

ANEXO III
LAUDOS DE AVALIAÇÃO

LOTE 1

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 77/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 9 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00153

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 109,25 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	4,37 m	Rua do Teatro
direita	25,00 m	Imóvel nº 7 da Rua do Teatro
esquerda	25,00 m	Imóvel nº 11 da Rua do Teatro
fundos	4,37 m	Prédio de nº 180 da rua Sete de Setembro

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = (Somente Fachada)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja	Área sem delimitação com o confrontante de nº11 e com a empena lateral do nº 7, fachada em ruínas, contendo porta de enrolar para fechamento frontal. Edificação sem telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 218,50 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 2.868,94 /m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 860,68 /m²

4.6) Valor do imóvel: R\$ 188.058,93

VALOR FINAL DO IMÓVEL

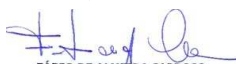
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.



FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 19/243.724-2
CAV 447931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500153V01



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Rua do Teatro, 9

Área = 218,500

m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,10	1,00	0,85	1,28	3.223,76	0,84
2	403,0	3.473,95	1,08	1,00	0,85	0,85	2.715,99	0,36
3	204,0	2.696,08	0,98	1,00	0,85	1,28	2.894,50	0,06
4	587,0	2.555,37	1,13	1,00	0,85	0,85	2.093,99	1,83
5	852,0	2.053,99	1,19	1,00	0,85	1,42	2.935,38	0,16
6	578,0	2.768,17	1,13	1,00	0,85	0,95	2.534,87	0,79
7	311,0	2.250,80	1,05	1,00	0,85	1,73	3.450,56	1,37
8	380,0	1.973,68	1,07	1,00	0,85	1,73	3.102,47	0,55

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

→ 2.868,94

S = 424,15

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos: 8

d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7

T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.096,58 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.641,29 (R\$/m ²)

Campo de Arbítrio

Limite Superior =	3.299,28 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.438,60 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, 9



Testada



Interno do Imóvel



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500153V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00153

Ref: Rua do Teatro, 9 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 77/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

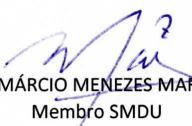
Em 24 de outubro de 2025.



Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente



Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI



Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 67/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 11 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00154

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 109,02 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	4,45 m	Rua do Teatro
direita	24,50 m	Rua do Teatro, 9
esquerda	24,50 m	Rua do Teatro, 15
fundos	4,45 m	-

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = (Somente Fachada)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
terreno	Área sem delimitação com os confrontantes laterais, fachada em ruínas, contendo porta de enrolar para fechamento frontal. Sem telhado

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Forma do terreno: regular

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Topografia: plano
Zoneamento: ZCC C da AP-1
Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 218,04 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $V_u = R\$ 2.869,79 / m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 860,94

4.6) Valor do imóvel: R\$ 187.718,70

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.

FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 1.97243-724-2
CAU 447931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Assinado com senha por FABIO DE ALMEIDA CARDOSO - 24/10/2025 às 18:22:46, FABIO DE ALMEIDA CARDOSO - 24/10/2025 às 18:24:29 e FABIO DE ALMEIDA CARDOSO - 24/10/2025 às 18:26:32.
Documento Nº: 11866105.101007481-4570 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=11866105.101007481-4570>



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	VLj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Rua do Teatro, 11

Área = 218,040

m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,10	1,00	0,85	1,28	3.224,60	0,84
2	403,0	3.473,95	1,08	1,00	0,85	0,85	2.716,71	0,36
3	204,0	2.696,08	0,98	1,00	0,85	1,28	2.896,02	0,06
4	587,0	2.555,37	1,13	1,00	0,85	0,85	2.094,54	1,83
5	852,0	2.053,99	1,19	1,00	0,85	1,42	2.936,15	0,16
6	578,0	2.768,17	1,13	1,00	0,85	0,95	2.535,54	0,79
7	311,0	2.250,80	1,05	1,00	0,85	1,73	3.451,47	1,37
8	380,0	1.973,68	1,07	1,00	0,85	1,73	3.103,28	0,55

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2.869,79

S = 424,27

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 8

d/s = 1,86

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 7

T_c = 1,42

Limite Superior =	3.097,50 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.642,08 (R\$/m ²)

Campo de Arbítrio

Limite Superior =	3.300,26 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.439,32 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão = 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

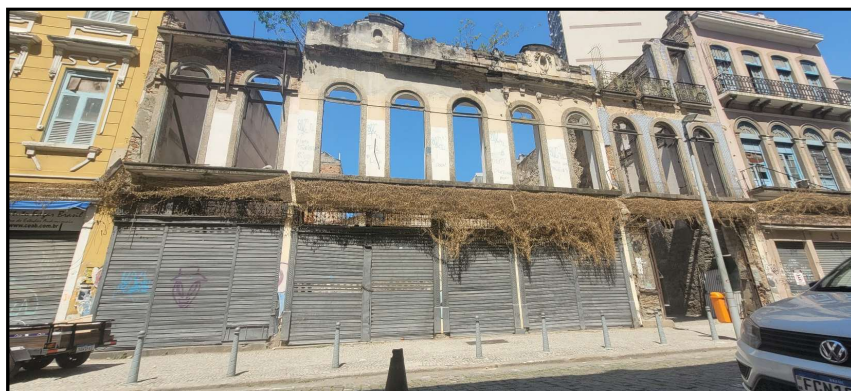
Rua do Teatro, nº 11



Testada



Interior do imóvel



Confrontantes laterais 9 e 13

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500154V01



P – 2

Rua do Teatro, nº 11



Imagem retirada do Atlas do Patrimônio Urbano da
Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500154V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00154

Ref: Rua do Teatro, 11 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 67/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 24 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 70/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 13 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00155

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 54,67 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	2,70 m	Rua do Teatro
direita	20,25 m	Prédio de nº11 da rua do Teatro
esquerda	20,25 m	Prédio de nº15 da rua do Teatro
fundos	2,70 m	Com o terreno de Fuão Silva ou sucessores

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = (Somente Fachada)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Terreno	Área sem delimitação com os confrontantes de nº11 e nº15. Fachada em alvenaria degradada.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Pavimentação: paralelepípedo
Forma do terreno: regular
Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 109,34 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $V_u = R\$ 3.131,68 / m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 939,50

4.6) Valor do imóvel: R\$ 102.725,32

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.

FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 19/243.724-2
CAE 487931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500155V01

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Rua do Teatro, 13

Área = 109,340

m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,20	1,00	0,85	1,28	3.515,17	0,83
2	403,0	3.473,95	1,18	1,00	0,85	0,85	2.961,50	0,37
3	204,0	2.696,08	1,08	1,00	0,85	1,28	3.183,35	0,11
4	587,0	2.555,37	1,23	1,00	0,85	0,85	2.283,28	1,83
5	852,0	2.053,99	1,29	1,00	0,85	1,42	3.200,73	0,15
6	578,0	2.768,17	1,23	1,00	0,85	0,95	2.764,01	0,79
7	311,0	2.250,80	1,14	1,00	0,85	1,73	3.762,47	1,36
8	380,0	1.973,68	1,17	1,00	0,85	1,73	3.382,92	0,54

F_A - Fator de Área

$\bar{X}$ = 3.131,68

F_{eq} - Fator de Equivalência

S = 462,82

F_O - Fator de Oferta

C_v = 0,15

F_{tr} - Fator de Transposição

Eliminação de Dados Suspeitos: 8

d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7

T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.380,08 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.883,28 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.601,43 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.661,93 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão = 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, 13



Testada (imóvel entre os números 11 e 15)



Interno do imóvel



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500155V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00155

Ref: Rua do Teatro, 13 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 70/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 103.000,00 (cento e três mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 24 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 74/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 15 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00156

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 86,90 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	4,40 m	Rua do Teatro
direita	19,75 m	Imóvel nº 13 da Rua do Teatro
esquerda	19,75 m	Imóvel nº 17 da Rua do Teatro
fundos	4,40 m	Prédio de nº 186 da rua Sete de Setembro

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = (Somente Fachada)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Terreno	Área sem delimitação com o confrontante de nº13. Fachada em alvenaria degradada.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Pavimentação: paralelepípedo

Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 173,80 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 2.963,01 /m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 888,90

4.6) Valor do imóvel: R\$ 154.491,37

VALOR FINAL DO IMÓVEL

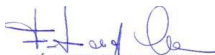
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT: 19/243.724-2
CAD: A47931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500156V01

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	VLj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Rua do Teatro, 15

Área = 173,800

m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,13	1,00	0,85	1,28	3.317,32	0,81
2	403,0	3.473,95	1,11	1,00	0,85	0,85	2.794,82	0,38
3	204,0	2.696,08	1,04	1,00	0,85	1,28	3.064,95	0,23
4	587,0	2.555,37	1,16	1,00	0,85	0,85	2.154,77	1,84
5	852,0	2.053,99	1,22	1,00	0,85	1,42	3.020,57	0,13
6	578,0	2.768,17	1,16	1,00	0,85	0,95	2.608,44	0,81
7	311,0	2.250,80	1,08	1,00	0,85	1,73	3.550,70	1,34
8	380,0	1.973,68	1,10	1,00	0,85	1,73	3.192,51	0,52

