



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 203/2024



**Conjunto de Salas Comerciais nº 1501 Bloco B**  
**Rua México, 11 - Centro**  
**Rio de Janeiro/RJ**



**DIVISÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – DIAVA**  
**Agosto / 2024**



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

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 203/2024

### FICHA RESUMO

**Objeto**

Conjunto de Salas ou Apartamento Comercial de **Certidão de Transcrição nº 21.187 e GPE nº 6.619**

**Objetivo**

Determinação do **valor de mercado** do imóvel

**Finalidade**

Instruir processo **PROA nº 24/1300-0002733-1**.

**Localização** <sup>1</sup>

Conjunto de Salas ou Apartamento Comercial nº 1 501 - Bloco B  
Rua México, 11 -- Centro - Rio de Janeiro/RJ

**Área avalianda** <sup>2</sup>

248,05 m<sup>2</sup>

**Proprietário**

Estado do Rio Grande do Sul

**Resultado da avaliação**

Valor de mercado do imóvel **R\$ 545.000,00**

**Avaliadores**

Engenheiro Civil Rafael Parmeggiani Gering  
Engenheiro Civil Leandro Peixoto Maia

Porto Alegre – RS, agosto de 2024

<sup>1</sup>Conforme Certidão Nº 21.187.

<sup>2</sup>Conforme Certidão Nº 21.187.





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

### SUMÁRIO

|    |  |    |
|----|--|----|
| 1  | SOLICITANTE .....  | 4  |
| 2  | OBJETIVO DA AVALIAÇÃO .....                              | 4  |
| 3  | FINALIDADE .....   | 4  |
| 4  | PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....       | 4  |
| 5  | PROPRIETÁRIO .....                                       | 5  |
| 6  | ENDEREÇO .....   | 5  |
| 7  | IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO ..... | 6  |
| 8  | DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....                             | 8  |
| 9  | METODOLOGIA .....  | 9  |
| 10 | ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....                         | 9  |
| 11 | AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS .....                              | 10 |
| 12 | CONCLUSÃO .....  | 15 |
| 13 | RESPONSÁVEIS PELO LAUDO .....                            | 15 |
| 14 | ANEXOS .....   | 16 |





2513000006437



2413000027331



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

**1 SOLICITANTE**

SPE/SPGG

**2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

Determinação do **valor de mercado** do imóvel.

**3 FINALIDADE**

Instruir processo Nº **24/1300-0002733-1** para determinação do **valor de mercado**, conforme solicitado

**4 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

**4.1 FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA**

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da **ABNT**, Avaliação de Bens, registradas no **INMETRO** como **NBR 14653 – Parte 1** (Procedimentos Gerais) e **Parte 2** (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Transcrição nº 21.187**, referência livro 3-AP, à fl 83, datada de 07/05/2019, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ.
- na **Ficha cadastral GPE nº 6.619**;
- no **Tombo nº 4679** do Departamento de Administração do Patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul
- no **PROA: 24/1300-0002733-1**;
- nas informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, agentes imobiliários, etc.).
- nas informações constatadas "in loco", conforme vistoria ao imóvel realizada no dia **12/08/2024**

Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem **prazo de validade limitado a dois anos** a partir de sua lavratura, conforme determinado pela Lei Nº 15.764 de 15 de dezembro de 2021.

**4.2 ESCOPO DE TRABALHO**

Na presente análise considerou-se que toda a **documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada**, e que o imóvel objeto estaria **livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames**. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Ainda, as informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Não fez parte do escopo deste trabalho:

- Investigações quanto à correção dos documentos analisados;
- Investigações envolvendo aspectos legais;





2513000006437



2413000027331



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

- Levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
- Avaliação de máquinas e/ou equipamentos, as quais não estão contempladas nos valores calculados;

#### 4.3 JUSTIFICATIVAS – PARÂMETROS ADOTADOS

##### ➤ **Vistoria/ localização:**

Embora o imóvel esteja localizado no centro, que é uma região valorizada da cidade do Rio de Janeiro, na ocasião da vistoria verificou-se que a situação da construção se encontra em precárias condições com estado de conservação muito ruim.

Conforme verificado na vistoria e de acordo com a Vistoria Técnica Nº 003/2024 SUPACI/COOEA, apensado ao proa nas fl 14 a 39, verificou-se que a varanda apresenta problemas de conservação.

##### ➤ **Fator prévio:**

No setor imobiliário, durante as negociações de compra e venda, é comum que seja fornecido um desconto sobre o valor de oferta como forma de barganha entre comprador e vendedor. Segundo o Ibape/SP<sup>3</sup>, esse fator de fonte ou oferta pode ser aplicado a fim de atender a natural elasticidade dos negócios. Nesse sentido, a fim de ajustar os resultados dos estudos às práticas reais de mercado, o item 9.2.1.2 da NBR 14653-2:2011 permite que sejam realizados ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados. Algumas das situações previstas pela NBR 14653-2:2011 para utilização desse fator de ajuste são: conversão de valores a prazo em valores à vista; adequação às taxas de desconto praticadas no mercado; conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação; conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados ou inferidos no mercado; incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro. Neste estudo, por terem sido utilizados dados de oferta de mercado obtidos diretamente do site de imobiliárias, aplicou-se um fator prévio de **0,9** aos dados a fim de considerar a aplicação de taxas de desconto de mercado, e assim, adequar os preços de oferta e venda.

#### 5 PROPRIETÁRIO

Estado do Rio Grande do Sul.

#### 6 ENDEREÇO

Conjunto de Salas ou Apartamento Comercial nº 1 501 - Bloco B  
Rua México, nº 11  
Centro - Rio de Janeiro/RJ

<sup>3</sup> Fonte: Engenharia de avaliações. Ibape SP, 2014. Volume 1, pag.215.





2513000006437



2413000027331



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

## 7 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1 TERRENO



Imagem de localização

Fonte: Laudo 150/2008 e Laudo 086/2019, SUPATI/COEFI Processo E-01/3494/2001 anexado ao SPI 4602-2400/09-3

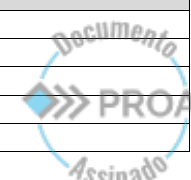
Latitude: 22°54'42" S  
Longitude: 43°10'27" O





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

| Identificação  |
|--|
| <p>Descrição conforme <b>Certidão de Transcrição nº 21.187</b>: "Imóvel designado por conjunto de salas ou apartamento comercial número 1501 do bloco B do Edifício Civitas, à Rua México, número 11, e a correspondente fração de 0,0054 do terreno, na freguesia de São José. O terreno, que é sujeito, em parte, a foro de marinha, e de acrescido de marinha, na parte restante, mede 50,80ms para a Rua Santa Luzia, 25,65ms pela Avenida Presidente Wilson, 113,40ms pela Rua México, e 116,00ms pelo lado oposto a essa rua, ou o que for realmente encontrado entre os alinhamentos da Rua Santa Luzia, da Rua México e da Avenida Presidente Wilson, e os muros e paredes que o separam, em reta, do Edifício Rio Branco, de Álvaro Fonseca e outros, do Edifício São Borja, do vendedor e outros, e do Edifício Brasília, da Brasília Imobiliária S/A."</p> <p>Conforme Art. 2º do Capítulo II da Escritura Particular de Convenção de Condomínio do Edifício "Civitas" (Bloco B) datada de 10/08/1976: "O Edifício construído em estrutura de concreto armado e de alvenaria de tijolos, possuindo telhado e pavimento cobertura formador por 18 pavimentos de 2 (dois) conjuntos de salas, <b>senão os terminado em 01 com 245,31m² possuindo 224,64m² de área útil e os em 02, 134,01m² sendo 122,61m² de área útil. (...) No 15º e 19º pavimento há um recuo formando uma varanda em toda a extensão.</b>"</p> <p>Conforme a Folha de Informação às folhas nº 062-065 (Secretaria da Fazenda/Superintendência Administrativa/Departamento de Patrimônio) do Processo nº 04803-08.00/87 vinculado ao Tombo nº 4679: "IMÓVEL OBJETO: Trata-se de avaliação de um conjunto de salas ou apartamento comercial do Edifício Civitas, bloco "B", conjunto nº 1501, sito à Rua México nº 11, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, localizado no quarteirão formado pelas ruas Presidente Wilson, México, Santa Luzia e Av. Rio Branco, pertencente ao Estado do Rio Grande do Sul, com finalidade do levantamento de preços para fins de locação e/ou venda do imóvel e para fins de Tombamento do mesmo neste departamento.</p> <p><b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b> Um conjunto de salas medindo 248,05 m² de área, constituído de um terraço com 51,96 m² de área e um apartamento comercial com 196,09 m² de área. Este, formado por 06 salas, 02 sanitários, 01 despensa, áreas de circulação e hall de entrada, com as seguintes características: forro de lage de concreto estrutural rebocado e pintado com tinta a base de PVA; pisos revestidos com parquet e em algumas salas com forração de carpet, a qual se encontra em mal estado de conservação, pisos cerâmicos nos sanitários e no terraço, cuja cobertura em material aluminizado se estende em toda a sua extensão; as paredes são em alvenaria rebocadas, pintadas com tinta a base de PVA, revestidas com azulejos até a altura de 1,5m nos sanitários e revestidas com lambril de madeira até a altura de 1,50m em uma das salas; as esquadrias são de madeira com venezianas de enrolar nas janelas, as quais estão necessitando de pequenos reparos e pinturas; as instalações elétricas são aparentes e em dutos de ferro.</p> <p>O imóvel e está localizado no 15º andar do prédio nº 11 da rua México, o qual tem 19 pavimentos e ocupa um terreno de área de 4.271,24m², cabendo ao conjunto 1501 a fração ideal de terreno de 0,0054. O prédio conta com dois elevadores e apresenta e apresenta uma fachada com revestimento em pastilhas com esquadrias de madeira nos pavimentos acima da sobreloja e uma fachada revestida com granito polido até aquela altura, o saguão de entrada do prédio igualmente apresenta este tipo de revestimento tanto nas paredes como no piso."</p> |
| Características da região e entorno  |
| <b>Atividade predominante:</b> Comercial   |
| <b>Padrão construtivo do entorno:</b> Normal   |
| <b>Zoneamento:</b> Centro  |
| <b>Tráfego de pedestres:</b> Alto  |
| <b>Tráfego de veículos:</b> Alto   |





