



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 248/2024

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 24/1300-0001244-0
Município: Doutor Maurício Cardoso/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 193/2022

Senhora Diretora,

Conforme solicitado na fl. 83 do presente PROA, considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 193/2022**, com data de referência de **Dezembro de 2022**, conforme fl. 20 do PROA Nº 24/1300-0001244-0, 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 1740**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 26/11/2024, constatou-se que as condições do imóvel se encontram inalteradas conforme fotos 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 193/2022**. 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 (FIPEZAP) e nacional no período mencionado:

ÍNDICES:

FIPEZAP (10/2022 – 10/2024 / POA): + 8,18 %

INCC (ult. 24 meses – Ref. 11/2024): 9,27 %

INPC (11/2022 - 10/2024): 8,93 %

IPCA-E (11/2022 - 09/2024): 9,15 %

IGPM (10/2022 - 10/2024): - 0,21 %

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 **9,27%** e **- 0,21%**, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis residenciais na região resultou em **+ 8,18 %** 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 193/2022**, 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 __/11/2024

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4819101/01

MARINA NOBRE CERQUEIRA

Arquiteta Urbanista – CAU(BA) A150907-1

Analista Arquiteta DIAVA/DEAPE

ID 4860110/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil – CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01





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

Anexos:

Figura 1: Frente



Fonte: Vistoria (26/11/2024)

Figura 2: Esquina



Fonte: Vistoria (26/11/2024)





24130000012440

Nome do documento: Parecer 248 2024 GPE 1740 Revalidacao Mauricio Cardoso.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Thais Wolffe Danelon	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101	26/11/2024 09:31:41
Marina Nobre Cerqueira	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4860110	27/11/2024 12:43:57
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	29/11/2024 14:35:08
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	03/12/2024 15:43:44