F_A - Fator de Área ⇒ 2.963,01

F_{eq} - Fator de Equivalência S = 438,27

F_O - Fator de Oferta C_v = 0,15

F_{tr} - Fator de Transposição

Eliminação de Dados Suspeitos: 8 d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7 T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.198,23 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.727,79 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.407,46 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.518,56 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

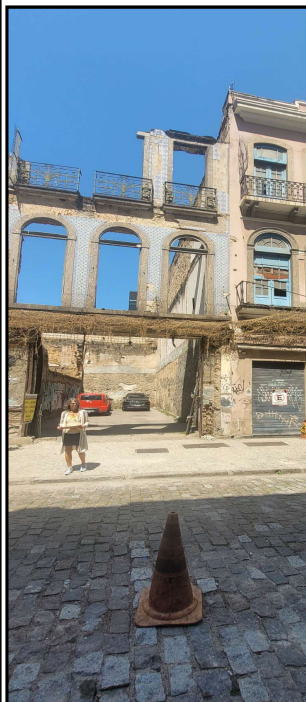
Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, 15



Testada



Lateral Esquerda



Interno do Imóvel



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500156V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00156

Ref: Rua do Teatro, 15 - Centro

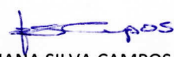
A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 74/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 154.000,00 (cento e cinquenta e quatro mil reais).

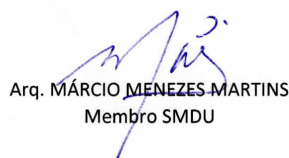
Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 24 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU





MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO												
Imóvel - Rua do Teatro nº 17 - Centro										Área do Imóvel = 173,89 m²		
Nº	Data	Elemento			Valor (R\$)	Área (m²)	Valor Unitário Inicial (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização				Valor Unitário Final (R\$/m²)
		Endereço	Nº	Compl.				Ff	Fa	Ftrans	Feq	
1	25/04/25	BECO BRAGANÇA	98	0	1.270.000,00	474	2.679,32	0,90	1,13	1,28	0,35	1.225,44
2	25/04/25	RUA TEFILO OTTONI	22	0	1.400.000,00	403	3.473,95	0,90	1,11	0,85	0,35	1.034,93
3	25/04/25	BECO BRAGANÇA	S/N	0	550.000,00	204	2.696,08	0,90	1,04	1,28	0,35	1.134,89
4	25/04/25	RUA TEFILO OTTONI	48	0	1.500.000,00	587	2.555,37	0,90	1,16	0,85	0,35	795,57
5	25/04/25	RUA DO LAVRADIO	183	0	1.750.000,00	852	2.053,99	0,90	1,22	1,42	0,35	1.119,55
6	25/04/25	RUA SETE DE SETEMBRO	180	0	1.600.000,00	578	2.768,17	0,90	1,16	0,95	0,35	964,93
7	25/04/25	RUA LEANDRO MARTINS	2	0	700.000,00	311	2.250,80	0,90	1,08	1,70	0,35	1.301,73
8	25/04/25	RUA MARCILIO DIAS	16	0	750.000,00	380	1.973,68	0,90	1,10	1,70	0,35	1.162,60

Obs. - O Fator Transposição teve como base a planta de valores restrito na faixa de 0,70 a 1,70.

Obs. 2 - Fator equivalência de 0,35 referente a cota de terreno de 35% segundo Tabela Mandelblat para o Centro.

tc = 1,44

Campo de Arbítrio do Avaliador

Limite Inferior = 1.068,74 R\$/m²

Limite Superior = 1.201,00 R\$/m²

Média Ponderada = 1.134,29 R\$/m²

Média Adotada = 1.130,00 R\$/m²

Média 1 = 1.092,46

Desv.Pad. = 158,86

Média 2 = 1.134,87

Desv.Pad. = 112,48

Coefficiente = 0,099 ou 10%

LEGENDA

Ff = Fator fonte

Fa = Fator área

F_{Trans} = Fator Transposição

F_{Equi} = Fator Equivalência

Valor do imóvel: R\$ 196.495,70

Em, 20 de outubro de 2025

Ana Carolina A. Martins

SMFP/SUBEX - Superint. Exec. de Patrimônio Imobiliário

Coordenadoria de Avaliações e Análises Técnicas

Coordenadora - Mat. 11/245.454-4

Arquiteta - CAU A-42031-0

SUPER. EXECUTIVA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO
COORD. DE AVALIAÇÕES E ANÁLISES TÉCNICAS

Processo:
Data da aut.: xx/xx/xx
Rubrica:
Laudo nº 157/2025 - XIS



MDEOF1202500164A

Processo:	
Autuação:	Fls.
Rubrica:	

DELIBERAÇÃO CEA Nº 426/2025, 27/10/2025.

REF.: RUA DO TEATRO, Nº 17 - CENTRO

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO, criada pelo Decreto nº 87/75, e alterada pelos Decretos nº 5.670/86, nº 12.057/93, nº 13.527/94, nº 19.667/2001, nº 31.044/2009, nº 36.566/2012, nº 38.398/2014, nº 38.674/2014, nº 42.821/2017, nº 42.856/2017, nº 43.218/2017, 48510/2021, regida pelo Anexo da Resolução SMF nº 2.941/2017, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo, para fins de Alienação, delibera pela aprovação do laudo 157/2025.x/s para o imóvel em referência, onde:

VALOR DO IMÓVEL COM 173,89 M² =
R\$ 196.500,00 (Cento e noventa e seis mil e quinhentos reais)

A presente deliberação tem validade pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 14 da Resolução SMF nº 2.941/2017.

Em 27 de outubro de 2025.


ANDREA RIECHERT SENKO
Presidente


GUSTAVO COELHO RIBEIRO
Membro SMFP/SUPPA (Titular)


MARCELO BRAGA MOLERI
Membro SMFP/SUPPA (Titular)


MARCUS VINÍCIUS BELARMINO SOUZA
Membro SMFP/SUPPA (Titular)


ANA CAROLINA AMARAL MARTINS
Membro SMFP/SUPPA (Titular)



Processo:	
Autuação:	Fls.
Rubrica:	

DELIBERAÇÃO CEA Nº 426/2025, 27/10/2025.


ANA PAULA MARTINS QUINTÃO
Membro Técnico – SMDEIS/SUBCLU (Titular)


MÁRCIO CASTELLO BRANCO LOUREIRO
Membro Técnico – SMFP (Titular)


OSWALDO LOUREIRO ROQUETTE
Membro Técnico – PREVI-RIO (Titular)

Nos termos do artigo 2º da Resolução SMF nº 2733, de 03/07/12, com a redação dada pela Resolução SMF nº 2941, de 08/06/17, a atribuição da Comissão Especial de Avaliação é eminentemente técnica, se limitando à apreciação de laudos de avaliação e de réplicas relacionadas a pareceres emitidos pela própria Comissão. Os membros da CEA não se responsabilizam por qualquer decisão ou ato de gestão que venha a ser tomado ou praticado com base nos laudos apreciados pela Comissão, nem pelo uso inadequado deles.

As premissas e parâmetros urbanísticos utilizados no presente laudo são exclusivamente para fins de avaliação do imóvel e não devem ser utilizados para fins de licenciamento urbanístico, ambiental, de patrimônio cultural ou outro, sendo responsabilidade do requerente realizar as consultas necessárias para esse fim previamente à eventual negociação. A avaliação foi efetuada no pressuposto de que o imóvel se encontra livre de quaisquer ônus, encargos ou compromisso, para além dos indicados no presente relatório; e que o mesmo reúne condições para ser negociado, sendo responsabilidade do requerente a prévia confirmação destes fatores.

OBS. Ao ter ciência desta Deliberação, o interessado deverá ser informado do **prazo de 15 (quinze) dias para recurso**, conforme determina o § 2º do Artigo 11, da Resolução 2941/2017.