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

|   |
|---|
| <b>Pavimentação logradouro:</b> Asfalto   |
| <b>Pavimentação passeio:</b> Pedra Portuguesa   |
| <b>Infraestrutura:</b> <input type="checkbox"/> Acessibilidade, <input checked="" type="checkbox"/> Água potável, <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial, <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone  |
| <b>Serviços públicos:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios, <input checked="" type="checkbox"/> Educação, <input checked="" type="checkbox"/> Lazer, <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária, <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança, <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo, <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos,  |
| <b>Influências valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes, <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos, <input checked="" type="checkbox"/> Escolas, <input checked="" type="checkbox"/> Estações, <input checked="" type="checkbox"/> Hospital, <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input checked="" type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial, <input checked="" type="checkbox"/> Posto de saúde, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes |
| <b>Influências desvalorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input type="checkbox"/> Indústria, <input type="checkbox"/> Presídio, <input type="checkbox"/> Sub-habitação, <input type="checkbox"/> Unidades carentes, <input checked="" type="checkbox"/> Sem influências desvalorizantes  |

| Características do imóvel  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| <b>Formato do terreno:</b> Irregular   |                                     |
| <b>Situação de quadra:</b> Meio de quadra  |                                     |
| <b>Cota:</b> No nível  |                                     |
| <b>Vegetação:</b> Sem vegetação  |                                     |
| <b>Uso do solo:</b> Comercial  |                                     |
| <b>Acesso:</b> Muito bom   |                                     |
| <b>Topografia:</b> Plano   |                                     |
| <b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" type="checkbox"/> Sem cerca, <input type="checkbox"/> Tela  |                                     |
| <b>Superfície:</b> <input type="checkbox"/> Alagadiça, <input type="checkbox"/> Arenoso, <input type="checkbox"/> Argiloso, <input type="checkbox"/> Com aterro, <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca |                                     |
| <b>Área do terreno:</b> 4.271,24 m <sup>2</sup>  |                                     |
| Medida da frente do terreno: 113,40m   | Confrontação da frente: Nordeste    |
| Medida lateral 1 do terreno: 50,80m  | Confrontação da lateral 1: Noroeste |
| Medida lateral 2 do terreno: 25,65m  | Confrontação da lateral 2: Sudeste  |
| Medida dos fundos do terreno: 116,00   | Confrontação dos fundos: Sudoeste   |

| Condição de ocupação*            |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ocupado | <input type="checkbox"/> Ocupado (não autorizado) | <input checked="" type="checkbox"/> Desocupado |

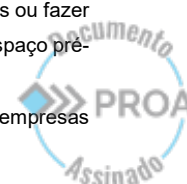
\*Conforme verificado na data de vistoria

## 8 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Segundo o relatório COVID-19 “Consequências globais para Real Estate Documento II”, as prioridades do mercado imobiliário mudaram. O segmento de escritórios passou por um impacto na sua demanda de espaço flexível em meio ao trabalho remoto em massa. Assim sendo, “O segmento de espaço flexível, que nos últimos anos tem representado uma parte substancial da absorção líquida em grandes cidades ao redor do mundo, tem diminuído em consequência direta do surto COVID-19. Isso provavelmente forçará uma consolidação significativa em toda a indústria flexível.

A médio e longo prazo, a procura de espaço flexível continuará a ser uma característica importante. Muitas empresas não irão comprometer-se com capex em grandes projetos ou fazer qualquer previsão com relação a funcionários fixos, o que fortalecerá a demanda por espaço pré-configurado em termos de flexibilidade.

Além disso, a enorme experiência em home office reforçará a necessidade das empresas adotarem portfólios ágeis e adaptarem o escritório físico para torná-lo colaborativo.







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

A trajetória do mercado de escritórios será moldada não apenas pela capacidade dos governos e instituições financeiras em administrar a crise em curso, mas também pelo potencial surgimento de mudanças estruturais na forma como o espaço é utilizado e adoção de menor densidade de funcionários e implantação de opções de home office.”

Além disso, de acordo com o Índice FipeZap de Venda e Locação Comercial<sup>4</sup>, desenvolvido em parceria pela Fipe e pelo Grupo ZAP, o fluxo de vendas comercial desde a elaboração do laudo 086/2019 com data de referência de maio/2019 até junho/2024 sofreu uma variação negativa no Brasil de -12,74%.

Dessa forma, justifica-se a diminuição do valor do imóvel em relação ao Laudo de 2019 devido à depreciação do imóvel, considerando seu estado de conservação, e a variação negativa do mercado.

|                              |  |                                 |   |
|------------------------------|--|---------------------------------|---|
| <b>Desempenho do mercado</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Desaquecido</b> | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Aquecido               |
| <b>Número de ofertas</b>     | <input type="checkbox"/> Baixo                         | <input type="checkbox"/> Médio  | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Alto</b> |
| <b>Liquidez</b>              | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Baixa</b>       | <input type="checkbox"/> Média  | <input type="checkbox"/> Alta                   |
| <b>Absorção pelo mercado</b> | <input checked="" type="checkbox"/> <b>Demorada</b>    | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Rápida                 |

## 9 METODOLOGIA

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

( ) Metodologia científica – inferência estatística: dados utilizados.

**(X) Metodologia clássica** – fatores de homogeneização.

Conforme disposto na ABNT NBR 12653-2:2011 – Parte 2: Imóveis Urbanos - Subitem 8.2.1.4.2: “O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando”. Além disso, os fatores devem ser calculados por metodologia científica, sendo justificados de forma prática e teórica. Ainda, a aplicação dos fatores deve ser restrita a tipologia do imóvel avaliando, a abrangência regional e o campo de aplicação.

## 10 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método comparativo direto de dados de mercado

**Grau de Fundamentação**

**Grau I**       Grau II       Grau III

Pontos obtidos: 8

**Grau de Precisão**

Grau I       Grau II       **Grau III**

<sup>4</sup>Fonte: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap#indice-fipezap-comercial>.





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

## 11 AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

### 11.1 AVALIAÇÃO DO TERRENO

#### 11.1.1 DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

| Variáveis do modelo de cálculo                    | Parâmetros do imóvel |
|---|----------------------|
| Área (m²)*  | 219,472              |
| Andar   | 15                   |
| Banheiros   | 2                    |
| Valor Condominial                                 | 2.500,00             |
| Estado de Conservação (critério de Ross-Heidecke) | 0,3320               |

\*De acordo com a matrícula do imóvel, trata-se de 248,05 m² de área, constituído de um terraço com 51,96 m² de área e um conjunto comercial com 196,09 m² de área.

Para a utilização da área do imóvel na metodologia é necessário homogeneizar as áreas, para tanto, utilizou-se os coeficientes médios para a área equivalente, constantes na letra g) do item 5.7.3 da ANBT NBR 12721.

Neste item é considerado que terraços ou áreas descobertas sobre lajes o coeficiente de área equivalente está enquadrado entre 0,30 a 0,60.

Para o presente estudo adotou-se o coeficiente equivalente de 0,45, que é o valor médio.

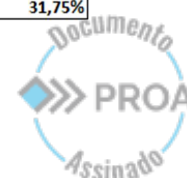
Desta forma a área considerada da unidade para fins de avaliação resultou em 219,472, resultado da conta: 196,09 + 51,96 x 0,45.

Segundo Júnior (2019)<sup>5</sup>, a técnica de homogeneização por meio de fatores consiste em modificar os preços dos elementos da amostra, com base em seus diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma). Para o cálculo dessas relações, realiza-se a análise através da regressão linear simples das variáveis. O uso da regressão possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

| Elem             | VARIÁVEIS |               |           |              |             |                 |           |
|------------------|-----------|---------------|-----------|--------------|-------------|-----------------|-----------|
|                  | VALOR     | Área          | Andar     | Banheiros    | Cond        | Estado Conserv. | VU R\$/m² |
| 1                | 650000,00 | 264,00        | 7,00      | 4,00         | 2689,25     | 0,0809          | 2215,91   |
| 2                | 800000,00 | 132,00        | 13,00     | 2,00         | 3237,17     | 0,0032          | 5454,55   |
| 3                | 700000,00 | 180,00        | 14,00     | 6,00         | 3045,17     | 0,0252          | 3500,00   |
| 4                | 690000,00 | 130,00        | 2,00      | 2,00         | 2547,00     | 0,0252          | 4776,92   |
| 5                | 699000,00 | 240,00        | 15,00     | 3,00         | 3922,67     | 0,0809          | 2621,25   |
| 6                | 800000,00 | 227,00        | 4,00      | 2,00         | 526,67      | 0,3320          | 3171,81   |
| 7                | 244340,00 | 62,00         | 2,00      | 2,00         | 940,33      | 0,0252          | 3546,87   |
| <b>Avaliando</b> |           | <b>219,47</b> | <b>15</b> | <b>2,000</b> | <b>2500</b> | <b>0,332</b>    |           |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Média                  | 3612,47 |
| S (Desv. Padrão)       | 1146,97 |
| CV (Coef. De Variação) | 31,75%  |

<sup>5</sup> JÚNIOR, R. N.: **Avaliação de Bens, Princípios Básicos e Aplicações**. 3ª ed. Leud, 2019.





