



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 101/2025

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 17/2400-0005265-0
Município: Bento Gonçalves/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 083/2023

Senhora Diretora,

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 083/2023**, com data de referência de **Maior 2023**, conforme fl. 88 do PROA Nº 17/2400-0005265-0, 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 28.029**, obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 26/03/2025, 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 083/2023**.

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:





17240000052650



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

ÍNDICES:

FIPEZAP (03/2023 – 02/2025 / POA): 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/CALCIDADAO/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) 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 083/2023**, 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.

Respeitosamente, em __/04/2025

THAÍS WÖLFLE DANELON

Arquiteta Urbanista – CAU(RS) A150365-0
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4819101/01

RAFAEL PARMEGGIANI GERING

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932
Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE
ID 4859502/01





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

Anexo:

Figura 1: Vista do Imóvel



Fonte: Vistoria (26/03/2025)





17240000052650

Nome do documento: Parecer 101 2025 GPE 28029 Revalidacao _Bento Goncalves.pdf

Documento assinado por

Thais Wolffe Danelon
Rafael Parmeggiani Gering
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 4819101
SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

04/04/2025 11:01:12
04/04/2025 11:16:35
07/04/2025 13:20:23