--



MDEOFI202500164A

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 100/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 19 - Centro

CONSTITUIÇÃO: terreno (desapropriação parcial)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00162

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 374,96 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	8,55 m	Rua do Teatro
direita	43,50 m	Número 17 da Rua do Teatro Número 186 da Rua Sete de Setembro
esquerda	43,60 m	Número 21 da Rua do Teatro Número 190 da Rua Sete de Setembro
fundos	8,65 m	Rua Sete de Setembro, 202

1.1.2) Área desapropriada: 169,39 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	8,55 m	Rua do Teatro
direita	19,75 m	Número 17 da Rua do Teatro
esquerda	19,75 m	Número 21 da Rua do Teatro
fundos	8,65 m	Rua Sete de Setembro, 202

1.1.3) Área remanescente: 205,57 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	8,65 m	Rua Sete de Setembro, 202
direita	23,85 m	Número 190 da Rua Sete de Setembro
esquerda	23,85 m	Número 186 da Rua Sete de Setembro
fundos	8,60 m	Rua do Teatro 19

1.1.4) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505364A





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

2.1) Área =

(Somente parte da construção existente será atingida)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja / Residência	Edificação em alvenaria, composta de piso térreo com portas de ferro de enrolar e 1 pavimento aparentemente ocupada para uso residencial, fachada parcialmente preservada com adornos, portas de madeira e grades de ferro na sacada. Aparentemente ainda contém telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 27/10/2024

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: bloquete

Forma do terreno: irregular

Topografia: aclave

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3) Do terreno

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Centro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

3.2) Dados geométricos (m²)

Área construída total: 1.124,88 (Conforme Construção existente: 3 pavimentos)

Área construída desapropriada: 508,17

Área construída remanescente: 616,71

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Autenticado com senha por LUCIANA DE AVELAR FIGUEIREDO MAFRA MAGALHAES - GERENTE III / 19408 - 30/10/2025 às 16:35:49.
Documento Nº: 12727153-962 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12727153-962>



PGMCAP202505364A



Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

3.3) Valor unitário do prédio
existente: $V_u = R\$ 2.419,01 /m^2$

3.4) Valor da parte do
prédio atingida por
desapropriação: R\$ 1.229.269,62

VALOR FINAL DO IMÓVEL

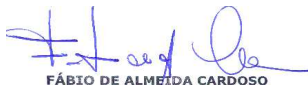
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 1.229.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e nove mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do terreno: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 10/243.724-2
CAU A47931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Autenticado com senha por LUCIANA DE AVELAR FIGUEIREDO MAFRA MAGALHAES - GERENTE III / 19408 - 30/10/2025 às 16:35:49.
Documento Nº: 12727153-962 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12727153-962>



PGMCAP202505364A

Anexo I - Pesquisa Imobiliária - Terrenos

Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone	Obs:
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker		
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda		
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema		
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria		
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda		
6	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		



Rua do Teatro, 19 - Centro

Área = 1.124,88 m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	56.735, de 02/09/2025	F _o	F _{eq}	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	0,90	0,85	1,00	1,28	2.626,67	0,81
2	403,0	3.473,95	0,88	0,85	1,00	0,85	2.212,95	0,81
3	204,0	2.696,08	0,81	0,85	1,00	1,28	2.378,72	0,16
4	852,0	2.053,99	0,93	0,85	1,00	1,42	2.310,07	0,43
5	578,0	2.768,17	0,92	0,85	1,00	0,95	2.065,37	1,39
6	311,0	2.250,80	0,85	0,85	1,00	1,73	2.811,46	1,54
7	380,0	1.973,68	0,87	0,85	1,00	1,73	2.527,84	0,43

F_A - Fator de Área

F_o - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2419,01

S = 254,95

C_v = 0,11

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n =

7

d/s = 1,8

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade =

6

T_c = 1,44

Limite Superior =	2.568,89	(R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.269,13	(R\$/m ²)

Campo de Arbóreo

Limite Superior =	2.781,86	(R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.065,37	(R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 6%

Precisão = 94%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------





Rio
PREFEITURA

Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

P – 1

Rua do Teatro, nº 19



Testada – Rua do Teatro, 19

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505364A





Rio
PREFEITURA

Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

P – 2

Rua do Teatro, nº 19



Testada – Rua Sete de Setembro, 188

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505364A



Processo nº
MDE-PRO-2025/00159

Ref: Rua do Teatro, 19 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 100/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido parcialmente, no valor de R\$ 1.229.000,00 (hum milhão, duzentos e vinte e nove mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel, bem como projeto estrutural, plantas baixas e fotografias internas, que permitiriam maior precisão na avaliação do imóvel e da viabilidade da desapropriação parcial da benfeitoria.

À elevada consideração da d. PG/PUMA.

Em 30 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LOTE 2

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 99/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 23 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00148

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 124,44 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	6,10 m	Rua do Teatro
direita	20,40 m	Imóvel nº 21 da Rua do Teatro
esquerda	20,40 m	Imóvel nº 25 da Rua do Teatro
fundos	6,10 m	Prédio de nº 192 da rua Sete de Setembro

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = (Somente as paredes de fechamento)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja	Imóvel cercado por paredes em alvenaria, com acesso frontal por portão metálico, com testada superior com janelas em madeira em sacada com gradil metálico. imóvel sem subdivisão de cômodos, e sem a laje do segundo pavimento.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 27/10/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Pavimentação: paralelepípedo
Forma do terreno: regular
Topografia: plano
Zoneamento: ZCC C da AP-1
Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 248,88 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 2.828,87 /m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 848,66 /m²

4.6) Valor do imóvel: R\$ 211.214,73

VALOR FINAL DO IMÓVEL

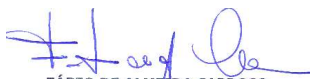
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais), em números redondos, o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 175.130,00 (cento e setenta e cinco mil e cento e trinta reais), o respectivo domínio útil.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 27 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio										
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone	Obs:
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker		
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda		
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema		
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha		
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria		
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda		
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		



Rua do Teatro, 9

Área = 248,880

m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _o	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,08	1,00	0,85	1,28	3.171,72	0,78
2	403,0	3.473,95	1,06	1,00	0,85	0,85	2.672,15	0,36
3	204,0	2.696,08	0,95	1,00	0,85	1,28	2.801,81	0,06
4	587,0	2.555,37	1,11	1,00	0,85	0,85	2.060,19	1,76
5	852,0	2.053,99	1,17	1,00	0,85	1,42	2.888,00	0,14
6	578,0	2.768,17	1,11	1,00	0,85	0,95	2.493,95	0,77
7	311,0	2.250,80	1,06	1,00	0,85	1,73	3.490,75	1,51
8	380,0	1.973,68	1,05	1,00	0,85	1,73	3.052,39	0,51

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_o - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2.828,87

S = 437,10

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos: 8

d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7

T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.063,47 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.594,27 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.253,20 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.404,54 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 8%

Precisão = 92%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, nº 23



Testada



Interior do imóvel



Interior do Imóvel – Paredes Laterais

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

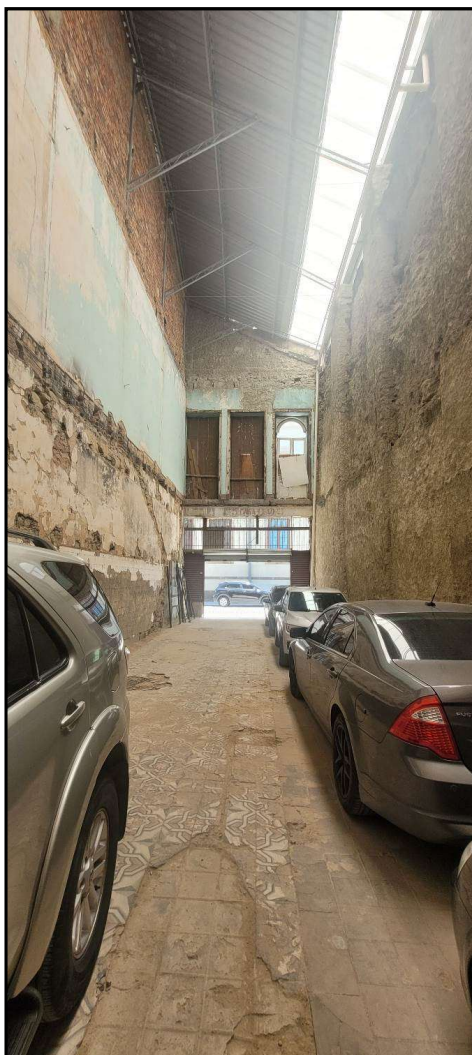


PGMCAP202505360A



P – 2

Rua do Teatro, nº 23



Interior do Imóvel – vista dos fundos para a frente

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505360A



Processo nº
MDE-PRO-2025/00148

Ref: Rua do Teatro, 23 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 99/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 211.000,00 (duzentos e onze mil reais), o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 175.130,00 (cento e setenta e cinco mil e cento e trinta reais), o respectivo domínio útil.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douda PG/PUMA.

Em 30 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDO



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 66/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 25 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00157

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 124,44 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	6,10 m	Rua do Teatro
direita	20,40 m	Rua do Teatro, 23
esquerda	20,40 m	Rua do Teatro, 29
fundos	6,10 m	Prédio da Rua Sete de Setembro

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias2.1) Área = 234,00 m² (conforme cadastro do IPTU)

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja / Estacionamento	Edificação em alvenaria, composta de piso terreo e 1 pavimento, fachada parcialmente preservada com adornos, revestimento cerâmico e grades de ferro na sacada, dividida com o numero 23. Tem telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 234,00

4.3) Valor unitário do imóvel:

Vu = R\$ 2.841,41 /m²

4.4) Valor do imóvel:

R\$ 664.888,95

VALOR FINAL DO IMÓVEL

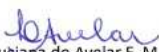
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 665.000,00 (seiscentos e sessenta e cinco mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2025.