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

| Elem | VU      | F Área      | F Andar     | Banheiro | F Cond    | Estado Conser | Fatores em Conjunto | Intervalo Adm Item 4 | V Hom mult | V Hom aditivo | T <sup>2</sup> | Ri <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> ) | Ri <sup>2</sup> (s <sup>2</sup> ) |
|------|---------|-------------|-------------|----------|-----------|---------------|---------------------|----------------------|------------|---------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 1    | 2215,91 | 1,177587773 | 0,979603258 | 1,182745 | 0,9963172 | 0,726522922   | 0,99                | Grau III             | 2188,43    | 2355,02       | 1950388,261    | 754,8625934                       | 19350,53365                       |
| 2    | 5454,55 | 0,771457227 | 0,994821597 | 1        | 0,9858059 | 0,669838305   | 0,51                | Grau II              | 2764,25    | 2301,40       | 3393234,213    | 7237699,587                       | 9942335,684                       |
| 3    | 3500,00 | 0,882080905 | 0,997404077 | 1,447217 | 0,9894639 | 0,684970054   | 0,86                | Grau III             | 3020,32    | 3503,97       | 12649,97513    | 230094,5458                       | 15,79873583                       |
| 4    | 4776,92 | 0,767446927 | 0,967272502 | 1        | 0,9990828 | 0,684970054   | 0,51                | Grau II              | 2426,71    | 2000,44       | 1355946,059    | 5523484,577                       | 7708840,744                       |
| 5    | 2621,25 | 1,074718464 | 1           | 1,083723 | 0,9729636 | 0,726522922   | 0,82                | Grau III             | 2158,08    | 2248,84       | 982521,2678    | 214528,0387                       | 138687,2277                       |
| 6    | 3171,81 | 1,026162691 | 0,972167365 | 1        | 1,0400883 | 1             | 1,04                | Grau III             | 3291,05    | 3293,66       | 194186,4714    | 14218,43016                       | 14848,79235                       |
| 7    | 3546,87 | 0,652178509 | 0,967272502 | 1        | 1,0314207 | 0,684970054   | 0,45                | Grau I               | 1580,77    | 1191,19       | 4303,509632    | 3865560,519                       | 5549244,335                       |
|      |         |             |             |          |           |               |                     |                      | Σ          | 7893229,757   | 17086340,56    | 23373323,13                       |                                   |

|                                  | V Hom mult | V Hom aditivo |
|----------------------------------|------------|---------------|
| Média                            | 2489,94    | 2413,50       |
| S (Desv. Padrão)                 | 581,66     | 782,26        |
| CV (Coef. De Variação = S/Média) | 23,36%     | 32,41%        |

- T(i)<sup>2</sup>: é o resíduo de cada elemento em relação à média dos elementos observados elevado ao quadrado;
- R(i)<sup>2</sup>: é o resíduo de cada elemento já homogeneizado em relação aos valores observados elevado ao quadrado.

11.1.2 VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO DE CHAUVENET

O Critério de Chauvenet é um Método estatístico desenvolvido para a detecção de outliers. Através desse critério supõe-se que uma medição arbitrária pode ser rejeitada se a probabilidade de obter o desvio da média para esse valor é menor do que o inverso do dobro do número de medições (TAYLOR, 2012)<sup>6</sup>. Nesse método, o tamanho da amostra é significativo na sua utilização. Afinal, em uma amostra grande, são poucas as chances de que um dos valores afetem a média de forma significativa, já que o valor divergente deve estar muito longe da média para “mover” a distribuição. Isso faz com que a utilização de poucos dados tenha exigências mais rígidas.

| Tabela de Chauvenet |         | V Hom Mult | V Hom Ad | Teste Ch Mult | Teste Ch Ad | Resultado Mult | Resultado Ad |
|---------------------|---------|------------|----------|---------------|-------------|----------------|--------------|
| 1,8                 | crítico | 2188,43    | 2355,02  | 0,52          | 0,07        | Ok             | Ok           |
| n                   | d/s     | 2764,25    | 2301,40  | 0,47          | 0,14        | Ok             | Ok           |
| 5                   | 1,65    | 3020,32    | 3503,97  | 0,91          | 1,39        | Ok             | Ok           |
| 6                   | 1,73    | 2426,71    | 2000,44  | 0,11          | 0,53        | Ok             | Ok           |
| 7                   | 1,8     | 2158,08    | 2248,84  | 0,57          | 0,21        | Ok             | Ok           |
| 8                   | 1,86    | 3291,05    | 3293,66  | 1,38          | 1,13        | Ok             | Ok           |
| 9                   | 1,92    | 1580,77    | 1191,19  | 1,56          | 1,56        | Ok             | Ok           |

11.1.3 CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA E DO INTERVALO DE PREDIÇÃO

- Intervalo de Confiança: intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança (ABNT NBR 14653-2:2011)<sup>7</sup>;

<sup>6</sup> TAYLOR, J. R. **Introdução à Análise de Erros: O Estudo de Incertezas em Medições Físicas**. University of Colorado: Bookman, 2012. 329 ISBN 8540701367.

<sup>7</sup> ABNT NBR 14653-2: **Avaliação de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos**, Rio de Janeiro, 2011.





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

| INTERVALO DE CONFIANÇA |                       |               |
|------------------------|-----------------------|---------------|
| t crítico =            | 1,44                  |               |
| Limites                | L = Xm ± tcrit * S/vn |               |
|                        | V Hom mult            | V Hom aditivo |
| L. inferior =          | 2.173,37              | 1.987,74      |
| L. superior =          | 2.806,52              | 2.839,26      |
| IC = (Ls-Li)/M         | 25,43%                | 35,28%        |
| Grau de Precisão       | III                   | II            |

➤ Intervalo de Predição: estimativa de um intervalo de valores, a partir de dados de mercado observados, dentro do qual novos dados do mesmo contexto estarão contidos, com determinada probabilidade (ABNT NBR 14653-2:2011).

| INTERVALO DE PREDIÇÃO |                                 |               |
|-----------------------|---------------------------------|---------------|
| t crítico =           | 1,44                            |               |
| Limites               | Lsi = Xm ± tcrit * S/(v(1+1/n)) |               |
|                       | V Hom mult                      | V Hom aditivo |
| L. inferior =         | 2.176,55                        | 1.992,02      |
| L. superior =         | 2.803,34                        | 2.834,98      |
| IC = (Ls-Li)/M        | 25,17%                          | 34,93%        |
| Grau de Precisão      | III                             | II            |

➤ Distribuição Normal<sup>8</sup>: A probabilidade através da curva normal padrão é obtida por meio das áreas sob o gráfico da função densidade, as quais são encontradas em tabelas. Em geral, essas tabelas fornecem a probabilidade de que a variável normal padrão Z esteja entre zero e um valor z, isto é, P (0<Z<z), e Z= (X -μ) / σ, onde:

μ : Ponto de máximo da distribuição;

σ: Desvio Padrão

➤ Distribuição t de Student<sup>9</sup>: Aproxima-se da distribuição normal N(0,1) quando v (graus de liberdade) é significativamente grande. Para v pequeno, a curva da função densidade de probabilidade da distribuição t possui a mesma forma da normal padrão, sendo diferente somente no aspecto do achatamento. Ou seja, a curva da distribuição t é um pouco mais achatada, significando que essa distribuição possui maior variabilidade que a normal padrão, onde:

T crítico: valor tabelado obtido através dos graus de liberdade e grau de confiança desejado;

<sup>8</sup> AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.

<sup>9</sup> AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016.





