



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

PARECER TÉCNICO Nº 230/2023

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 18/2400-0003858-0
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 027/2022

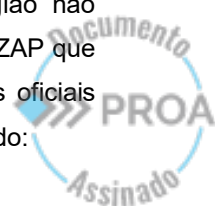
Senhora Diretora,

Conforme solicitado na fl. 529 do presente PROA, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 027/2022**, com data de referência de **Fevereiro de 2022**, conforme fl. 391 do PROA Nº 18/2400-0003858-0, e tendo em vista o disposto na Lei Nº 15.764 de 15/12/2021, especificamente no caput do art. 71º, "*Mantidas as condições físicas do imóvel inalteradas e desde que incorrentes alterações substanciais nos parâmetros de mercado em que inserido o imóvel, poderá o Laudo de Avaliação não expirado ser revalidado por até mais 1 (um) ano, não podendo a sua validade total ultrapassar 3 (três) anos da data de referência do laudo de avaliação original*".

Neste laudo, o avaliador realizou o cálculo do valor de mercado do imóvel estadual de **Ficha Cadastral/GPE nº 25.868**, atribuindo a ele um valor de mercado de **R\$ 399.000,00**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada em 19 de dezembro de 2023, constatou-se que as condições físicas externas do imóvel se encontram inalteradas, que as condições de mercado na microrregião não sofreram alterações significativas ao observado no laudo anterior, conforme fotos em anexo, e que os demais elementos do imóvel mantêm as mesmas características descritas no **Laudo de Avaliação 027/2022**.

As condições de variação do mercado financeiro na microrregião não sofreram alterações significativas, principalmente com relação ao índice FIPEZAP que reflete as condições de mercado. Foram analisadas as variações de índices oficiais relacionados ao mercado regional (FIPEZAP) e nacional no período mencionado:





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

ÍNDICES:

FIPEZAP (02/2022 – 10/2023 / POA): -4,85%

INCC (ult. 24 meses – Ref. ago/2023): 6,52%

INPC (02/2022 - 11/2023): 8,53%

IPCA-E (02/2022 - 09/2023): 9,23%

IGPM (02/2022 - 11/2023): -0,46%

Fontes: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-fipezap-comercial>,
<https://www.melhorcambio.com/incc> e
<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>

Embora os índices inflacionários tenham apontado no período correções positivas entre 9,23% e -0,46%, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis comerciais na região resultou em **-4,85%** nos últimos 2 (dois) anos. Com isso conclui-se que não houveram alterações substanciais nos parâmetros de valores de mercado do imóvel.

Diante do exposto, revalidamos o **Laudo de Avaliação 027/2022**, por mais 1 (um) ano da data de referência do laudo de avaliação original, nos termos da Lei Nº 15.764 de 15/12/2021, especificamente no caput do art. 71º.

É o parecer.

Respeitosamente, em 12/12/2023

De acordo

LEANDRO PEIXOTO MAIA
Engenheiro Civil – CREA (RS) 82.744
Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE
ID 4506073/01
Chefe de Divisão





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Anexos:

Figura 1: Vista externa geral (Fonte: vistoria dia 19/12/2023)





Subsecretaria de Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul / **SPGG**

Figura 2: Vista externa (Fonte: Vistoria 19/12/2023)



Figura 3: Vista Interior (Fonte: vistoria 19/12/2023)





18240000038580

Nome do documento: Parecer 230 2023 GPE 25868 Loja POA Revalidacao.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

22/12/2023 13:51:25

