



**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 212/2024

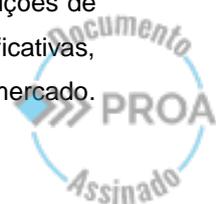
De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 21/1300-0008520-3
Município: Porto Alegre/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 185/2022

Senhora Diretora,

Chega a esta Divisão este expediente solicitando novo Laudo de Avaliação e Parecer Técnico, conforme solicitado na fl. 566 do presente PROA. Porém, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 185/2022**, com data de referência de **Novembro de 2022**, conforme fl. 513 do PROA Nº 21/1300-0008520-3, 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 incoerentes 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 25.891**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 14/10/2024, constatou-se que as condições 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 185/2022**. 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.





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

Foram analisadas as variações de índices oficiais relacionados ao mercado regional (FIZEZAP) e nacional no período mencionado:

ÍNDICES:

FIZEZAP (11/2022 – 07/2024 / POA): - 6,40 %

INCC (11/2022 – Ref. 08/2024): + 9,73 %

INPC (11/2022 - 08/2024): + 7,76 %

IPCA-E (11/2022 – 08/2024): + 9,01 %

IGPM (11/2022 - 08/2024): - 1,36 %

Fontes:

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

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

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

Embora os índices inflacionários tenham apontado no período correções entre **+ 9,01%** e **- 1,36%**, a variação do índice FIZEZAP+ para venda de imóveis comerciais na região resultou em **- 6,40 %** 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 185/2022**, 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

RICARDO SALERNO WILKENS
Arquiteto Urbanista CAU (RS) A8286-4
Analista Arquiteto DIAVA/DEAPE
ID 4705157/01

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: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (14/10/2024)





23130000017250

Nome do documento: Parecer 212 2024 GPE 25891 Revalidacao.pdf

Documento assinado por

Leandro Peixoto Maia
Ricardo Salerno Wilkens

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157

Data

25/10/2024 13:32:34
25/10/2024 13:35:36