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

Figura 1 – Tabela de Valores para Distribuição T-Student

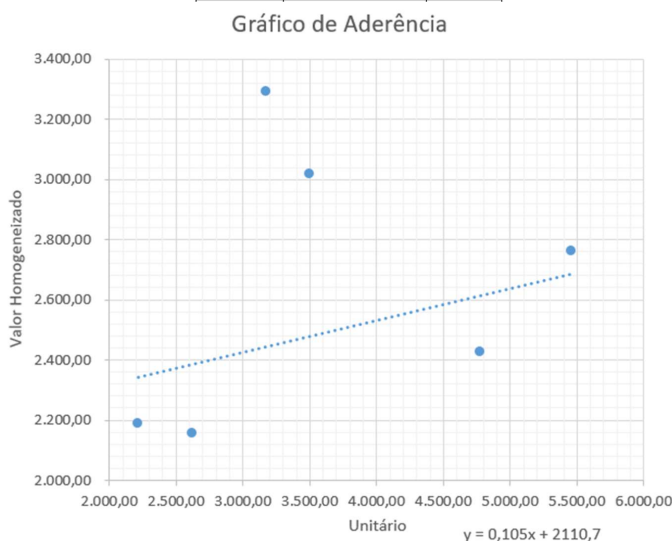
| Graus de Liberdade | DISTRIBUIÇÃO DE STUDENT: St(n)<br>VALORES CRÍTICOS DE t tais que $P(-t_\alpha < t < t_\alpha) = 1 - \alpha$ |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | Graus de Liberdade |       |       |
|--------------------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|-------|-------|
|                    | $\alpha = 90\%$   | 80%   | 70%   | 60%   | 50%   | 40%   | 30%   | 20%   | 10%   | 5%    | 4%    | 2%    | 1%    |                    | 0.2%  | 0.1%  |
| 1                  | 0.188   | 0.325 | 0.510 | 0.727 | 1.000 | 1.378 | 1.863 | 2.078 | 2.314 | 2.576 | 2.878 | 3.219 | 3.581 | 4.077              | 4.608 | 5.191 |
| 2                  | 0.142   | 0.289 | 0.445 | 0.617 | 0.816 | 1.061 | 1.386 | 1.588 | 1.782 | 1.990 | 2.220 | 2.471 | 2.741 | 3.029              | 3.334 | 3.656 |
| 3                  | 0.137   | 0.277 | 0.424 | 0.584 | 0.765 | 0.978 | 1.260 | 1.438 | 1.603 | 1.762 | 1.936 | 2.134 | 2.354 | 2.594              | 2.853 | 3.131 |
| 4                  | 0.134   | 0.271 | 0.414 | 0.568 | 0.741 | 0.941 | 1.190 | 1.333 | 1.472 | 1.626 | 1.776 | 1.948 | 2.141 | 2.359              | 2.596 | 2.853 |
| 5                  | 0.132   | 0.267 | 0.408 | 0.559 | 0.727 | 0.920 | 1.156 | 1.296 | 1.435 | 1.581 | 1.732 | 1.898 | 2.087 | 2.294              | 2.519 | 2.762 |
| 6                  | 0.131   | 0.265 | 0.404 | 0.553 | 0.719 | 0.906 | 1.134 | 1.269 | 1.406 | 1.552 | 1.703 | 1.866 | 2.048 | 2.252              | 2.474 | 2.715 |
| 7                  | 0.130   | 0.263 | 0.402 | 0.549 | 0.711 | 0.896 | 1.119 | 1.251 | 1.385 | 1.531 | 1.680 | 1.840 | 2.016 | 2.216              | 2.435 | 2.673 |
| 8                  | 0.129   | 0.262 | 0.399 | 0.546 | 0.703 | 0.888 | 1.108 | 1.237 | 1.368 | 1.511 | 1.658 | 1.815 | 1.988 | 2.184              | 2.399 | 2.634 |
| 9                  | 0.129   | 0.261 | 0.398 | 0.543 | 0.700 | 0.883 | 1.100 | 1.228 | 1.357 | 1.500 | 1.646 | 1.801 | 1.972 | 2.165              | 2.377 | 2.609 |
| 10                 | 0.128   | 0.260 | 0.397 | 0.542 | 0.697 | 0.879 | 1.093 | 1.219 | 1.347 | 1.490 | 1.635 | 1.788 | 1.956 | 2.146              | 2.355 | 2.585 |
| 11                 | 0.128   | 0.260 | 0.396 | 0.540 | 0.697 | 0.878 | 1.088 | 1.213 | 1.340 | 1.483 | 1.627 | 1.779 | 1.945 | 2.133              | 2.340 | 2.569 |
| 12                 | 0.128   | 0.259 | 0.395 | 0.538 | 0.695 | 0.873 | 1.083 | 1.206 | 1.332 | 1.474 | 1.617 | 1.768 | 1.933 | 2.120              | 2.326 | 2.554 |
| 13                 | 0.128   | 0.259 | 0.394 | 0.538 | 0.694 | 0.870 | 1.079 | 1.200 | 1.325 | 1.466 | 1.608 | 1.758 | 1.922 | 2.108              | 2.313 | 2.540 |
| 14                 | 0.128   | 0.258 | 0.393 | 0.537 | 0.692 | 0.868 | 1.076 | 1.245 | 1.369 | 1.509 | 1.650 | 1.799 | 1.962 | 2.147              | 2.351 | 2.577 |
| 15                 | 0.128   | 0.258 | 0.393 | 0.536 | 0.691 | 0.866 | 1.074 | 1.241 | 1.365 | 1.504 | 1.645 | 1.793 | 1.955 | 2.140              | 2.343 | 2.569 |
| 16                 | 0.128   | 0.258 | 0.392 | 0.535 | 0.690 | 0.865 | 1.071 | 1.237 | 1.360 | 1.499 | 1.640 | 1.788 | 1.950 | 2.135              | 2.338 | 2.564 |
| 17                 | 0.128   | 0.257 | 0.392 | 0.534 | 0.689 | 0.863 | 1.069 | 1.233 | 1.356 | 1.495 | 1.636 | 1.783 | 1.945 | 2.130              | 2.332 | 2.558 |
| 18                 | 0.127   | 0.257 | 0.392 | 0.534 | 0.688 | 0.862 | 1.067 | 1.230 | 1.353 | 1.492 | 1.633 | 1.780 | 1.942 | 2.127              | 2.329 | 2.554 |
| 19                 | 0.127   | 0.257 | 0.391 | 0.533 | 0.688 | 0.861 | 1.066 | 1.228 | 1.351 | 1.490 | 1.631 | 1.778 | 1.940 | 2.125              | 2.327 | 2.552 |
| 20                 | 0.127   | 0.257 | 0.391 | 0.533 | 0.687 | 0.860 | 1.064 | 1.225 | 1.348 | 1.487 | 1.628 | 1.775 | 1.937 | 2.122              | 2.324 | 2.549 |
| 21                 | 0.127   | 0.257 | 0.391 | 0.532 | 0.686 | 0.859 | 1.063 | 1.223 | 1.346 | 1.485 | 1.626 | 1.773 | 1.935 | 2.120              | 2.322 | 2.547 |
| 22                 | 0.127   | 0.256 | 0.390 | 0.532 | 0.685 | 0.858 | 1.061 | 1.221 | 1.344 | 1.483 | 1.624 | 1.771 | 1.933 | 2.117              | 2.319 | 2.545 |
| 23                 | 0.127   | 0.256 | 0.390 | 0.532 | 0.685 | 0.858 | 1.061 | 1.221 | 1.344 | 1.483 | 1.624 | 1.771 | 1.933 | 2.117              | 2.319 | 2.545 |
| 24                 | 0.127   | 0.256 | 0.390 | 0.531 | 0.685 | 0.857 | 1.059 | 1.218 | 1.341 | 1.480 | 1.621 | 1.768 | 1.930 | 2.115              | 2.317 | 2.543 |
| 25                 | 0.127   | 0.256 | 0.390 | 0.531 | 0.684 | 0.856 | 1.058 | 1.216 | 1.339 | 1.477 | 1.618 | 1.765 | 1.927 | 2.113              | 2.315 | 2.541 |
| 26                 | 0.127   | 0.256 | 0.390 | 0.531 | 0.684 | 0.856 | 1.058 | 1.216 | 1.339 | 1.477 | 1.618 | 1.765 | 1.927 | 2.113              | 2.315 | 2.541 |
| 27                 | 0.127   | 0.256 | 0.389 | 0.531 | 0.684 | 0.855 | 1.057 | 1.214 | 1.337 | 1.475 | 1.616 | 1.763 | 1.925 | 2.111              | 2.313 | 2.539 |
| 28                 | 0.127   | 0.256 | 0.389 | 0.530 | 0.684 | 0.855 | 1.056 | 1.213 | 1.336 | 1.474 | 1.615 | 1.762 | 1.924 | 2.110              | 2.312 | 2.538 |
| 29                 | 0.127   | 0.256 | 0.389 | 0.530 | 0.683 | 0.854 | 1.055 | 1.211 | 1.334 | 1.472 | 1.614 | 1.761 | 1.923 | 2.109              | 2.311 | 2.537 |
| 30                 | 0.127   | 0.256 | 0.389 | 0.530 | 0.683 | 0.854 | 1.055 | 1.211 | 1.334 | 1.472 | 1.614 | 1.761 | 1.923 | 2.109              | 2.311 | 2.537 |
| 35                 | 0.126   | 0.255 | 0.388 | 0.529 | 0.682 | 0.852 | 1.052 | 1.206 | 1.329 | 1.468 | 1.609 | 1.758 | 1.919 | 2.105              | 2.307 | 2.533 |
| 40                 | 0.126   | 0.255 | 0.388 | 0.529 | 0.681 | 0.851 | 1.050 | 1.203 | 1.326 | 1.465 | 1.606 | 1.755 | 1.916 | 2.103              | 2.305 | 2.531 |
| 50                 | 0.126   | 0.254 | 0.387 | 0.528 | 0.679 | 0.849 | 1.047 | 1.200 | 1.323 | 1.462 | 1.603 | 1.752 | 1.913 | 2.100              | 2.302 | 2.528 |
| 60                 | 0.126   | 0.254 | 0.387 | 0.527 | 0.679 | 0.848 | 1.046 | 1.199 | 1.322 | 1.461 | 1.602 | 1.751 | 1.912 | 2.099              | 2.300 | 2.527 |
| 80                 | 0.126   | 0.254 | 0.386 | 0.526 | 0.677 | 0.845 | 1.041 | 1.194 | 1.317 | 1.456 | 1.599 | 1.748 | 1.909 | 2.096              | 2.297 | 2.524 |
| 100                | 0.126   | 0.253 | 0.524 | 0.524 | 0.674 | 0.842 | 1.038 | 1.182 | 1.314 | 1.454 | 1.597 | 1.746 | 1.907 | 2.094              | 2.295 | 2.521 |
| 120                | 0.126   | 0.253 | 0.524 | 0.524 | 0.674 | 0.842 | 1.038 | 1.182 | 1.314 | 1.454 | 1.597 | 1.746 | 1.907 | 2.094              | 2.295 | 2.521 |
| -                  | 0.126   | 0.253 | 0.524 | 0.524 | 0.674 | 0.842 | 1.038 | 1.182 | 1.314 | 1.454 | 1.597 | 1.746 | 1.907 | 2.094              | 2.295 | 2.521 |

Fonte: AZEVEDO, P. R. M.: **Introdução à Estatística**. 3ª ed. Natal, RN: EDUFRRN, 2016

11.1.4 VALORES HOMOGENEIZADOS

A seguir, apresenta-se a tabela que compara o valor unitário dos dados e seu respectivo valor homogeneizado. Além disso, apresenta-se o gráfico de aderência do modelo.

| Elem | Valor Unitário Original | V. Homog. |
|------|-------------------------|-----------|
| 1    | 2.215,91                | 2.188,43  |
| 2    | 5.454,55                | 2.764,25  |
| 3    | 3.500,00                | 3.020,32  |
| 4    | 4.776,92                | 2.426,71  |
| 5    | 2.621,25                | 2.158,08  |
| 6    | 3.171,81                | 3.291,05  |
| 7    | 3.546,87                | 1.580,77  |





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

11.1.5 RESULTADOS

| Amplitude Intervalo de Confiança 80% |                      |            |               |            |
|--------------------------------------|----------------------|------------|---------------|------------|
|                                      | V Hom Multiplicativo |            | V Hom Aditivo |            |
| Mínimo                               | 2.173,37             | 476.993,05 | 1.987,74      | 436.254,09 |
| Máximo                               | 2.806,52             | 615.952,92 | 2.839,26      | 623.138,74 |

| Campo de arbítrio: +- 15% NBR 14653:2 |                      |            |               |            |
|---------------------------------------|----------------------|------------|---------------|------------|
|                                       | V Hom Multiplicativo |            | V Hom Aditivo |            |
| Mínimo                                | 2.116,45             | 464.502,04 | 2.051,48      | 450.241,96 |
| Máximo                                | 2.863,44             | 628.443,94 | 2.775,53      | 609.150,88 |

| Marcar com X Valor Homogeneizado escolhido: |          |
|---|----------|
| Valor Homogeneizado Multiplicativo          | <b>x</b> |
| Valor Homogeneizado Aditivo                 |          |

| Intervalor de Confiança de 80% |                   |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Valor Final do Avaliando (R\$) |                   |                   |                   |
|                                | Mínimo            | Médio             | Máximo            |
| <b>Valor Unitário =</b>        | <b>2.173,37</b>   | <b>2.489,94</b>   | <b>2.806,52</b>   |
| <b>Valor Total =</b>           | <b>476.993,05</b> | <b>546.472,99</b> | <b>615.952,92</b> |

NBR 14653 - Parte 2 - Anexo A.10 - Avaliação Intervalar - Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente:

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80 % para a estimativa de tendência central(9);
- b) ao campo de arbítrio

9) O intervalo de confiança será utilizado se o objetivo for estimar o valor de mercado. Se o objetivo for estimar preços, utiliza-se o intervalo de predição.





