



**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 209/2024**

**De:** DIAVA/DEAPE  
**Para:** SPGG/DEAPE  
**Processo PROA:** 20/1300-0007460-5  
**Município:** Porto Alegre/RS  
**Assunto:** Revalidação do Laudo 003/2022 - APSIS

**Senhora Diretora,**

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 003/2022-APSIS**, com data de referência de **Setembro de 2022**, conforme fl. 132 do PROA Nº **20/1300-0007460-5**, elaborado, por empresa, no âmbito do Projeto Modelagem de Ativos BNDES, homologado pela DIAVA por meio do Parecer Técnico nº 049/2024, de junho de 2024 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 inócuentes 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 de fração do imóvel estadual de **Ficha Cadastral/GPE nº 601**, obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 12/09/2024, constatou-se que as condições físicas 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 003/2022- APSIS.

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 (09/2022 – 07/2024 / POA): -6,94 %

INCC (Ago/2022 – Ref. Jul/2024): + 9,04 %

INPC (08/2022 - 07/2024): + 7,84 %

IPCA-E (08/2022 – 06/2024): + 7,46 %

IGPM (08/2022 - 07/2024): 8,25 %

**Fontes:**

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

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

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

Embora os índices inflacionários tenham apontado no período correções entre + **9,05%** e - **6,94%**, a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis comerciais na região resultou em **-6,94 %** 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 003/2022-AP SIS**, 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 \_\_/09/2024

**CLÁUDIO BEUST AMADOR**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 239.933

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 2911809/03**

**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 DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**





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

**Anexo:**

Figura 1: Vista da frente do imóvel



Fonte: Vistoria (12/09/2024)





**Nome do documento:** Parecer 209 2024 GPE 601 Terreno Candelaria RS - APSIS.pdf

<b>Documento assinado por</b>	<b>Órgão/Grupo/Matrícula</b>	<b>Data</b>
Claudio Beust Amador	SPGG / DIAVA/DEAPE / 291180903	13/09/2024 16:21:09
Ricardo Salerno Wilkens	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4705157	16/09/2024 16:04:48
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	18/09/2024 10:19:55

