



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO GOVERNANÇA E GESTÃO
DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO

PARECER TÉCNICO Nº 178/2025

De: DIAVA/DEAPE
Para: DIREP/DEAPE
Processo: 24/1300-0001126-5
Município: Santa Cruz do Sul/RS
Assunto: Venda com Desconto GPE 26.079

À Direção,

Retornou o presente expediente para cálculo do valor deste imóvel por Venda com Desconto, baseado na **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**, no que se refere o Art. 29.

“Art. 29. Na hipótese de resultar deserta ou fracassada a concorrência ou o leilão público para alienação de bem imóvel estadual, poderá ser concedido, no segundo certame, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 1º O disposto no “caput” deste artigo poderá ser realizado mediante leilão com lance mínimo equivalente a 75% (setenta e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, sendo vencedor o licitante que ofertar o maior valor, ou mediante sessões públicas com prazos definidos e aplicação de descontos sucessivos, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente.

§ 2º Na hipótese de resultar deserto ou fracassado o segundo certame de que trata o “caput” deste artigo, o imóvel poderá ser disponibilizado para venda direta, dação em pagamento ou permuta direta, com desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor de avaliação vigente, conforme deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos.

§ 3º Excepcionalmente, mediante deliberação fundamentada do Comitê Gestor de Ativos, o desconto de que tratam o “caput” e os §§ 1º e 2º deste artigo poderá ser de até 40% (quarenta por cento) sobre o valor de avaliação vigente, quando se tratar de imóvel que:

I - tenha sido classificado como irrecuperável, na forma do art. 15 desta Lei; ou

II - tenha sido classificado como antieconômico ou de difícil gestão, com base em levantamentos, estudos técnicos ou análises de custo/benefício, conforme o

disposto nos incisos I e II do art. 17 desta Lei.;

.....”

Procedeu-se o preço por Venda com Desconto baseado nos seguintes parâmetros: valor de mercado do imóvel; liquidez (prazo de absorção do imóvel pelo mercado,





DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / SPGG

sendo alta variando entre 2 e 6 meses, média de 6 e 12 ou baixa de 12 e 24); tipo de uso (conforme o Decreto 46.428, taxa de remuneração que corresponde ao ônus para autorização de uso, sendo 2% para bens arrolados no § 3º do art. 17, 5% a.a. para terras nuas e assemelhados, 7% para imóveis residenciais e 9% para imóveis comerciais), nível de risco (taxa de risco, podendo ser baixo variando de 2% a 6% a.a., médio de 6% a 10% ou alto de 10% a 20%); taxa mínima de atratividade (composição entre a taxa de remuneração e a taxa de risco); condição de ocupação (se o imóvel está desocupado, ocupado irregularmente ou ocupado com autorização de uso), despesas mensais (taxa de lixo, condomínio, entre outras) e receitas mensais (autorização de uso). O valor presente está limitado a 50% do valor de mercado, respeitado o preço vil de acordo com o Código de Processo Civil (Lei nº 13105 de 16/03/2015, art. 891).

Os parâmetros listados na tabela abaixo foram utilizados para a composição do valor de liquidação forçada do imóvel em questão:

Parâmetro	Valor	Fonte
Valor de mercado	R\$ 820.000,00	Laudo de Avaliação 177 2024
Liquidez	Média	Laudo de Avaliação 177 2024
Tipo de uso	Comercial (9% a.a.)	Decreto 46.428 de 23/06/2009
Risco	Médio (8% a.a.)	ZENI, A. M. (2002)*
Ocupação	Desocupado	Laudo de Avaliação 177 2024
Despesas mensais (coleta de lixo)	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 108)
Despesas mensais (Condomínio)	R\$ 401,93	Info DIREP (fl. 108)
Conservação + Segurança +	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 108)
Água, Energia e outros	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 108)
Receitas mensais	R\$ 0,00	Info DIREP (fl. 108)

*ZENI, A. M. Estudos de viabilidade econômica em empreendimentos imobiliários. Porto Alegre, 2002. 37p.

Sendo assim, caso seja necessário utilizar o valor de venda com desconto para o imóvel, emitimos o parecer que o imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro, 321, Centro, Santa Cruz do Sul - RS (GPE 26079), considerando os parâmetros acima abordados, tem valor de Venda com Desconto estimado em **R\$ 722.182,99 (deságio de 11,93%)**, conforme resumo do cálculo no anexo 1.

Encaminha-se ao Comitê Gestor de Ativos para deliberação, observando o desconto máximo de 25%, neste caso o desconto máximo de 25% estabelecidos no § 1 e 40% no § 3 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**.



Contudo a consideração superior.



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO / **SPGG**

Respeitosamente, em ____/____/2025

Leandro Peixoto Maia

Especialista em Infraestrutura - DIAVA/DEAPE

Engenheiro Civil - CREA(RS) 82744

ID 4506073/01

Anexo 1

MODELO DE CÁLCULO DE VENDA COM DESCONTO – DIAVA/DEAPE	
DADOS DE ENTRADA	
Valor de mercado	R\$ 820.000,00
Liquidez	Média
Tipo de Uso (Decreto)	Comercial
Nível de Risco	Médio
Condição de ocupação*	Desocupado
DESPESAS MENSAS	
Taxa de lixo / outros	R\$ 0,00
Condomínio	R\$ 401,93
Conservação + Segurança + ...	R\$ 0,00
Água, Energia e outros	R\$ 0,00
RECEITAS MENSAS	
Autorização de Uso	R\$ 0,00
VALOR POR VENDA COM DESCONTO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)	
Valor do Imóvel	R\$ 820.000,00
Deságio	11,93%
Valor por Liquidação Forçada	R\$ 722.182,99





24130000011265

Nome do documento: Parecer 178 2025 GPE 26079 Venda Desconto.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Leandro Peixoto Maia

SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

03/06/2025 14:42:48