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

## 12 CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>10</sup>) de mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**  
**R\$ 545.000,00**  
(quinhentos e quarenta e cinco mil reais)  
data de referência da avaliação: agosto/2024

## 13 RESPONSÁVEIS PELO LAUDO

**RAFAEL PARMEGGIANI GERING**

Engenheiro Civil - CREA (RS) 256.932

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4859502/01**

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

De acordo,

**LEANDRO PEIXOTO MAIA**

Engenheiro Civil – CREA(RS) 82.744

Analista Engenheiro DIAVA/DEAPE

**ID 4506073/01**

Porto Alegre, agosto de 2024

<sup>10</sup>Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.





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

**14 ANEXOS**

**14.1 DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

Figura 1: Vista do Terraço



Fonte: Vistoria (12/08/2024)

Figura 2: Detalhe do Terraço



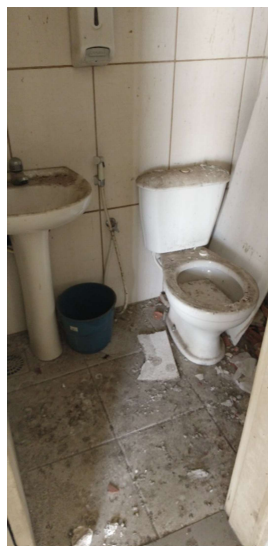
Fonte: Vistoria (12/08/2024)

Figura 3: Vista interior do imóvel



Fonte: Vistoria (12/08/2024)

Figura 4: Vista de um dos sanitários



Fonte: Vistoria (12/08/2024)







2513000006437



2413000027331



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

14.2 DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

CERTIDÃO

OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS RJ

CERTIDÃO  
19/003501

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

INTEIRO TEOR - CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-AP, sob número 21187, à fl. 83, em data de 15 de março de 1965, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL. **Imóvel designado por conjunto de salas ou apartamento comercial número 1501 do bloco B do Edifício Civitas, à Rua México, número 11, e a correspondente fração de 0,0054 do terreno, na freguesia de São José.** O terreno, que é sujeito, em parte, a foro de marinha, e de acrescido de marinha, na parte restante, mede 50,80ms para a Rua Santa Luzia, 25,65ms pela Avenida Presidente Wilson, 113,40ms pela Rua México, e 116,00ms pelo lado oposto a essa rua, ou o que for realmente encontrado entre os alinhamentos da Rua Santa Luzia, da Rua México e da Avenida Presidente Wilson, e os muros e paredes que o separam, em reta, do Edifício Rio Branco, de Álvaro Fonseca e outros, do Edifício São Borja, do vendedor e outros, e do Edifício Brasília, da Brasília Imobiliária S/A. Adquirido do Banco Lar Brasileiro S/A (antes, Banco Hipotecário Lar Brasileiro S/A), com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 23 de dezembro de 1964, lavrada nas Notas do Tabelião José de Brito Freire, do 1º Ofício desta cidade, no livro 1790, à fl. 59. A presente certidão não comprova a propriedade atual do imóvel ou a inexistência de ônus reais ou gravames, de conformidade com o artigo 417 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 07 de maio de 2019. *Eu, Waldemar Coelho Junior,* Escrevente a extra.

Waldemar Coelho Junior  
Escrevente  
Cadastro 94.1609-CGJ/RJ

Luiz Carlos Barcellos  
3º Oficial Substituto - 7º R.I.  
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECZD 35281 FXW

ISENTO

Consulte a validade do selo em:  
<http://www.3trj.jus.br/registropublico> (21) 2607-3515 | (21) 2232-9744  
[contato@trj-rj.com.br](mailto:contato@trj-rj.com.br) - [www.trj-rj.com.br](http://www.trj-rj.com.br)

AAA 014600436





2513000006437



2413000027331



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

GPE



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 6619

| DADOS GERAIS                     |  |  |   |
|----------------------------------|--|--|---|
| Número do Cadastro:              | 6619   | Classificação:                           | PROPRIO                                 |
| Nome de Referência do Imóvel:    |  | Nome de Referência das                   |   |
| Classificação do Bem Público:    | DOMINIAL   | Unidade Associada:                       |   |
| Tipo do Imóvel:                  | CONJUNTO COMERCIAL   | Situação de Destinação:                  | NAO DESTINADO                           |
| Situação de Regularização:       | REGULARIZADO   | Índice de Destinação (%):                | 0,000000                                |
| Descrição:                       | 002232-24.00/07-5: Autorização de Uso . Autorizada permuta através da Lei 11.697, de 12 de dezembro de 2001.<br>4802-24.00/09-3 e 20/1300-0002578-0: Venda - Desocupação pela Defensoria Pública RJ<br>20/1300-0005702-8: Pgto de Condominio |  |   |
| Em Alienação:                    | Sim  | Nº Incorporação PROA/SPI:                | 18/2400-0005779-7                       |
| Lei Autorizativa de Alienação:   | 13331  | Nº Alienação PROA/SPI:                   | 18/2400-0005779-7                       |
| Data Lei Autorizativa Alienação: | 30/12/2009   | NIRFCIB:                                 |   |
| Nº tomo antigo do imóvel:        | 4679   | CCIR:                                    |   |
| Uso irregular:                   |  | CAR:                                     |   |
| Tombado Patr. Histórico:         | Não  | VALOR DE PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL |   |
| Nº Inscrição Municipal:          | 0  | Tipo de Valor                            | Esfera Competente Legislação Número/Ano |

| BAIXA IMÓVEL                  |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Motivo da Baixa:              | Data da Baixa:             |
| Nº Processo da Baixa SPI:     | Nº Processo da Baixa PROA: |
| Informações Adicionais Baixa: |                            |

| PROCESSOS     |                |               |             |              |          |
|---------------|----------------|---------------|-------------|--------------|----------|
| Data Consulta | Nº Processo    | Data Abertura | Assunto     | Tipo Assunto | Situação |
| 08/04/2024    | 2413000000808  | 05/01/2024    | Programação | Programação  | Ativo    |
| 20/11/2023    | 23130000078518 | 17/11/2023    | Programação | Programação  | Ativo    |
| 12/04/2024    | 24130000027331 | 12/04/2024    | Imóveis     | Manutenção   | Ativo    |
| 22/05/2020    | 20130000025760 | 22/05/2020    | Imóveis     |              | Ativo    |
| 07/01/2022    | 22130000001870 | 07/01/2022    | Programação |              | Ativo    |
| 12/05/2021    | 20130000057026 | 12/05/2021    | Programação |              | Ativo    |
| 12/05/2021    | 21130000001875 | 12/05/2021    | Programação |              | Ativo    |
| 04/10/2021    | 21130000079829 | 04/10/2021    | Imóveis     |              | Ativo    |
| 08/04/2024    | 22130000098041 | 07/12/2022    | Imóveis     | Acompanhame  | Arquivad |
| 19/10/2021    | 20130000025760 | 08/05/2020    | Imóveis     |              | Ativo    |
| 23/06/2021    | 20130000080474 | 05/11/2020    | Imóveis     |              | Ativo    |
| 24/06/2021    | 48022400093    | 03/07/2009    | ALIENACAO   |              | Arquivad |

| LOCALIZAÇÃO            |  |
|------------------------|--|
| Zona:                  | Urbana   |
| Unidade da Federação:  | Rio de Janeiro   |
| Município              | RIO DE JANEIRO   |
| Bairro/Distrito:       | CENTRO   |
| Logradouro/Localidade: | RUA MEXICO   |
| Numero/Lote:           | 11   |
| Quadra:                |  |
| Complemento:           | Edifício Civitas - Bloco B - Conjunto Comercial 1501 (15º andar) |
| CEP:                   |  |
| Ponto Referência:      |  |

11/07/2024

pag. 1 de 4





2513000006437



2413000027331



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



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 6619

GEORREFERÊNCIA

DATUM:

Fuso:  
Meridiano Central:

Coordenadas Planas UTM do Marco

Altitude ortométrica:  
Este:  
Norte:

Coordenadas Geodésicas do Marco

Latitude grau:  
Latitude minuto:  
Latitude segundo:

Longitude grau:  
Longitude minuto:  
Longitude segundo:

PROPRIEDADE

Situação regularização Estado: REGULARIZADO  
Tipo de Registro: Transcrição  
Número do Registro: 21187  
Livro: 3AP  
Folha: 79  
Cartório: R.I. DO 7º OFÍCIO  
Comarca: RIO DE JANEIRO RJ  
Data do Registro: 15/03/1985  
Forma de Incorporação: COMPRA  
Valor de Incorporação: R\$ 0,00  
Propriedade / Posse: RIO GRANDE DO SUL GOVERNO DO ESTADO  
Data registro patrimônio União:  
Certidão autorizativa transf.:

TERRENO

Matriculada

Área Total (m²): 4.271,24  
Frente (m): 113,40  
Área com fração (m²): 23,0647  
Fração Ideal (m²): 0,005400  
Profundidade Equivalente (m):  
Área Disponível (m²): 4.271,24

Situação terra rural:

TERRENO REGISTRADO

Frente/Lateral 113,40 Confrontação da Frente/Lateral Confrontante

11/07/2024

pag. 2 de 4



Laud de Avaliação nº 203 / 2024

19



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



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 6619

**TERRENO VISTORIA**

Informações complementares

Vegetação:  
Uso do solo:  
Situação de quadra

Levantada (Vistoria)