Luciana de Avelar F. M. Magalhães
Engenheira – Gerente PG/CT-2
Mat. 11/241.307-8 CREA-RJ 130.167-D

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio										
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone	Obs:
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker		
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda		
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema		
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria		
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda		
6	Rua Lendo Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis		



Rua do Teatro 25

Área =

234,000

m²

Vlj =

1.014,213

UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,09	1,00	0,85	1,28	3.196,26	0,84
2	403,0	3.473,95	1,07	1,00	0,85	0,85	2.692,82	0,35
3	204,0	2.696,08	0,97	1,00	0,85	1,28	2.845,33	0,01
4	587,0	2.555,37	1,12	1,00	0,85	0,85	2.076,13	1,82
5	852,0	2.053,99	1,18	1,00	0,85	1,42	2.910,34	0,16
6	578,0	2.768,17	1,12	1,00	0,85	0,95	2.513,25	0,78
7	311,0	2.250,80	1,04	1,00	0,85	1,73	3.421,12	1,38
8	380,0	1.973,68	1,06	1,00	0,85	1,73	3.076,00	0,56

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{x}$ = 2.841,41

S = 420,41

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 8

d/s = 1,86

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 7

T_c = 1,42

Limite Superior =	3.067,04 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.615,77 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.267,62 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.415,19 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão = 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, nº25



Testada



Lateral esquerda

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



P – 2

Rua do Teatro, nº25



Imagem retirada do Atlas do Patrimônio Urbano da
Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCA P202505095

Processo nº
MDE-PRO-2025/00157

Ref: Rua do Teatro, 25 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 66/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 665.000,00 (seiscentos e sessenta e cinco mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel, bem como plantas baixas e fotografias internas, que permitiriam maior precisão na avaliação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 10 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MEMEZES MARTINS
Membro SMDU





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Pavimentação: paralelepípedo

Forma do terreno: irregular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 1.500,00 (potencial construtivo - 3 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: Vu = R\$ 2.274,95 /m²

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 682,48

4.6) Valor do imóvel: R\$ 1.023.726,69

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor do domínio pleno do imóvel desapropriado a importância de R\$ 1.024.000,00 (um milhão e vinte e quatro mil reais), em números redondos, que corresponde a R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) o respectivo domínio útil.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2025.


Arq. Rosely Monteiro Xavier

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Vários Imóveis - Centro do Rio								
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker
2	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema
3	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda
6	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis

SIGA 

MDEPRO202500158V01

Rua do Teatro, 29

Área = 1.500,00 m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	0,87	0,85	1,28	2.533,86	0,73
2	204,0	2.696,08	0,78	0,85	1,28	2.294,67	0,06
3	587,0	2.555,37	0,89	0,85	0,85	1.645,87	1,77
4	852,0	2.053,99	0,93	0,85	1,42	2.307,20	0,09
5	578,0	2.768,17	0,89	0,85	0,95	1.992,40	0,79
6	311,0	2.250,80	0,82	0,85	1,73	2.712,12	1,23
7	380,0	1.973,68	0,84	0,85	1,73	2.438,53	0,46

F_A - Fator de Área

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2.274,95

S = 356,35

C_v = 0,16

Eliminação de Dados Suspeitos: 7

d/s = 1,8

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 6

T_c = 1,44

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	2.484,44 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.065,46 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	2.616,19 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	1.933,71 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 9%

Precisão = 91%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Rua do Teatro, nº 29



Testada



Lateral Direita

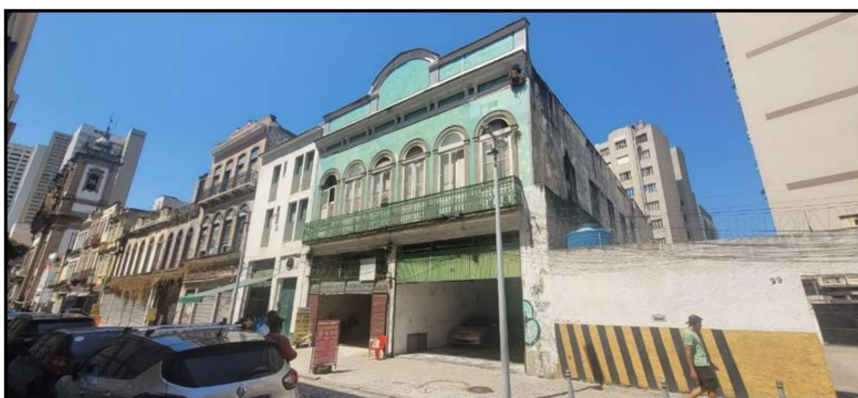
Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500158V01

P – 2

Rua do Teatro, nº 29



Lateral esquerda



Numeração suplementar pela rua Sete de Setembro nº196/200

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

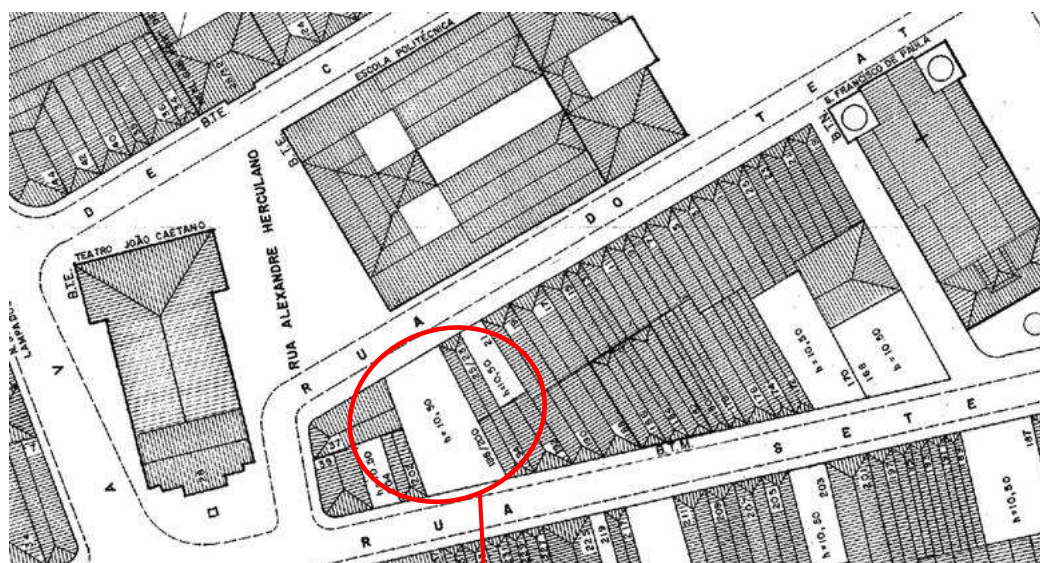


MDEPRO202500158V01



P – 3

Rua do Teatro, nº 29



Rua Sete de Setembro

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500158V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00158

Ref: Rua do Teatro, 29 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 72/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, sendo o valor do domínio pleno de R\$ 1.024.000,00 (um milhão e vinte e quatro mil reais), que corresponde a R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) o respectivo domínio útil.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 15 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 106/2025

LOCAL: Rua Sete de Setembro, 192 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00160

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: Este laudo cancela e substitui o de número 68/2025.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 138,00 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	7,94 m	Rua Sete de Setembro
direita	17,45 m	Rua Sete de Setembro, 194
esquerda	18,50 m	Rua Sete de Setembro, 190
fundos	7,45 m	Rua do Teatro, 23

Observação: imóvel foreiro ao Município do Rio de Janeiro.

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = 320,00 m²

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja	Edificação em alvenaria, composta de piso térreo com portas de ferro de enrolar e 1 pavimento superior, fachada totalmente preservada com adornos, portas de madeira e grades de ferro na sacada. Edificação contém telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: bloquete

Forma do terreno: irregular

Topografia: plano

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06276-0 Rua Sete de Setembro

Vap: 946,136 UFIR

Vca: 581,418 UFIR

Vlj: 1063,149 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 54729,038 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 320,00

Área Construída equivalente:

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 3.000,72 /m^2$

4.4) Valor do imóvel: R\$ 960.229,32

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), em números redondos, o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 797.000,00 (setecentos e noventa e sete mil reais), o respectivo domínio útil.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 6 de novembro de 2025.



