



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 106/2025

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 20/1300-0007490-7
Município: Alegrete/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 077/2023

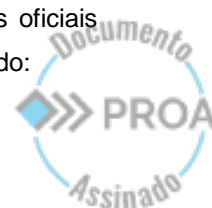
Senhora Diretora,

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 077/2023**, com data de referência de **Abril de 2023**, conforme fl. 102 do PROA Nº 20/1300-0007490-7, 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 21.466**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 07/04/2025, 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 077/2023**.

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 (03/2023 – 02/2025 / POA)¹: 10,46 %

INCC (03/2023 - 04/2025): 16,05 %

INPC (03/2023 - 02/2025): 8,92 %

IPCA-E (03/2023 - 03/2025): 10,37 %

IGPM (04/2023 - 03/2025): 3,96 %

Fontes:

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

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

<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>

Os índices inflacionários apontaram no período correções entre **3,96% e 16,05%**, e a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis residenciais na região resultou em **+10,46%** nos últimos 2 (dois) anos². 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 077/2023**, 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.

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil – CREA (RS) 256.932

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4859502/01

ROLNEI VICENTE CORADINI

Engenheiro Agrônomo – CREA(RS) 160.170

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4505611/01

Porto Alegre, data conforme a assinatura digital.

Respeitosamente

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA (RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura/DIAVA/DEAPE

Chefe de Divisão

ID-4506073/01

¹ Dados para região de Porto Alegre-RS. Não há dados disponibilizados para região de Alegrete/RS.

² Dados para região de Porto Alegre-RS. Não há dados disponibilizados para região de Alegrete/RS.





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

Anexo:

Figura 1: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (07/04/2025)

Figura 2: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (07/04/2025)





20130000074907

Nome do documento: Parecer 106 2025 GPE 21466 Revalidacao - Alegrete.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Rafael Parmeggiani Gering	SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502	29/04/2025 09:41:25
Rolnei Vicente Coradini	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450561101	29/04/2025 12:06:00
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	05/05/2025 10:39:54