Área Total (m²):  
Frente (m):

**CONFRONTANTES VISTORIA**

Leste:  
Oeste:  
Norte:  
Sul:

**EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS**

| Espécie  | Nome referência | Área útil (m²) | Área total (m²) | Averbação | Nº pavimentos | Área disponível (m²) |
|----------|-----------------|----------------|-----------------|-----------|---------------|----------------------|
| CONJUNTO |                 | 0,00           | 248,00          |           | 0             | 248,00               |

**VISTORIA**

**INFRAESTRUTURA**

Serviços e Instalações

Pavimentação do logradouro:  
Pavimentação passeio:  
Zoneamento:  
Largura logradouro (m):

Tráfego de pedestres:  
Tráfego de veículos:  
Atividade predominante:

**DOCUMENTOS**

| Data       | Tipo Documento | Nome Documento                   |
|------------|----------------|----------------------------------|
| 31/05/2019 | LAUDO DE       | LAUDO 086 2019 CJ COMERCIAL RJ   |
| 23/11/2017 | INFORMAÇÃO     | informação a ser incluída no gpe |
| 08/09/2016 | TRANSCRIÇÃO    | Imóvel RJ 8.09.2016.pdf          |
| 29/05/2009 | TERMO /        | Termo de autorização.pdf         |
| 17/02/2009 | PLANTA         | planta 2.pdf                     |
| 17/02/2009 | PLANTA         | planta 1.pdf                     |
| 19/12/2008 | LAUDO DE       | Laudo de avaliações.pdf          |
| 15/03/1965 | MATRICULA      | registro de imoveis.pdf          |

**IMAGENS**

**HISTÓRICO**

11/07/2024

pag. 3 de 4



Laudo de Avaliação nº 203 / 2024

20



2513000006437



2413000027331



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



GOVERNO DO ESTADO  
RIO GRANDE DO SUL  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,  
GOVERNANÇA E GESTÃO

DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO  
FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL - Nº 6619

HISTÓRICO DE SOLICITAÇÕES

| Número Solicitação | Tipo Solicitação | Situação Solicitação | Situação Destinação |
|--------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| 27023              | D                | AUTORIZADA           |                     |
| 27024              | D                | AUTORIZADA           |                     |

VISTORIA

Data da vistoria:  
Empresa vistoriadora:  
Vistoriador (a):  
Observações da vistoria:  
Situação de localização:  
Obstruído:  
Motivo da obstrução:  
Contato no local:  
Telefone do contato:  
Pertence ao Estado do RS:

11/07/2024

pag. 4 de 4



Laudo de Avaliação nº 203 / 2024

21



30/08/2024 13:57:32

SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301

PARA ASSINAR INFORMAÇÃO

73



31/01/2025 08:39:26

SPGG/DEAPE/367964002

ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO

28



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

**14.3 DOCUMENTAÇÃO DO MUNICÍPIO**



**PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**  
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento  
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

**CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS**

Com referência ao imóvel situado na **RUA MEXICO 00011 APT 1501 - CENTRO**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

| DADOS CADASTRAIS                       |                               |                                   |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Inscrição<br>0556031-3                 | Código Logradouro<br>061697   | Número da Certidão<br>19907822024 |
| Titular<br>ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL |                               |                                   |
| Condição<br>08 - .....                 | Situação<br>11 - 1 FRENTE     |                                   |
| Tipologia<br>28 - SALA                 | Utilização<br>12 - ESCRITORIO |                                   |
| Posição<br>05 - FRENTE                 | Idade<br>1948                 |                                   |
| Área do Terreno<br>0000001             | Área Edificada<br>0000196     |                                   |
| Testada Real<br>00001,0                | Fração Fiscal<br>1,0000000    |                                   |
| Observações:<br>Não há observações     |                               |                                   |
| Titulares:<br>.....                    |                               |                                   |

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.  
Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.  
Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <https://www.rio.rj.gov.br>, Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 07/08/2024

Rodrigo de Oliveira Barbirato  
Gerência de Controle Cadastral e Incrição Predial

Página 01 de 01





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

14.4 DOCUMENTAÇÃO DO TOMBO N° 4679 DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| FOLHA DE INFORMAÇÃO   | Processo n.º 04803-08.00/87 |
|   | Folha 062                   |
| <b>SECRETARIA DA FAZENDA</b><br><b>SUPERINTENDÊNCIA ADMINISTRATIVA</b><br><b>DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO</b>   |                             |
| <b>Sr, Diretor;</b>   |                             |
| <p>Em atendimento ao solicitado, efetuamos a vistoria e a avaliação dos bens móveis e imóveis, cujas características a seguir descritas, foram extraídas de documentação julgada confiável no tocante às suas áreas, dimensões e confrontações.</p> <p>O presente trabalho, foi elaborado de acordo com o que estipula a NBR-5675 de fevereiro de 1980 da ABNT-Associação Brasileira de Normas Técnicas, dentro dos postulados de ética profissional do CONFEA-Conselho de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (resolução 218) e em obediência à Lei Federal de número 5,194 de 24,12,1969,</p> <p>A metodologia utilizada foi extraída de bibliografia consagrada em Engenharia de Avaliações, bem como de teses aprovadas em Congressos, Este trabalho enquadra-se no nível de precisão EXPEDITO.</p> |                             |
| <b>IMÓVEL OBJETO:</b>   |                             |
| <p>Trata-se da avaliação de um conjunto de salas ou apartamento comercial do Edifício Civitas, bloco "B", conjunto nº 1501, sito à rua México nº 11, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, localizado no quarteirão formado pelas ruas Presidente Wilson, México, Santa Luzia e Av. Rio Branco, pertencente ao Estado do Rio Grande do Sul, com a finalidade de levantamento de preços para fins de locação e/ou venda do imóvel e para fins de Tombamento do mesmo neste departamento,</p>   |                             |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:</b>   |                             |
| <p>Um conjunto de salas medindo 248,05 m2 de área, constituído de um terraço com 51,96 m2 de área e um apartamento comercial com 196,09 m2 de área, Este, formado por 06</p>  |                             |

PE-200





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

| FOLHA DE INFORMAÇÃO   | Processo n.º _____ |
|---|--------------------|
|   | Folha <u>063</u>   |
| <p>salas, 02 sanitários, 01 despensa, áreas de circulação e hall de entrada, com as seguintes características; forro de lage de concreto estrutural rebocado e pintado com tinta a base de PVA; pisos revestidos com parquet e em algumas salas com forração de carpet, a qual se encontra em mal estado de conservação, pisos cerâmicos nos sanitários e no terraço, cuja cobertura em material aluminizado se estende em toda a sua extensão; as paredes são de alvenaria rebocadas, pintadas com tinta a base de PVA, revestidas com azulejos até a altura de 1,50m nos sanitários e revestidas com lambril de madeira até a altura de 1,50m em uma das salas; as esquadrias são de madeira com venezianas de enrolar nas janelas, as quais estão necessitando de pequenos reparos e pintura; as instalações elétricas são aparentes e em dutos de ferro.</p> <p>O imóvel está localizado no 15º andar do prédio nº 11 da rua México, o qual tem 19 pavimentos e ocupa um terreno de área de 4,271,24 m<sup>2</sup>, cabendo ao conjunto 1501 a fração ideal de terreno de 0,0054. O prédio conta com dois elevadores e apresenta uma fachada com revestimento em pastilhas com esquadrias de madeira nos pavimentos acima da sobreloja e uma fachada revestidas com granito polido até aquela altura, o saguão de entrada do prédio igualmente apresenta este tipo de revestimento tanto nas paredes como no piso.</p> <p style="padding-left: 40px;">Idade aparente do prédio; 40 anos<br/>Estado de conservação: regular<br/>Padrão construtivo: normal/alto</p> <p><b>INFRAESTRUTURA:</b></p> <p>O imóvel está localizado no centro da cidade no local denominado Cinelândia, caracterizado pela predominância de escritórios de prestações de serviços, está servido por todas as melhoramentos urbanos existentes nos grandes centros, prejudicado entretanto pelo fato de não possuir estacionamento privativo, fator de grande valorização nesta área.</p> <p><b>BENS MÓVEIS:</b></p> <p>Os bens móveis existentes no conjunto são: 08</p> |                    |

PE-200







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

| FOLHA DE INFORMAÇÃO  | Processo n.º |
|--|--------------|
|  | Folha 064    |
| <p>aparelhos de ar condicionado; 02 divisórias de madeira medindo aproximadamente 7,00 m2 cada uma (-2,5m de comprimento); 03 estantes de madeira para livros medindo (02) 5,10m x 2,53m e (01) 2,65m x 2,53m; um cofre de parede; um armário de madeira em jacarandá com 06 portas medindo 3,36m x 2,13m com uma parte superior com 10 portas medindo 5,32m x 0,87m; 02 armários de madeira para cozinha pintados de branco medindo ... 1,22m x 1,00m x 0,40m e 0,50m x 1,45m x 0,40m; 04 linhas telefônicas com os respectivos aparelhos (Nºs. 249,1613/232,0876 262,7729/262,6558) mais 05 extensões do tipo masterline modelo antigo.</p> <p><b>PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO:</b></p> <p>Para a determinação do valor do imóvel, do valor de locação e dos valores dos bens móveis utilizamos o Método Comparativo Direto. Na adoção deste método efetuamos pesquisa de mercado, relativamente aos valores em questão, junto à imobiliárias locais, o que nos levou a inferir os valores abaixo discriminados, embasados nos dados fornecidos pelas seguintes imobiliárias:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Administradora CIPA S,A de Imóveis<br/>Rua México<br/>Informação fornecida pela Srta, Sandra</li><li>- Rio Flat Service Ltda<br/>Rua México nº 74/10º andar<br/>Informação fornecida pela Srta, Kátia</li><li>- Normar Assessoria Adm,Proc,Ltda<br/>Rua México nº 45/2º andar<br/>Informação fornecida pelo Sr, Antônio Marques</li><li>- Auxiliadora Predial S,A<br/>Travessa do Ouvidor nº 32<br/>Informação fornecida pelo Sr, Jorge Mario Alves</li></ul> <p><b>VALORES ESTIMADOS:</b></p> <p>Para Locação: Cz\$ 130,000,00, acrescidos de Cz\$ Cz\$ 5.000,00 por linha telefônica.<br/>Total: Cz\$ 150,000,00 (cento e cinquenta mil cruzados) equivalentes nesta data a 286,8123 OTNs.</p> |              |

