



**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 190/2025

De: DIAVA/DEAPE
Para: SPGG/DEAPE
Processo PROA: 19/2400-0000134-7
Município: Capão da Canoa/RS
Assunto: Revalidação do Laudo 104/2023

Senhora Diretora,

Considerando a data de validade do **Laudo de Avaliação nº 104/2023**, elaborado no âmbito do PROA 19/2400-0000134-7, com data de referência de **Julho de 2023**, conforme fl. 82 do PROA Nº 19/2400-0000134-7, 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 localizado na Rua João Preto, nº 122, Bairro Santa Luzia/RS (Matrícula nº 0196), obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Considerando vistoria realizada na data de 11/06/2025, 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 104/2023**.

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 (08/2023 - 05/2025 / POA): + 11,14 %

INCC (08/2023 - 06/2025): 14,16 %

INPC (08/2023 - 06/2025): 9,90 %

IPCA-E (08/2023 - 03/2025): 8,47 %

IGPM (08/2023 - 05/2025): 9,55 %

Fontes:

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

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

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

Os índices inflacionários apontaram no período correções entre **8,47% e 14,16%**, e a variação do índice FIPZAP+ para venda de imóveis residenciais na região resultou em **+ 11,14 %** 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 104/2023**, 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 ___/06/2025

MARCOS ALLAN SANTOS MARIAN

Engenheiro Civil - CREA (PR) 128.151

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5075610/01

De acordo,

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil - CREA (RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 4506073/01





Anexo:

Figura 1: Frente do Imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2025)

Figura 2: Frente do Imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2025)

Figura 3: Frente do Imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2025)

Figura 4: Frente do Imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2025)

Figura 5: Frente do Imóvel



Fonte: Vistoria (11/06/2025)





1924000001347

Nome do documento: Parecer 190 2025 GPE 21598 Revalidacao.pdf

Documento assinado por

Marcos Allan Santos Marian
Leandro Peixoto Maia

Órgão/Grupo/Matrícula

SPGG / DIAVA/DEAPE / 5075610
SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301

Data

02/09/2025 08:39:05
02/09/2025 08:54:21