Lúbia de Avelar F. M. Magalhães
Engenheira – Gerente PG/CT-2
Mat. 11/241.307-8 CREA-RJ 130.167-D

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda
6	Rua Lendo Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis



Rua Sete de Setembro, 192

Área = 320,000 m² Vlj = 1.063,149 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,05	1,00	0,85	1,35	3.221,92	0,74
2	403,0	3.473,95	1,06	1,00	0,85	0,89	2.793,83	0,69
3	204,0	2.696,08	0,95	1,00	0,85	1,35	2.917,79	0,28
4	852,0	2.053,99	1,13	1,00	0,85	1,49	2.933,71	0,22
5	578,0	2.768,17	1,08	1,00	0,85	1,00	2.533,43	1,56
6	311,0	2.250,80	0,99	1,00	0,85	1,81	3.436,32	1,45
7	380,0	1.973,68	1,04	1,00	0,85	1,81	3.168,03	0,56

F_A - Fator de Área $\bar{S} = 3.000,72$
F_{eq} - Fator de Equivalência S = 299,78
F_O - Fator de Oferta C_v = 0,10
F_{tr} - Fator de Transposição

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 7 d/s = 1,8

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 6 T_c = 1,44

Limite Superior =	3.176,95 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.824,48 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.436,32 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.550,61 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 5%

Precisão 95%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------





Rio
 PREFEITURA

Procuradoria
 Geral do Município

Coordenadoria
 Técnica

P – 1

Rua Sete de Setembro, nº 192



Testada (imóvel entre os número 190 e 194)



Lateral direita

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
 Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
 Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500160V01





Rio
PREFEITURA

Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

P – 2

Rua Sete de Setembro, 192



Imagem retirada do Atlas do Patrimônio Urbano da
Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500160V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00160

Ref: Rua Sete de Setembro, 192 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 106/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 797.000,00 (setecentos e noventa e sete mil reais), o respectivo domínio útil. Consequentemente, cancela e substitui o Laudo de Avaliação PGM nº 68/2025 (fls. 20/26) e seu parecer anterior datado de 10/10/2025. à fl. 28.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel, bem como plantas baixas e fotografias internas, que permitiriam maior precisão na avaliação do imóvel.

À elevada consideração da d.ª PG/PUMA.

Em 7 de novembro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 103/2025

LOCAL: Rua Sete de Setembro, 194 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00161

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: Este laudo cancela e substitui o de número 75/2025.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 114,73 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	7,70 m	Rua Sete de Setembro
direita	14,90 m	Rua Sete de Setembro, 196
esquerda	14,90 m	Rua Sete de Setembro, 192
fundos	7,70 m	Rua do Teatro, 125

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias2.1) Área = 303,00 m² **(Conforme IPTU)**

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja	Edificação em alvenaria, composta de piso térreo com portas de ferro de enrolar e 1 pavimento superior, fachada parcialmente preservada com adornos, portas de madeira e grades de ferro na sacada. Empena lateral preservada. Com telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Pavimentação: paralelepípedo
Forma do terreno: regular
Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06276-0 Rua Sete de Setembro

Vap: 946,136 UFIR

Vca: 581,418 UFIR

Vlj: 1063,149 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 54729,038 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 303,00

4.3) Valor unitário do imóvel:

Vu = R\$ 2.902,70 /m²

4.4) Valor do imóvel:

R\$ 879.516,60

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), em números redondos, o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), o respectivo domínio útil.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.

Luciana de Avelar F. M. Magalhães
Engenheira – Gerente PG/CT-2
Mat. 11/241.307-8 CREA-RJ 130.167-D

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Márcilio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Rua Sete de Setembro, 194

Área = 303,000

m²

Vlj = 1.063,149 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,06	1,00	0,85	1,35	3.243,98	0,78
2	403,0	3.473,95	1,04	1,00	0,85	0,89	2.733,03	0,39
3	204,0	2.696,08	0,95	1,00	0,85	1,35	2.937,76	0,08
4	587,0	2.555,37	1,09	1,00	0,85	0,89	2.107,13	1,82
5	852,0	2.053,99	1,14	1,00	0,85	1,49	2.953,80	0,12
6	578,0	2.768,17	1,08	1,00	0,85	1,00	2.550,77	0,80
7	311,0	2.250,80	1,01	1,00	0,85	1,81	3.483,53	1,33
8	380,0	1.973,68	1,06	1,00	0,85	1,81	3.211,56	0,71

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 8

d/s = 1,86

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 7

T_c = 1,42

Limite Superior =	3.137,40 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.667,99 (R\$/m ²)

Campo de Arbóreo

Limite Superior =	3.338,10 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.467,29 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 8%

Precisão = 92%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



PGMCAP202505366A





Rio
PREFEITURA

Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

P – 1

Rua Sete de Setembro, nº 194



Testada (imóvel entre os números 192 e 196)



Lateral direita



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505366A



Processo nº
MDE-PRO-2025/00161

Ref: Rua Sete de Setembro, 194 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 103/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 880.000,00 (oitocentos e oitenta mil reais), o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais), o respectivo domínio útil. Este parecer cancela e substitui o parecer de fl. 29.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel, bem como plantas baixas e fotografias internas, que permitiriam maior precisão na avaliação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 30 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LOTE 3

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 73/2025

LOCAL: Rua do Teatro, 37 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.735, de 02/09/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00159

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 178,60 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	19,75 m	Rua do Teatro
direita	10,20 m	Rua do Teatro, 29
esquerda	8,00 m	Rua do Teatro
fundos	19,50 m	Rua Sete de Setembro, 202

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias2.1) Área = 351,00 m²

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja / Residência	Edificação em alvenaria, composta de piso térreo com portas de ferro de enrolar e 1 pavimento aparentemente ocupada para uso residencial, fachada parcialmente preservada com adornos, portas de madeira e grades de ferro na sacada. Aparentemente ainda contém telhado.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Forma do terreno: irregular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06138-2 Rua do Teatro

Vap: 861,868 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1014,213 UFIR

Vsc: 613,379 UFIR

V0: 48035,560 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 351,00

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 2.815,15 /m^2$

4.4) Valor do imóvel: R\$ 988.117,95

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 988.000,00 (novecentos e oitenta e oito mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 10 de outubro de 2025.



Luciana de Avelar F. M. Magalhães
Engenheira – Gerente PG/CT-2
Mat. 11/241.307-8 CREA-RJ 130.167-D

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda
6	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis



Rua do Teatro, 37

Área = 351,000 m²

Vlj = 1.014,213 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	56.735, de 02/09/2025	F _{eq}	F _o	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,04	1,00	0,85	1,28	3.038,30	0,81
2	403,0	3.473,95	1,04	1,00	0,85	0,85	2.604,33	0,77
3	204,0	2.696,08	0,93	1,00	0,85	1,28	2.751,50	0,23
4	852,0	2.053,99	1,12	1,00	0,85	1,42	2.766,51	0,18
5	578,0	2.768,17	1,06	1,00	0,85	0,95	2.389,04	1,55
6	311,0	2.250,80	0,97	1,00	0,85	1,73	3.203,24	1,41
7	380,0	1.973,68	1,02	1,00	0,85	1,73	2.953,15	0,50

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_o - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2.815,15

S = 274,43

C_v = 0,10

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 7

d/s = 1,8

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 6

T_c = 1,44

Limite Superior =	2.976,48 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.653,82 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.203,24 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.392,88 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 5%

Precisão = 95%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	5.735, de 02/09/201	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

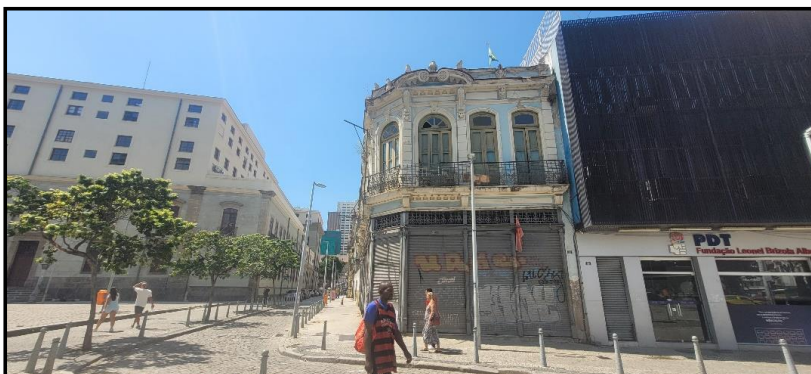
Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------