PE-200





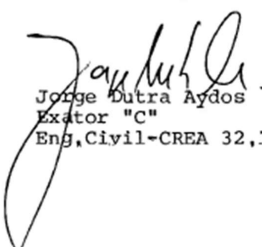
2513000006437



2413000027331



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

| FOLHA DE INFORMAÇÃO   |  | Processo n.º _____ |
|---|--|--------------------|
|   |  | Folha <u>065</u>   |
| <p>Para fins de venda: Cz\$ 8,000,000,00 (oito milhões de cruzados) equivalentes nesta data a 15,296,6590 OTNs.</p> <p>Estes valores para fins de tombamento neste departamento estão subdivididos em:</p> <p>Parcela do terreno: 1,000,000,00</p> <p>Parcela da benfeiteira: 7,000,000,00</p> <p>Total : 8,000,000,00</p> <p>Valores dos bens móveis: Cz\$ 630,000,00 (seiscientos e trinta mil cruzados) equivalentes nesta data a ..... 1,204,6119 OTNs.</p> <p>Prazo de validade de 90 dias a contar desta data.</p> <p>Porto Alegre, 29 de dezembro de 1987.</p> <p><br/>Jorge Dutra Aydos<br/>Exator "C"<br/>Eng. Civil-CREA 32,774</p> |  |                    |

PE-200



Laud de Avaliação nº 203 / 2024

26



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

14.5 CAP II DA DA ESCRITURA PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO “CIVITAS” (BLOCO B) DATADA DE 10/08/1976

**CAPÍTULO II**

**Da Descrição e Caracterização**

Art. 2º - O Edifício construído em estrutura de concreto armado e de alvenaria de tijolos, possuindo telhado e pavimento coberto formado por 18 pavimentos de 2 (dois) conjuntos de salas, sendo os terminados em 01 com 245,31 m2 possuindo 224,64 m2 de área útil e os em 02, 134,01 m2 sendo 122,61 m2 de área útil.

O 1º pavimento ou sobreloja tem os conjuntos Sl. 201 e Sl. 202.

O hall térreo dos dois elevadores sociais dos pavimentos tem 17,58 m2 (6,44x2,73) e por um corredor atinge-se ao elevador de serviço situado nos fundos onde está a escada acidentada que vai do subsolo ao 20º pavimento.

No 15º e 19º pavimento há um recuo formando uma varanda em toda a extensão.

A marquize fica situada acima das sobrelojas em toda a extensão.

A fachada até as sobrelojas é em mármore negro, e a entrada social feita por portão de ferro para um hall todo de mármore at o teto onde está o quadro-indicador dos ocupantes dos conjuntos e portaria constante de um balcão.

As lojas 11-A e 11-B são a direita e a 11-C, de área útil para o comércio e ocupadas as duas primeiras têm uma porta de serviço

14.6 DADOS DA AMOSTRA

| DADOS DE PESQUISA DE |                         | SALAS COMERCIAIS - Centro   |                  |                   |                 | DATA      |       |                 | JULHO / 2024 |            |      |       |       |
|----------------------|-------------------------|---|------------------|-------------------|-----------------|-----------|-------|-----------------|--------------|------------|------|-------|-------|
| Nº                   | Endereço                | Fonte   | Coord-x Latitude | Coord-y Longitude | Área priv. (m²) | Proxy loc | Vagas | Estado de cons. | Banheiros    | Elevadores | Copa | Vista | Andar |
| 1                    | Rua México, 21          | Rocco Manuca Imobiliária cdd 217  | -22.91163        | -43.17435         | 264,00          | Centro    | 0     | 0,0809          | 4            | 3          | 1    | 1     | 7     |
| 2                    | Rua México, 21          | Imovi-Administradora de Bens Imóveis cdd 13404                          | -22.91163        | -43.17435         | 132,00          | Centro    | 0     | 0,0032          | 2            | 3          | 1    | 0     | 13    |
| 3                    | Avenida Rio Branco, 257 | Maxplan Assessoria Imobiliária Ltda cdd 257                             | -22.91147        | -43.17506         | 180,00          | Centro    | 0     | 0,0252          | 6            | 4          | 1    | 0     | 14    |
| 4                    | Rua México, 31          | Ferreira de Mattos S/A Administração Participações e Negócios cdd 30304 | -22.91146        | -43.17437         | 130,00          | Centro    | 0     | 0,0252          | 2            | 2          | 1    | 0     | 2     |
| 5                    | Rua México              | Patrimóvel Imobiliária cdd 35.03279                                     | -22.71134        | -43.17441         | 240,00          | Centro    | 0     | 0,0809          | 3            | 2          | 1    | 1     | 15    |
| 6                    | Rua México              | Oclávio de Carvalho Netto cdd 758                                       | -22.71134        | -43.17441         | 227,00          | Centro    | 0     | 0,3320          | 2            | 2          | 1    | 0     | 4     |
| 7                    | Rua México, 11. Bloco B | EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda. cdd exp4807                    | -22.91163        | -43.17435         | 62,00           | Centro    | 0     | 0,0252          | 2            | 1          | 1    | 0     | 2     |

| DADOS DE PESQUISA DE |                         | SALAS COMERCIAIS - Centro   |           |             |               | MUNICÍPIO   |                   | Rio de Janeiro  |  |  |  |  |
|----------------------|-------------------------|---|-----------|-------------|---------------|-------------|-------------------|---|--|--|--|--|
| Nº                   | Endereço                | Fonte   | Cond-IFPU | Unit. Xlote | Unit. (R\$M²) | Valor (R\$) | Valor (R\$) com F | Obs.  |  |  |  |  |
| 1                    | Rua México, 21          | Rocco Manuca Imobiliária cdd 217  | 2.632,00  | 2.215,91    | 2.462,12      | 650.000,00  | 2.215,91          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-26462-46-2626033527/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-26462-46-2626033527/</a>   |  |  |  |  |
| 2                    | Rua México, 21          | Imovi-Administradora de Bens Imóveis cdd 13404                          | 2.638,00  | 5.454,55    | 6.060,61      | 800.000,00  | 5.454,55          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-13262-46-2511865780/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-13262-46-2511865780/</a>   |  |  |  |  |
| 3                    | Avenida Rio Branco, 257 | Maxplan Assessoria Imobiliária Ltda. cdd 257                            | 2.950,00  | 3.500,00    | 3.888,89      | 700.000,00  | 3.500,00          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-18062-46-2636451512/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-18062-46-2636451512/</a>   |  |  |  |  |
| 4                    | Rua México, 31          | Ferreira de Mattos S/A Administração Participações e Negócios cdd 30304 | 2.500,00  | 4.778,92    | 5.307,69      | 690.000,00  | 4.778,92          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-13062-46-2564899612/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-13062-46-2564899612/</a>   |  |  |  |  |
| 5                    | Rua México              | Patrimóvel Imobiliária cdd 35.03279                                     | 2.913,00  | 2.621,25    | 2.912,50      | 699.000,00  | 2.621,25          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-24062-46-2708421956/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-com-ar-condicionado-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-24062-46-2708421956/</a> |  |  |  |  |
| 6                    | Rua México              | Oclávio de Carvalho Netto cdd 758                                       | 442,00    | 3.171,81    | 3.524,23      | 800.000,00  | 3.171,81          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-22762-46-2532335937/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-22762-46-2532335937/</a>   |  |  |  |  |
| 7                    | Rua México, 11. Bloco B | EXP Brasil Consultoria Imobiliária Ltda. cdd exp4807                    | 857,00    | 3.546,87    | 3.940,97      | 244.340,00  | 3.546,87          | <a href="https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-42662-46-2701174560/">https://www.zapimoveis.com.br/mostrar/condominio/comercial/sala-centro-zona-central-rio-de-janeiro-6-42662-46-2701174560/</a>   |  |  |  |  |



Laudo de Avaliação nº 203 / 2024

27



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

**14.7 MEMÓRIA DE CÁLCULO**

Fator área

| <i>Estatística de regressão</i> |            |
|---------------------------------|------------|
| R múltiplo                      | 0,67459626 |
| R-Quadrado                      | 0,45508012 |
| R-quadrado ajustado             | 0,34609614 |
| Erro padrão                     | 927,488849 |
| Observações                     | 7          |

| ANOVA     |           |            |            |           |                          |
|-----------|-----------|------------|------------|-----------|--------------------------|
|           | <i>gl</i> | <i>SQ</i>  | <i>MQ</i>  | <i>F</i>  | <i>F de significação</i> |
| Regressão | 1         | 3592051,93 | 3592051,93 | 4,1756608 | 0,096444792              |
| Resíduo   | 5         | 4301177,83 | 860235,565 |           |                          |
| Total     | 6         | 7893229,76 |            |           |                          |

|              | <i>Coefficientes</i> | <i>Erro padrão</i> | <i>Stat t</i> | <i>valor-P</i> | <i>95% inferiores</i> | <i>95% superiores</i> |
|--------------|----------------------|--------------------|---------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Interseção   | 5496,37859           | 986,327011         | 5,57257231    | 0,00256305     | 2960,944293           | 8031,812891           |
| Variável X 1 | -10,6780125          | 5,22549958         | -2,04344337   | 0,09644479     | -24,11058675          | 2,754561836           |

219,472

RESULTADOS DE RESÍDUOS

| <i>Observação</i> | <i>Y previsto</i> | <i>Resíduos</i> |            |
|-------------------|-------------------|-----------------|------------|
|                   |                   |                 | 3152,85384 |
| 1                 | 2677,3833         | -461,474212     | 1,17758777 |
| 2                 | 4086,88095        | 1367,66451      | 0,77145723 |
| 3                 | 3574,33635        | -74,3363494     | 0,8820809  |
| 4                 | 4108,23697        | 668,686105      | 0,76744693 |
| 5                 | 2933,6556         | -312,405602     | 1,07471846 |
| 6                 | 3072,46976        | 99,3364035      | 1,02616269 |
| 7                 | 4834,34182        | -1287,47085     | 0,65217851 |





