



**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 196/2024

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 22/1300-0007236-0
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 146/2022

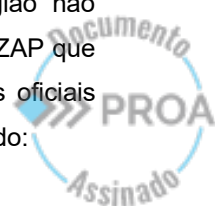
Senhora Diretora,

Conforme solicitado na fl. 83 do presente PROA, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 146/2022**, com data de referência de **Agosto de 2022**, conforme fl. 16 do PROA Nº 22/1300-0007236-0, 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 25.910**, obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 23/08/2024, constatou-se que as condições físicas externas do imóvel se encontram inalteradas, conforme foto em anexo; 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 146/2022.

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 (08/2022 – 07/2024 / POA): -7,25 %

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 comerciais na região resultou **em -7,25 %** 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 146/2022**, 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 imóvel



Fonte: Vistoria (23/08/2024)





22130000072360

Nome do documento: Parecer 196 2024 GPE 29510 Revalidacao Porto Alegre.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rosangela Bittencourt Freiesleben	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4297369	30/08/2024 15:41:53
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	30/08/2024 15:43:42
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	30/08/2024 16:07:56

