



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 101/2024

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 24/1300-0002093-0
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 048/2022

Senhora Diretora,

O presente expediente foi inaugurado para tramitar a alienação de imóvel de propriedade do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, transferido ao Estado nos termos do artigo 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021, localizado na Rua Borba Gato, nº 16, Porto Alegre, matriculado no Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Porto Alegre sob o nº 134379, cadastrado no sistema GPE sob o nº 29330.

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 048/2022**, elaborado no âmbito do PROA nº 21/1300-0008542-4, apensado às **fl 08 a 39** deste PROA, com data de referência de **maio de 2022** conforme **fl. 17** deste expediente, 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 29.330**, obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Mantidas as condições físicas externas do imóvel inalteradas, e, constatando 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 mesmas características descritas no Laudo de Avaliação 048/2022 revalidamos do Laudo de Avaliação.





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 (01/2022 – 12/2023 / POA): -6,07%

INCC (ult. 24 meses – Ref. dez/2023): 7,03%

INPC (01/2022 - 11/2023): 9,86%

IPCA-E (01/2022 - 09/2023): 10,89%

IGPM (01/2022 - 12/2023): 2,09%

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 positivas entre 10.89% e 2,09%, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis comerciais na região resultou em **-6,07%** 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 048/2022**, 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 __/04/2024

RICARDO SALERNO WILKENS

Arquiteto Urbanista – CAU(RS) A8286-4

Analista Arquiteto – DIAVA/DEAPE

ID 4705157/01

DE ACORDO:

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro Chefe DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01





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

FOTOS DO IMÓVEL – Fonte vistoria 18/04/2024





Nome do documento: Parecer 101 2024 GPE 29330 Revalidacao Laudo 048 2022.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	19/04/2024 16:23:15
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	19/04/2024 16:26:47

