



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº142 /2025

Atuação

8120444

Processo

5022527-71.2015.8.21.0001

R\$ 1.986.000,00

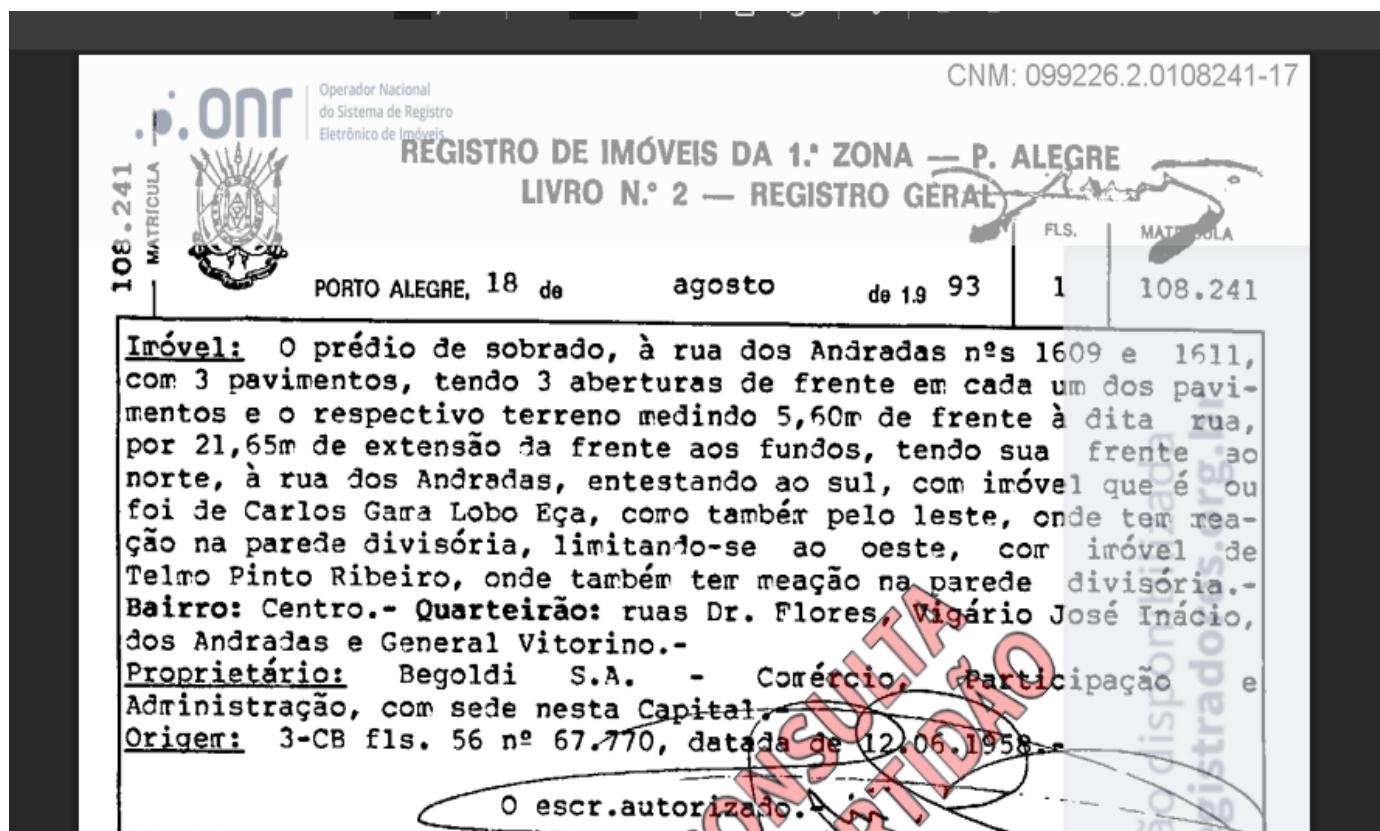
DA-EGPA-SOP

A Consideração do Sr. Procurador Dr. Leandro Cunha e Silva:

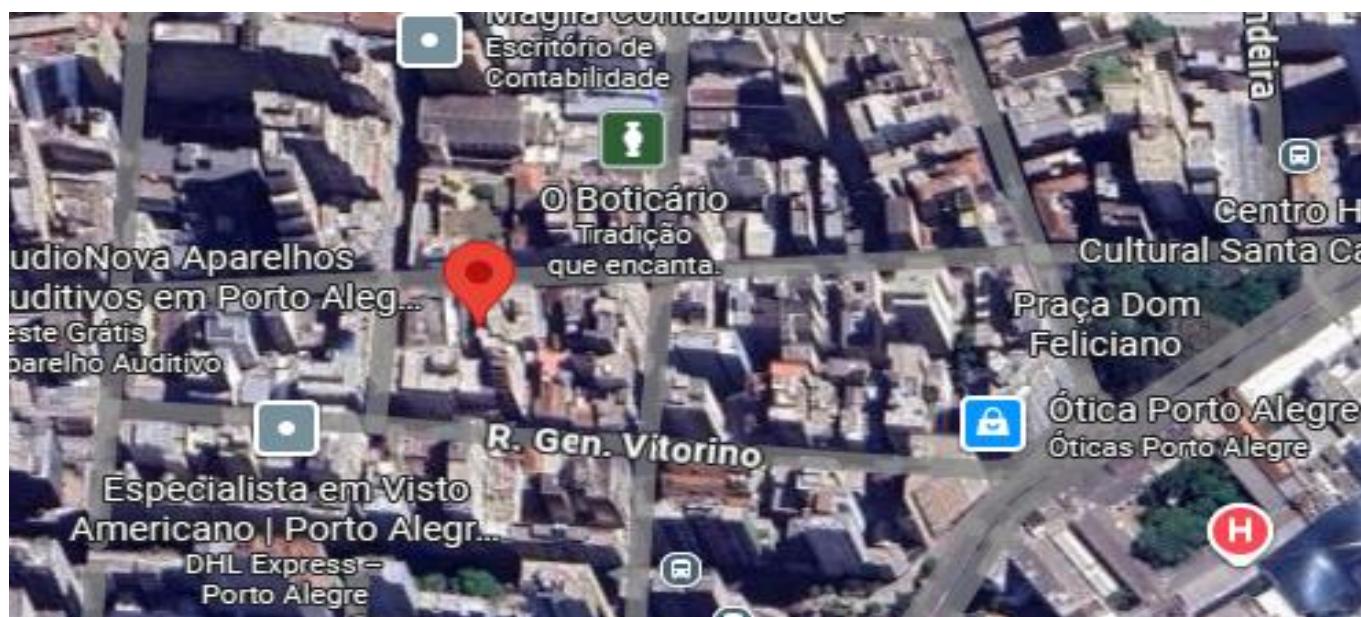


Ruas dos Andradas nº 1609/1611 -Porto Alegre-RS

MATRÍCULA 106.241 -Registro de Imóveis 1º Zona



LOCALIZAÇÃO



PESQUISA DE MERCADO

		m ²		Valor
Av. Alberto Bins, 526	Centro	350	R\$	1.700.000,00
Rua Vigário José Inácio, 625	Centro	823	R\$	2.500.000,00
Rua Marechal Floriano Peixoto, 33	Centro	700	R\$	3.399.000,00
Rua Siqueira Campos	Centro	800	R\$	3.500.000,00
Rua General João Manoel, 282	Centro	1061	R\$	5.000.000,00
R. Voluntários da Pátria, 347	Centro	350	R\$	5.000.000,00
Rua General Câmara, 253	Centro	1304	R\$	7.480.000,00
Rua Riachuelo, 1238	Centro	1500	R\$	8.500.000,00
Rua Riachuelo, 1352	Centro	3300	R\$	14.000.000,00

Valor/m²

R\$ 4.857,14
 R\$ 3.037,67
 R\$ 4.855,71
 R\$ 4.375,00
 R\$ 4.712,54
 R\$ 14.285,71
 R\$ 5.736,20
 R\$ 5.666,67
 R\$ 4.242,42

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-350m2-id-2793155433/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-823m2-id-2802163970/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-elevador-centro-porto-alegre-rs-700m2-id-2743764476/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-800m2-id-2830447539/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-1061m2-id-2745281503/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-350m2-id-2793159332/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-1304m2-id-2818959617/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-porto-alegre-rs-1500m2-id-2743764789/?source=ranking>
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-ar-condicionado-centro-porto-alegre-rs-3300m2-id-280800/?source=ranking>

CÁLCULO DO VALOR DO PRÉDIO

Inscrição do Imóvel: 90212

Endereço: Rua DOS ANDRADAS, 1611 - Unidade 23 - CENTRO HISTÓRIC

Área Territorial: 122,00 m² Testada: 5,00 m

Uso: Não Residencial

Construções

Seq	Área	Ano	Tipo	Situação	Obs.
1	436,00 m ²	1957	45-ALVENARIA (C) - EDIF.C/3 OU MAIS PAVIM.S/ELEV.	Ativo	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1,194619 * X_1^{-0,241733} * 2,718^{(-379,581735 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,151690 * X_3)} * 2,718^{(-0,783849 * 1/X_4)} * 2,718^{(0,279446 * X_5)} * 2,718^{(0,169208 * X_6)} * X_7^{1,818775}$$