2513000006437



2413000027331



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

Fator Andar

| Estatística de regressão |              |
|--------------------------|--------------|
| R múltiplo               | 0,04636453   |
| R-Quadrado               | 0,00214967   |
| R-quadrado ajustado      | -0,197420396 |
| Erro padrão              | 1255,090588  |
| Observações              | 7            |

| ANOVA     |    |             |             |             |                   |
|-----------|----|-------------|-------------|-------------|-------------------|
|           | gl | SQ          | MQ          | F           | F de significação |
| Regressão | 1  | 16967,83603 | 16967,83603 | 0,010771503 | 0,921373704       |
| Resíduo   | 5  | 7876261,921 | 1575252,384 |             |                   |
| Total     | 6  | 7893229,757 |             |             |                   |

|              | Coefficientes | Erro padrão | Stat t       | valor-P     | 95% inferiores | % superiores |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
| Interseção   | 3687,689704   | 866,1881128 | 4,25737741   | 0,008034963 | 1461,082275    | 5914,297     |
| Variável X 1 | -9,237248598  | 89,00296509 | -0,103785852 | 0,921373704 | -238,026654    | 219,5522     |

15

RESULTADOS DE RESÍDUOS

| Observação | Y previsto  | Resíduos     |             |
|------------|-------------|--------------|-------------|
|            |             |              | 3549,130975 |
| 1          | 3623,028964 | -1407,119873 | 0,979603258 |
| 2          | 3567,605472 | 1886,939982  | 0,994821597 |
| 3          | 3558,368224 | -58,36822357 | 0,997404077 |
| 4          | 3669,215207 | 1107,70787   | 0,967272502 |
| 5          | 3549,130975 | -927,880975  | 1           |
| 6          | 3650,74071  | -478,9345421 | 0,972167365 |
| 7          | 3669,215207 | -122,344239  | 0,967272502 |

Fator banheiros

| Estatística de regressão |              |
|--------------------------|--------------|
| R múltiplo               | 0,402794683  |
| R-Quadrado               | 0,162243557  |
| R-quadrado ajustado      | -0,005307732 |
| Erro padrão              | 1150,009051  |
| Observações              | 7            |

| ANOVA     |    |             |             |             |                   |
|-----------|----|-------------|-------------|-------------|-------------------|
|           | gl | SQ          | MQ          | F           | F de significação |
| Regressão | 1  | 1280625,67  | 1280625,67  | 0,968321748 | 0,370288644       |
| Resíduo   | 5  | 6612604,087 | 1322520,817 |             |                   |
| Total     | 6  | 7893229,757 |             |             |                   |

|              | Coefficientes | Erro padrão | Stat t       | valor-P     | 95% inferiores | 95% superiores |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------------|----------------|
| Interseção   | 4519,808517   | 1019,374072 | 4,433905707  | 0,006803309 | 1899,424043    | 7140,192991    |
| Variável X 1 | -302,4454697  | 307,3528472 | -0,984033408 | 0,370288644 | -1092,521116   | 487,6301764    |

2

RESULTADOS DE RESÍDUOS

| Observação | Y previsto  | Resíduos     |             |
|------------|-------------|--------------|-------------|
|            |             |              | 3914,917578 |
| 1          | 3310,026639 | -1094,117548 | 1,182745037 |
| 2          | 3914,917578 | 1539,627877  | 1           |
| 3          | 2705,135699 | 794,8643009  | 1,447216707 |
| 4          | 3914,917578 | 862,005499   | 1           |
| 5          | 3612,472108 | -991,2221082 | 1,083722576 |
| 6          | 3914,917578 | -743,1114105 | 1           |
| 7          | 3914,917578 | -368,0466102 | 1           |





2513000006437



2413000027331



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

Fator Condomínio

| Estatística de regressão |              |
|--------------------------|--------------|
| R múltiplo               | 0,076215908  |
| R-Quadrado               | 0,005808865  |
| R-quadrado ajustado      | -0,193029362 |
| Erro padrão              | 1252,787217  |
| Observações              | 7            |

| ANOVA     |    |             |             |             |                   |
|-----------|----|-------------|-------------|-------------|-------------------|
|           | gl | SQ          | MQ          | F           | F de significação |
| Regressão | 1  | 45850,70368 | 45850,70368 | 0,029214024 | 0,870987327       |
| Resíduo   | 5  | 7847379,053 | 1569475,811 |             |                   |
| Total     | 6  | 7893229,757 |             |             |                   |

|              | Coefficientes | Erro padrão | Stat t      | valor-P     | 95% inferiores | 95% superiores |
|--------------|---------------|-------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| Interseção   | 3441,757416   | 1105,349264 | 3,113728419 | 0,026439036 | 600,3666765    | 6283,148156    |
| Variável X 1 | 0,070675684   | 0,413498874 | 0,170921104 | 0,870987327 | -0,992257011   | 1,133608379    |

2500

RESULTADOS DE RESÍDUOS

| Observação | Y previsto  | Resíduos     |             |
|------------|-------------|--------------|-------------|
| 1          | 3631,822    | -1415,912909 | 0,996317173 |
| 2          | 3670,546621 | 1783,998834  | 0,98580593  |
| 3          | 3656,976889 | -156,9768894 | 0,989463903 |
| 4          | 3621,768384 | 1155,154693  | 0,999082836 |
| 5          | 3718,994802 | -1097,744802 | 0,972963615 |
| 6          | 3478,980179 | -307,1740116 | 1,040088313 |
| 7          | 3508,215883 | 38,65508524  | 1,031420741 |

Fator Estado de Conservação

| Estatística de regressão |              |
|--------------------------|--------------|
| R múltiplo               | 0,392471765  |
| R-Quadrado               | 0,154034086  |
| R-quadrado ajustado      | -0,015159096 |
| Erro padrão              | 1155,629986  |
| Observações              | 7            |

| ANOVA     |    |             |             |             |                   |
|-----------|----|-------------|-------------|-------------|-------------------|
|           | gl | SQ          | MQ          | F           | F de significação |
| Regressão | 1  | 1215826,435 | 1215826,435 | 0,910403623 | 0,383825789       |
| Resíduo   | 5  | 6677403,322 | 1335480,664 |             |                   |
| Total     | 6  | 7893229,757 |             |             |                   |

|              | Coefficientes | Erro padrão | Stat t       | valor-P     | 95% inferiores | 95% superiores |
|--------------|---------------|-------------|--------------|-------------|----------------|----------------|
| Interseção   | 3934,621957   | 552,0660502 | 7,127085528  | 0,000843801 | 2515,490996    | 5353,752917    |
| Variável X 1 | -3938,262205  | 4127,505294 | -0,954150734 | 0,383825789 | -14548,35234   | 6671,827931    |

0,332

RESULTADOS DE RESÍDUOS

| Observação | Y previsto  | Resíduos     |             |
|------------|-------------|--------------|-------------|
| 1          | 3616,016544 | -1400,107453 | 0,726522922 |
| 2          | 3922,019518 | 1532,525937  | 0,669838305 |
| 3          | 3835,377749 | -335,377749  | 0,684970054 |
| 4          | 3835,377749 | 941,5453279  | 0,684970054 |
| 5          | 3616,016544 | -994,7665442 | 0,726522922 |
| 6          | 2627,118904 | 544,687263   | 1           |
| 7          | 3835,377749 | -288,5067813 | 0,684970054 |





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

**14.8 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

**FUNDAMENTAÇÃO**

| Item   | Descrição  | Pontos obtidos   |      |   |      |  |      |
|--|--|--|------|---|------|--|------|
|  |  | III  | Ptos | II  | Ptos | I  | Ptos |
| 1  | Caracterização do imóvel avaliando   | Completa quanto a todos os fatores analisados  | X    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  |      | Adoção de situação paradigma   |      |
| 2  | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.  | 12   |      | 5   | X    | 3  |      |
| 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 | X    | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados. |      |
| 4  | Intervalo Admissível de ajuste para o conjunto de fatores  | 0,80 a 1,25  |      | 0,50 a 2,00   |      | 0,40 2,50  | X    |
| a - no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea |  |  |      |   |      |  |      |
| <b>PONTUAÇÃO</b>   |  |  |      | <b>8 Pontos</b>   |      |  |      |
| <b>Item 9.2.2.1 da NBR 14.653-2:2011</b><br>(Assinalar com "X" caso o item seja atendido)  |  |  |      |   |      |  |      |
| a)   | Apresentação do laudo na modalidade completa.  |  |      |   |      |  | X    |
| b)   | Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação. |  |      |   |      |  | X    |
| c)   | Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.                                 |  |      |   |      |  | X    |
| <b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>   |  |  |      | <b>GRAU I</b>   |      |  |      |

**PRECISÃO**

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Valor central estimado no modelo de regressão</b> | <b>2.489,95</b> |
| Valores do intervalo de confiança                    | MAX 2.806,52    |
|  | MÍN 2.173,37    |
| Desvios relativos do intervalo de confiança          | MAX 12,71%      |
|  | MÍN -12,71%     |
| <b>Amplitude do intervalo de confiança</b>           | <b>25,43%</b>   |
| <b>GRAU DE PRECISÃO</b>                              | <b>GRAU III</b> |






Nome do documento: LAUDO 203 2024 GPE 6619 RJ.pdf


| Documento assinado por    | Órgão/Grupo/Matrícula          | Data                |
|---------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Rafael Parmeggiani Gering | SPGG / DIAVA/DEAPE / 4859502   | 28/08/2024 09:23:07 |
| Leandro Peixoto Maia      | SPGG / DIAVA/DEAPE / 450607301 | 29/08/2024 14:24:17 |



---

 30/08/2024 13:57:32      SPGG/DIAVA/DEAPE/450607301      PARA ASSINAR INFORMAÇÃO      84

---

 31/01/2025 08:39:26      SPGG/DEAPE/367964002      ANEXAÇÃO/DISTRIBUIÇÃO      39