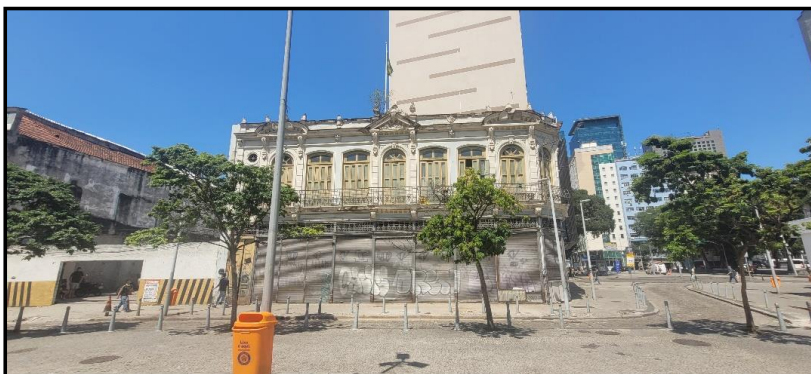


P – 1

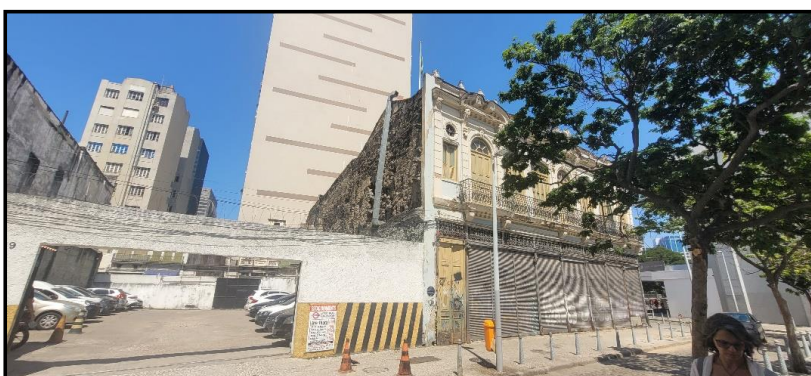
Rua do Teatro, 37



Testada



Testada



Vista dos Fundos – divisa com nº 29

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCA P202505099

P – 2

Rua do Teatro, 37



Perspectiva



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCA202505099

Processo nº
MDE-PRO-2025/00159

Ref: Rua do Teatro, 37 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 73/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 988.000,00 (novecentos e oitenta e oito mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel, bem como plantas baixas e fotografias internas, que permitiriam maior precisão na avaliação do imóvel.

À elevada consideração da d.ª PG/PUMA.

Em 10 de outubro de 2025.



Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente



Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUMARÃES
Membro SMI



Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LOTE 4

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 102/2025

LOCAL: Largo São Francisco de Paula, 19 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00149

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno
Este laudo cancela e substitui o de número 71/2025.**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL****1) Do terreno**

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 187,09 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	7,10 m	Largo São Francisco de Paula
direita	26,35 m	Servidão de Passagem entre o imóvel nº 162 da Rua Sete de Setembro e a Igreja de São Francisco de Paula
esquerda	26,35 m	Imóvel de nº 21 do Largo São Francisco de Paula
fundos	7,10 m	Imóvel Lote 1 da rua particular sob os nºs 2, 4, 6, 8 e 10

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = Somente alvenarias de contorno.

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Loja / Estacionamento	Edificação em alvenaria onde internamente encontra-se precariamente com estrutura de vigas exposta onde anteriormente se encontrava o 1º pavimento, empenas laterais encontram-se livres e em boas condições de preservação. Fachada ligeiramente modernizada em boas condições de preservação, contendo porta de enrolar. Edificação encontra-se sem telhado

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06263-8 Largo São Francisco de Paula

Vap: 897,778 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1190,350 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 81896,694 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 374,18 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $Vu = R\$ 3.281,31 /m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 984,39

4.6) Valor do imóvel: R\$ 368.339,69

VALOR FINAL DO IMÓVEL

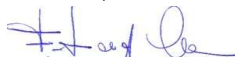
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais), em números redondos, o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), o respectivo domínio útil.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
NAT. 19/243.724-2
CAU 447931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Autenticado com senha por LUCIANA DE AVELAR FIGUEIREDO MAFRA MAGALHAES - GERENTE III / 19408 - 30/10/2025 às 16:42:12.
Documento Nº: 12727421-6142 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12727421-6142>



PGMCA P202505368

SIGA

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
6	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Largo São Francisco de Paulo, 19

Área = 374,180 m²

Vlj = 1.190,350 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,06	0,85	1,5	3.643,69	1,09
2	403,0	3.473,95	1,02	0,85	1,0	3.008,14	0,83
3	204,0	2.696,08	0,93	0,85	1,5	3.203,63	0,23
4	852,0	2.053,99	1,11	0,85	1,7	3.221,11	0,18
5	578,0	2.768,17	1,06	0,85	1,1	2.781,62	1,51
6	311,0	2.250,80	0,95	0,85	2,0	3.699,91	1,26
7	380,0	1.973,68	1,00	0,85	2,0	3.411,04	0,39

F_A - Fator de Área

$\bar{x}$ = 3.281,31

F_O - Fator de Oferta

S = 330,99

F_{tr} - Fator de Transposição

C_v = 0,10

Eliminação de Dados Suspeitos:

Pelo Critério de Chauvenet para n = 7

d/s = 1,8

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança = 80 %

Grau de Liberdade = 6

T_c = 1,44

Limite Superior =	3.475,89 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	3.086,72 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.699,91 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.789,11 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 5%

Precisão = 95%

Grau de Precisão:

III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Largo São Francisco de Paula, 19



Perspectiva lado direito



Perspectiva lado esquerdo



Interno do Imóvel



Interno do Imóvel

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



P – 2

Largo São Francisco de Paula, 19



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Ref: Largo São Francisco de Paula, 19 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 102/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 368.000,00 (trezentos e sessenta e oito mil reais), o valor do domínio pleno, correspondendo a R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), o respectivo domínio útil. Este parecer cancela e substitui o parecer de fl. 36 de 24/10/2025.

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 30 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 76/2025

LOCAL: Largo de São Francisco de Paula, 21 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00150

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 175,23 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	6,65 m	Largo São Francisco de Paula
direita	26,35 m	Largo de São Francisco de Paula, 19
esquerda	26,35 m	Largo de São Francisco de Paula, 23
fundos	6,65 m	Lote 1

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = Sem benfeitorias

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Terreno	Terreno sem área edificada, delimitada por paredes em alvenaria emboçadas e pintadas pela lateral direita com o numero 19 e arrumamento interno do do convento de Santo Antônio e sem divisa delimitada com o numero 23 pela lateral esquerda. Acesso frontal com fechamento em grade metálica.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Forma do terreno: regular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06263-8 Largo São Francisco de Paula

Vap: 897,778 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1190,350 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 81896,694 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 350,46 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: Vu = R\$ 3.304,97 /m²

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 991,49

4.6) Valor do imóvel: R\$ 347.478,18

VALOR FINAL DO IMÓVEL

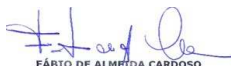
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 19/243.724-2
CAU 447931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Assinado com senha por FABIO DE ALMEIDA CARDOSO - 24/10/2025 às 18:30:50.
Documento Nº: 11866101.101008309-5980 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=11866101.101008309-5980>



Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
5	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
6	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
7	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Largo São Francisco de Paulo, 21

Área = m²

Vlj = UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,04	1,00	0,85	1,51	3.566,64	0,81
2	403,0	3.473,95	1,04	1,00	0,85	1,00	3.057,80	0,77
3	204,0	2.696,08	0,93	1,00	0,85	1,51	3.229,96	0,23
4	852,0	2.053,99	1,12	1,00	0,85	1,66	3.247,59	0,18
5	578,0	2.768,17	1,06	1,00	0,85	1,12	2.804,48	1,55
6	311,0	2.250,80	0,97	1,00	0,85	2,03	3.760,98	1,41
7	380,0	1.973,68	1,02	1,00	0,85	2,03	3.467,35	0,50

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 3.304,97

S = 322,31

C_v = 0,10

Eliminação de Dados Suspeitos: 7

d/s = 1,8

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 6

T_c = 1,44

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.494,45 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	3.115,50 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.760,98 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.809,23 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 5%

Precisão = 95%



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



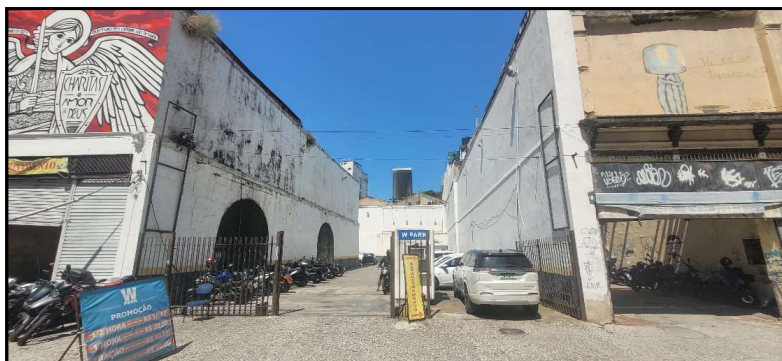


Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

P – 1

Largo São Francisco de Paula, 21



Testada



Interno do Imóvel



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500150V01

Processo nº
MDE-PRO-2025/00150

Ref: Largo de São Francisco de Paula, 21 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 76/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douta PG/PUMA.

Em 24 de outubro de 2025.



Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente



Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI



Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 69/2025

LOCAL: Largo de São Francisco de Paula, 23 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.398, de 15/07/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00151

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 137,73 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	5,45 m	Largo de São Francisco de Paula
direita	26,35 m	Largo de São Francisco de Paula, 25
esquerda	26,35 m	Largo de São Francisco de Paula, 21
fundos	5,00 m	Lote 1

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = Sem benfeitorias

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Terreno	Terreno sem área edificada, delimitada por paredes em alvenaria emboçadas e pintadas pela lateral esquerda com o número 25 e sem divisa delimitada pelo lado direito com o número 21. Acesso frontal com fechamento em grade metálica.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Forma do terreno: irregular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06263-8 Largo São Francisco de Paula

Vap: 897,778 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1190,350 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 81896,694 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 275,46 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: $V_u = R\$ 3.266,82 /m^2$

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 980,05

4.6) Valor do imóvel: R\$ 269.963,43

VALOR FINAL DO IMÓVEL

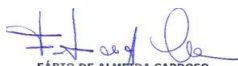
Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 24 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT. 19/243.724-2
CAT. A47931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500151V01

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Largo São Francisco de Paulo,23

Área = 275,460

m²

Vlj = 1.190,350 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	1,07	1,00	0,85	1,51	3.675,63	0,82
2	403,0	3.473,95	1,05	1,00	0,85	1,00	3.096,69	0,34
3	204,0	2.696,08	0,93	1,00	0,85	1,51	3.206,02	0,12
4	587,0	2.555,37	1,10	1,00	0,85	1,00	2.387,51	1,77
5	852,0	2.053,99	1,15	1,00	0,85	1,66	3.346,83	0,16
6	578,0	2.768,17	1,10	1,00	0,85	1,12	2.890,18	0,76
7	311,0	2.250,80	1,03	1,00	0,85	2,03	3.994,35	1,47
8	380,0	1.973,68	1,04	1,00	0,85	2,03	3.537,34	0,55

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 3.266,82

S = 496,23

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos: 8

d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7

T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.533,15 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	3.000,49 (R\$/m ²)

Campo de Arbítrio

Limite Superior =	3.756,84 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.776,80 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 8%

Precisão = 92%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

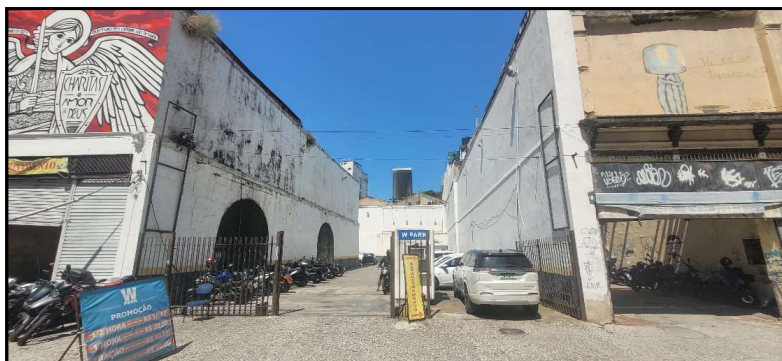
Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------



P – 1

Largo São Francisco de Paula, 23



Testada



Interno do Imóvel



Fonte: Atlas do Patrimônio Urbano da Área Central do Rio de Janeiro – ano 73

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



MDEPRO202500151V01



Processo nº
MDE-PRO-2025/00151

Ref: Largo de São Francisco de Paula, 23 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 69/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douda PG/PUMA.

Em 24 de outubro de 2025.



Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente



Arq. FABRÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI



Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PGM Nº 101/2025

LOCAL: Rua Particular, nº 2, 4, 6, 8 e 10, designado por Lote 01 - Centro

CONSTITUIÇÃO: loja (desapropriação total)

OBJETIVO: Fornecer à Administração do Município a base técnica necessária à fixação do justo valor do imóvel para a sua aquisição por compra ou desapropriação.

DECRETO EXPROPRIATÓRIO: 56.735, de 02/09/2025

PROCESSO: MDE-PRO-2025/00152

OBRA: Programa Reviver Centro Patrimônio Pró-APAC

OBSERVAÇÃO: As benfeitorias do imóvel se encontram demolidas, tendo sido computado apenas o valor do terreno

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1) Do terreno

1.1) Características dimensionais

1.1.1) Área total: 292,20 m²

Divisas	Dimensões	Confrontantes
frente	16,83 m	Largo de São Francisco de Paula
direita	18,30 m	Imóveis nºs 162 e 164 da Rua Sete de Setembro
esquerda	18,75 m	Imóvel nºs 19, 21 e 23 do Largo de São Francisco de Paula
fundos	15,85 m	Imóvel nº 166 da Rua Sete de Setembro e nº 25 do Largo São Francisco de Paula

1.1.2) Fração ideal de terreno: 1

2) Das benfeitorias

2.1) Área = Sem benfeitorias

2.2) Características gerais

Unidade	Descrição
Terreno	Imóvel, delimitado por parede em alvenaria, exceto junto aos nºs 21 e 23 do largo são francisco de paula. acesso através dos imóveis nºs 21 e 23 do largo são francisco de paula.

3) Relatório de vistoria

O imóvel foi vistoriado em: 09/09/2025

Bairro: Centro

Região Administrativa: II

Pavimentação: paralelepípedo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio





Procuradoria
Geral do Município

Coordenadoria
Técnica

Forma do terreno: irregular

Topografia: plano

Zoneamento: ZCC C da AP-1

Legislação de uso e ocupação do solo: LC nº 270/2024, LC nº 229/2021

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4) Da loja

4.1) Dados do logradouro

C.L. 06263-8 Largo São Francisco de Paula

Vap: 897,778 UFIR

Vca: 529,188 UFIR

Vlj: 1190,350 UFIR

Vsc: 666,596 UFIR

V0: 81896,694 UFIR

4.2) Dados geométricos (m²)

Área do imóvel: 584,40 (Conforme Potencial Construtivo: 2 pavimentos)

4.3) Valor unitário do imóvel: Vu = R\$ 2.969,68 /m²

4.4) Cota do Terreno: 30%

4.5) VU do Terreno: R\$ 890,91

4.6) Valor do imóvel: R\$ 520.644,89

VALOR FINAL DO IMÓVEL

Atendendo a todas as circunstâncias que envolvem o presente caso, indicamos para valor final do imóvel desapropriado a importância de R\$ 521.000,00 (quinhentos e vinte e um mil reais), em números redondos.

GRAU DE ESPECIFICAÇÃO GERAL DA AVALIAÇÃO

Grau de fundamentação para avaliação do imóvel: grau II

Grau de precisão: III

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2025.


FÁBIO DE ALMEIDA CARDOSO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA TÉCNICA / CT-2
MAT: 19/243.724-2
CAD: A47931-4

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



Autenticado com senha por LUCIANA DE AVELAR FIGUEIREDO MAFRA MAGALHAES - GERENTE III / 19408 - 30/10/2025 às 16:26:39.
Documento Nº: 12726744-962 - consulta à autenticidade em
<https://acesso.processo.rio/sigaex/public/app/autenticar?n=12726744-962>



PGMCAP202505362A

Anexo I - Pesquisa Imobiliária

Vários Imóveis - Centro do Rio									
Item	Elementos	Bairro	Área (m²)	Valor Total	Valor Unitário (R\$/m²)	Vlj	Data	Fonte	Telefone
1	Beco Bragança, 98	Centro	474,00	R\$ 1.270.000,00	2.679,32	789,318	25/4/2025	Eric Personal Broker	
2	Rua Teófilo Otoni, 22	Centro	403,00	R\$ 1.400.000,00	3.473,95	1.190,350	25/4/2025	R Soares Intermediação de Negócios e Imóveis Ltda	
3	Beco Bragança, s/nº	Centro	204,00	R\$ 550.000,00	2.696,08	789,318	25/4/2025	DNA Imóveis Ipanema	
4	Rua Teófilo Otoni, 48	Centro	587,00	R\$ 1.500.000,00	2.555,37	1.190,350	25/4/2025	Sergio Castro - Porto Maravilha	
5	Rua do Lavradio, 183	Centro	852,00	R\$ 1.750.000,00	2.053,99	715,082	25/4/2025	Brasil Brokers Consultoria	
6	Rua sete de Setembro, 180	Centro	578,00	R\$ 1.600.000,00	2.768,17	1.063,149	25/4/2025	Wformoso Imobiliária e consultoria Ltda	
7	Rua Lendro Martins, 2	Centro	311,00	R\$ 700.000,00	2.250,80	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	
8	Rua Marcílio Dias, 16	Centro	380,00	R\$ 750.000,00	1.973,68	587,706	25/4/2025	Sergio Castro - Imóveis	



Largo São Francisco de Paulo, 23

Área = 584,400

m²

Vlj = 1.190,350 UFIR

Elem.	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	F _A	F _{eq}	F _O	F _{tr}	Valor Unit. Homog. (R/m ²)	d/s
1	474,0	2.679,32	0,95	1,00	0,85	1,51	3.259,37	0,67
2	403,0	3.473,95	0,95	1,00	0,85	1,00	2.818,81	0,35
3	204,0	2.696,08	0,88	1,00	0,85	1,51	3.029,97	0,14
4	587,0	2.555,37	1,00	1,00	0,85	1,00	2.174,47	1,84
5	852,0	2.053,99	1,05	1,00	0,85	1,66	3.046,51	0,18
6	578,0	2.768,17	1,00	1,00	0,85	1,12	2.627,22	0,79
7	311,0	2.250,80	0,92	1,00	0,85	2,03	3.581,19	1,42
8	380,0	1.973,68	0,95	1,00	0,85	2,03	3.219,92	0,58