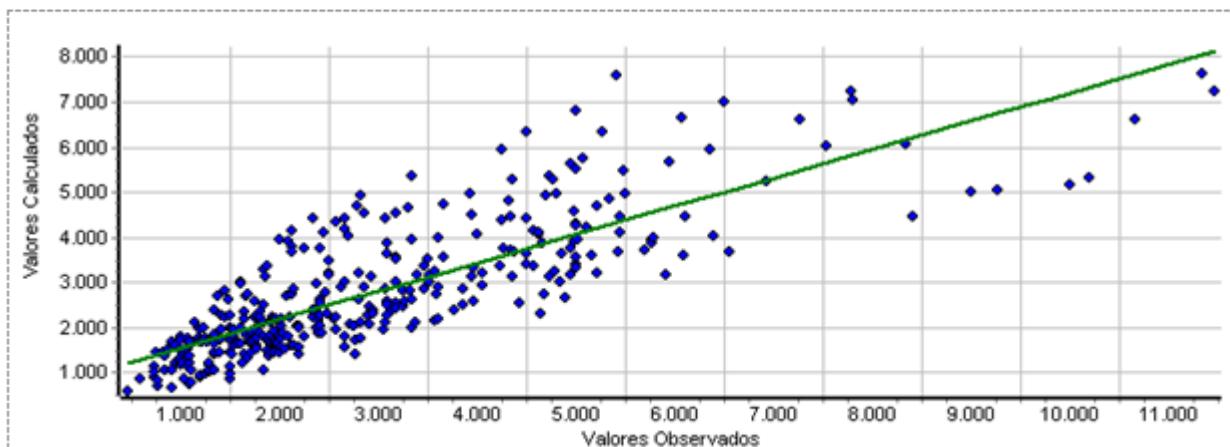
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MÓDELO	
Média	: 2917,64	Coefic. Aderência	: 0,66594
Variação Total	: 1297554771,82	Variação Residual	: 433455323,13
Variância	: 3604318,81	Variância	: 1231407,17
Desvio Padrão	: 1898,50	Desvio Padrão	: 1109,69

