



**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 237/2024

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 22/1300-0007825-3
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 153/2022

Senhora Diretora,

Versa o presente expediente sobre alienação de imóvel de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, transferido do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul – IPERGS, nos termos do art. 28 da Lei nº 15.144/2018, regulamentado pelo Decreto nº 55.916/2021, localizado Av. Presidente Franklin Roosevelt nº 381, Porto Alegre, matriculado no Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Porto Alegre sob o nº 160312, cadastrado no sistema GPE sob o nº 25896.

Foi solicitado a esta DIAVA a revalidação do Laudo de avaliação.

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 153/2022**, com data de referência de **Outubro de 2022**, conforme fl. 18 do PROA Nº 22/1300-0007825-3, 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 25.896**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 02/10/2024, constatou-se que as condições do imóvel se encontram inalteradas, conforme foto em anexo. Além disso, as condições de mercado na microrregião não sofreram alterações significativas ao observado no laudo anterior e os demais elementos do imóvel mantêm as mesmas características descritas no **Laudo de Avaliação 153/2022**.





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 (10/2022 – 09/2024 / POA): - 6,79 %

INCC (12/2022 - 09/2024): 11,17 %

INPC (10/2022 - 09/2024): 8,78 %

IPCA-E (10/2022 - 09/2024): 9,33 %

IGPM (12/2022 - 09/2024): - 1,71 %

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 **11,17% e - 1,71%**, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis residenciais na região resultou em **- 6,79 %** 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 153/2022**, 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 __/10/2024

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01





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

Anexos:

Figura 1: Esquina



Fonte: Vistoria (02/10/2024)

Figura 2: Fachada



Fonte: Vistoria (02/10/2024)





22130000078253

Nome do documento: Parecer 2372024 GPE 25896 Revalidacao.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

25/10/2024 12:35:41

