



**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 186/2024

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 17/2400-0002574-1
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 129/2022

Senhora Diretora,

Conforme solicitado na fl. 488 do presente PROA, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 129/2022**, com data de referência de **Agosto de 2022**, conforme fl. 440 do PROA Nº 17/2400-0002574-1, 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 24.649**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 20/08/2024, constatou-se que as benfeitorias descritas no **Laudo de Avaliação nº 129/2022** constante as fls. 437 do presente PROA foram demolidas, conforme fotos em anexo, permanecendo as condições físicas externas do imóvel bem como o valor do laudo inalterados, visto que as mesmas foram desconsideradas para fins da avaliação; que as condições de mercado na microrregião não sofreram alterações significativas ao observado no laudo anterior; e que os demais elementos do imóvel mantêm as características descritas no Laudo de Avaliação 129/2022.





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

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:

ÍNDICES:

FIPEZAP (08/2022 – 07/2024 / POA): + 4,92 %

INCC (Ago/2022 – Ref. Jul/2024): + 9,50 %

INPC (08/2022 - 07/2024): + 7,73 %

IPCA-E (08/2022 – 06/2024): + 7,46 %

IGPM (08/2022 - 07/2024): - 4,19 %

Fontes:

<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-fipezap-comercial>

<https://www.melhorcambio.com/incc>

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>

Embora os índices inflacionários tenham apontado no período correções entre + **9,50%** e - **4,19%**, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis residenciais na região resultou em + **4,92 %** nos últimos 2 (dois) anos. Com isso conclui-se que não houve alterações substanciais nos parâmetros de valores de mercado do imóvel.

Diante do exposto, revalidamos o **Laudo de Avaliação 129/2022**, por mais 1 (um) ano, totalizando 3 (três) anos de validade 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 __/08/2024

CLÁUDIO BEUST AMADOR

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 2911809/03

ROSÂNGELA BITTENCOURT FREIESLEBEN

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A16986-2

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4297369/02





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

Anexos:

Figura 1: Vista externa do Terreno



Fonte: Vistoria (20/08/2024)





Nome do documento: Parecer 186 2024 GPE 24649 Revalidacao_Porto Alegre.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	30/08/2024 10:21:18
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	30/08/2024 10:23:51
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	30/08/2024 13:19:24