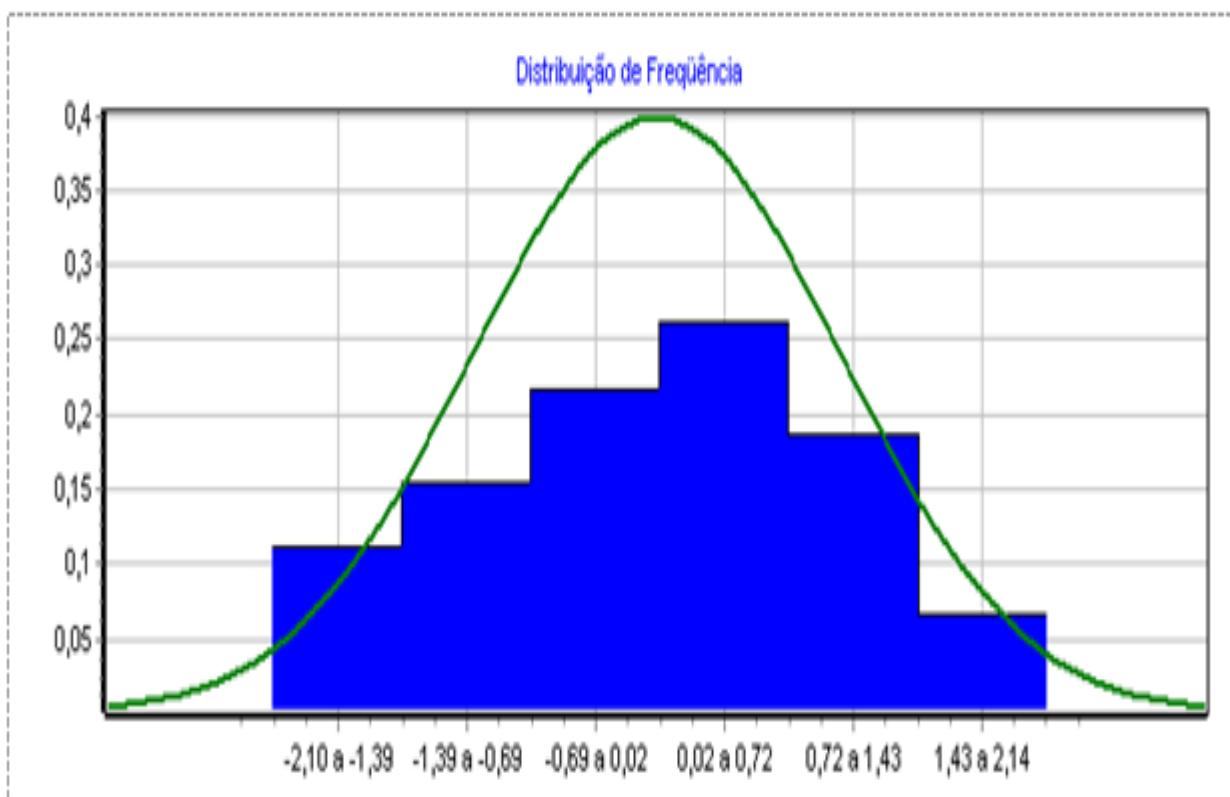
Relatório Completo



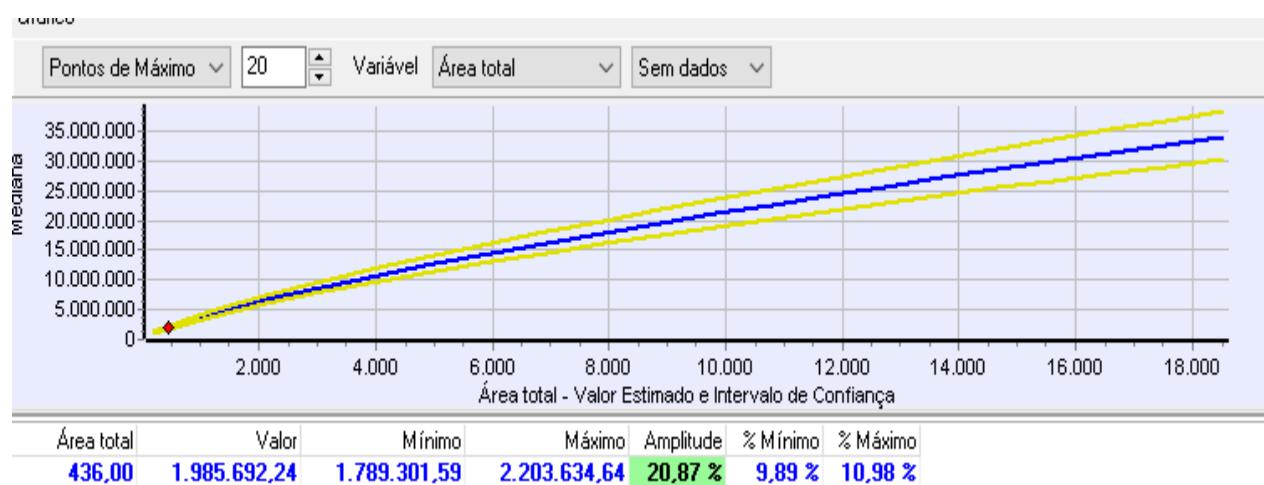
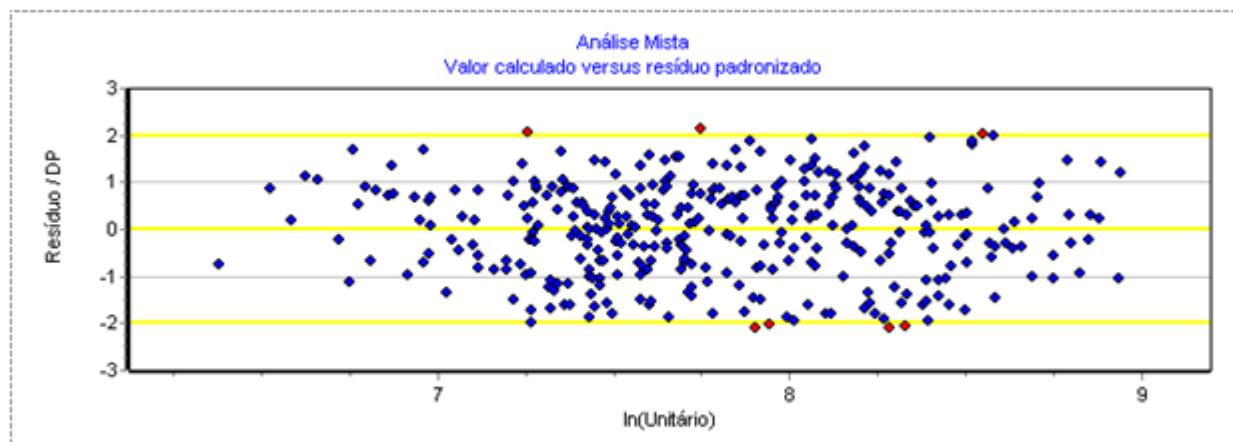
GRAFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



CONCLUSÃO

O valor do prédio em análise é de R\$ 1.986.000 (um milhão novecentos e oitenta e seis mil reais)