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 278/2026

De: **DIAVA/DEAPE**
Para: **DIREP/DEAPE**
Processo: **PROA 18/2400-0003854-7**
Município: **Porto Alegre/RS**
Assunto: **Venda com Desconto GPE 25872**

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, sendo alta

Documento PROA Assinado

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$ 76.001,44	Laudo de Avaliação 083 2025
Liquidez	Baixa	Laudo de Avaliação 083 2025
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 083 2025
Despesas mensais (coleta de lixo)	74,42	Info DIREP (fl. 670)
Despesas mensais (Condomínio)	331,74	Info DIREP (fl. 670)
Conservação + Segurança +	Não se aplica	Info DIREP (fl. 670)
Água, Energia e outros	Não se aplica	Info DIREP (fl. 670)
Receitas mensais	Não se aplica	Info DIREP (fl. 670)

*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 Avenida Ipiranga, 4740, Edifício Luiz Emanuel Domingues, Loja 02, Jardim Botânico - Porto Alegre/RS, (GPE 25872), considerando os parâmetros acima abordados, tem valor de Venda com Desconto estimado em R$ 53.062,95 (deságio de 30,18%), 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 valor da venda com desconto será R$ 57.001,08, estabelecido no § 1 do Art 29 da **Lei Nº 15.764 de 15/12/2021**.

Documento PROA Assinado

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

Contudo a consideração superior.

Respeitosamente, em ___/___/2026

KLEBER ROSSI BELMONTE JUNIOR

Arquiteto Urbanista – CAU (RS) A103392-1

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5076668/01

AMAURY DO ESPIRITO SANTO

Engenheiro Civil – CREA (RS) 54474

Especialista em Infraestrutura DIAVA/DEAPE

ID 5121124/01

LEANDRO PEIXOTO MAIA

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Especialista em Infraestrutura - ID 4506073/01

Chefe de Divisão - DIAVA/DEAPE

Documento PROA Assinado

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

Anexo 1

MODELO DE CÁLCULO DE VENDA COM DESCONTO – DIAVA/DEAPE	
DADOS DE ENTRADA	
Valor de mercado	R$ 76.001,44
Liquidez	Baixa
Tipo de Uso (Decreto)	Comercial
Nível de Risco	Médio
Condição de ocupação*	Desocupado
DESPESAS MENSAIS	
Taxa de lixo / outros	R$ 74,42
Condomínio	R$ 331,74
Conservação + Segurança + …	R$ 0,00
Água, Energia e outros	R$ 0,00
RECEITAS MENSAIS	
Autorização de Uso	R$ 0,00
VALOR POR VENDA COM DESCONTO (LIQUIDAÇÃO FORÇADA)	
Valor do Imóvel	R$ 76.001,44
Deságio	30,18%
Valor por Liquidação Forçada	**R$ 53.062,95**

Documento PROA Assinado

Nome do documento: Parecer 278 2026 GPE 25872 - Venda com Desconto - Porto Alegre.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Kleber Rossi Belmonte Junior	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5076668	31/08/2026 08:34:46
Amaury do Espirito Santo	SPGG / DIAVA/DEAPE / 5121124	31/08/2026 09:28:48
Leandro Peixoto Maia	SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301	31/08/2026 13:39:22

Documento PROA Assinado