel, devido ao imóvel sido ofertado na Concorrência nº 34/2022, no dia 22/11/2022, de acordo com a informação na folha 472 do PROA Nº 18/2400-0003850-4 .

Sendo assim, atendendo ao solicitado pela Força Tarefa IPERGS, através da informação Nº 046/2023, fl 474 do PROA Nº 18/2400-0003850-4, emitimos o parecer que o imóvel localizado na Av. Ipiranga, nº 4740 – loja 1, Bloco E (GPE 25871), considerando os parâmetros acima abordados, tem valor de Venda com Desconto estimado em **R\$ 53.382,51 (deságio de 31,08%)**, conforme resumo do cálculo no anexo 1.

Encaminha-se ao Comitê Gestor de Ativos para deliberação, observando os descontos máximos estabelecidos no § 1 e § 3 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**.

Para deságio de 25%, conforme § 1 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021** o valor é **R\$ 58.094,96**.





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

Contudo a consideração superior.

Respeitosamente, em \_\_\_/\_\_\_/2023

<p><b>Marina Nobre Cerqueira</b> Arquiteta Urbanista – CAU (BA) A150907-1 Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE <b>ID 4860110/01</b></p>	<p><b>Rafael Parmeggiani Gering</b> Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932 Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE <b>ID 4859502/01</b></p>
<p><b>Leandro Peixoto Maia</b> Analista Engenheiro Civil– DIAVA/DEAPE CREA(RS) 82.744 ID 4506073/01</p>	





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

**Anexo 1**

MODELO DE CÁLCULO DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA – DIAVA/DEAPE	
<b>DADOS DE ENTRADA</b>	
Valor de mercado	R\$ 77.459,94
Liquidez	Baixa
Tipo de Uso (Decreto)	Comercial
Nível de Risco	Médio
Condição de ocupação	Desocupado
<b>DESPESAS MENSAIS</b>	
Taxa de lixo / outros	R\$ 51,02
Condomínio	R\$ 407,00
Conservação + Segurança + ...	R\$ 0,00
Água, Energia e outros	R\$ 0,00
<b>RECEITAS MENSAIS</b>	
Autorização de Uso	R\$ 0,00
<b>VALOR POR LIQUIDAÇÃO FORÇADA</b>	
Valor do Imóvel	R\$ 77.459,94
Deságio	31,08%
Valor por Liquidação Forçada	<b>R\$ 53.382,51</b>





**Nome do documento:** Parecer 042 2023 GPE 25871 Venda Desconto.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	14/03/2023 15:06:04
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	14/03/2023 16:25:37
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	22/03/2023 11:51:25