F_A - Fator de Área

F_{eq} - Fator de Equivalência

F_O - Fator de Oferta

F_{tr} - Fator de Transposição

$\bar{X}$ = 2.969,68

S = 431,35

C_v = 0,15

Eliminação de Dados Suspeitos: 8

d/s = 1,86

Pelo Critério de Chauvenet para n =

Intervalo de Confiança

Intervalo de Confiança 7

T_c = 1,42

Grau de Liberdade =

Limite Superior =	3.201,19 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.738,18 (R\$/m ²)

Campo de Arbitrio

Limite Superior =	3.415,14 (R\$/m ²)
Limite Inferior =	2.524,23 (R\$/m ²)

Erro Máximo Cometido

PE = 7%

Precisão = 93%

Grau de Precisão: III



ANEXO II - Grau de fundamentação para o tratamento por fatores

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores					
Item	Descrição	Grau			Classificação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação de paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Enquadramento:		grau II			Total: 9

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2, e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no Grau I

Condicionantes	FALSO	VERDADEIRO	VERDADEIRO
----------------	-------	------------	------------

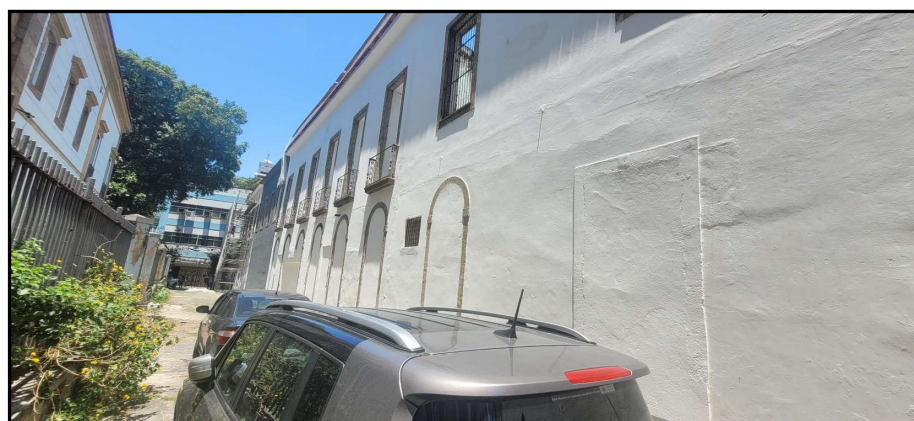


P – 1

Rua Particular, nº 2, 4, 6, 8 e 10, designado por Lote 01



Rua Particular – Vista do Largo São Francisco de Paulo para Rua Sete de Setembro



Rua Particular – Vista do Largo São Francisco de Paulo para Rua Sete de Setembro (sem acesso ao interior dos nºs 2, 4, 6, 8 e 10)

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

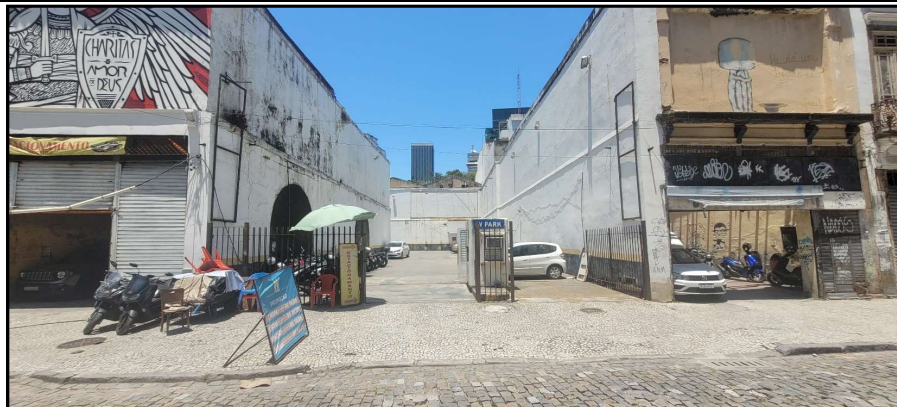


PGMCAP202505362A



P – 2

Rua Particular, nº 2, 4, 6, 8 e 10, designado por Lote 01



Largo São Francisco de Paula, nºs 21 e 23, único acesso ao interior do designado lote 01.



Interior do Imóvel – vista lateral esquerda com fundos dos números 21 e 23 pelo Largo São Francisco de Paula

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio

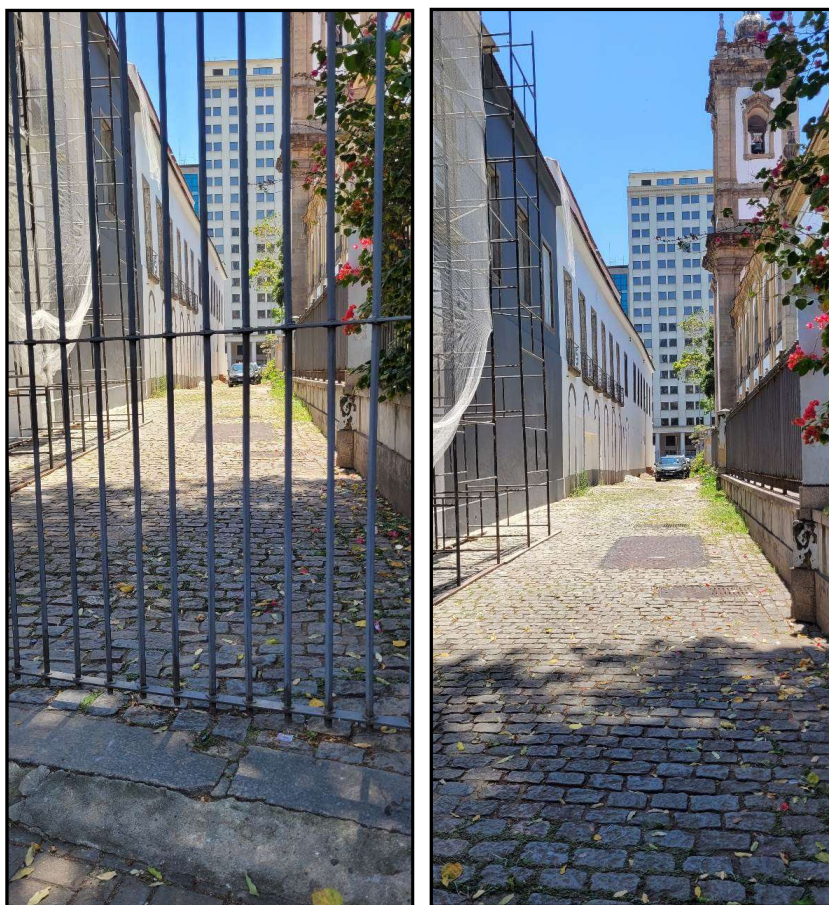


PGMCAP202505362A



P – 3

Rua Particular, nº 2, 4, 6, 8 e 10, designado por Lote 01



Rua Particular – Vista da Rua Sete de Setembro para
Largo São Francisco de Paulo

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro • Procuradoria-Geral do Município • Coordenadoria Técnica
Travessa do Ouvidor, nº 4 – Centro – Rio de Janeiro – RJ – Cep 20040-040
Telefones: (21) 3083-8217 • e-mail: eliana.campos@procuradoria.rio



PGMCAP202505362A



Processo nº
MDE-PRO-2025/00152

Ref: Rua Particular, nº 2, 4, 6, 8 e 10, designado por Lote 01 - Centro

A COMISSÃO ESPECIAL DE AVALIAÇÃO de que trata o Decreto nº 13.527, de 21 de dezembro de 1994, alterado pelos Decretos nº 13.579, de 04 de janeiro de 1995, e 13.814, de 06 de abril de 1995, constituída conforme a Resolução PGM Nº 1.260, de 04 de agosto de 2025, examinando os dados e elementos que instruem o presente processo e nos estritos termos das competências estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo único do artigo 58 do Regimento Interno da Procuradoria Geral do Município do Rio de Janeiro, conforme Resolução "PGM" nº 1005, de 29/06/2020,

APROVA o LAUDO DE AVALIAÇÃO PGM Nº 101/2025, referente à indenização expropriatória para o imóvel acima, atingido totalmente, no valor de R\$ 521.000,00 (quinhentos e vinte e um mil reais).

Cabe ressaltar que a presente comissão se ateve somente à análise da parte técnica do laudo de avaliação, não tendo sido examinada a documentação do imóvel.

À elevada consideração da douda PG/PUMA.

Em 30 de outubro de 2025.


Eng. ELIANA SILVA CAMPOS
Presidente


Arq. FABÍCIA VITOVSKY GUIMARÃES
Membro SMI


Arq. MÁRCIO MENEZES MARTINS
Membro SMDU

