	<p>LAUDO DE AVALIAÇÃO</p> <p>Nº142 /2025</p> <p>Atuação</p> <p>8120444</p> <p>Processo</p> <p>5022527-71.2015.8.21.0001</p> <p>R\$ 1.986.000,00</p>	<p>DA-EGPA-SOP</p>
---	--	---------------------------

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



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

Data de Referência da Avaliação: setembro de 2025

MATRÍCULA 106.241 -Registro de Imóveis 1º Zona

CNM: 099226.2.0108241-17

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1.ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

106.241 MATRÍCULA

PORTO ALEGRE, 18 de agosto de 1993

FLS.	MATRÍCULA
1	106.241

Imóvel: O prédio de sobrado, à rua dos Andradas n.ºs 1609 e 1611, com 3 pavimentos, tendo 3 aberturas de frente em cada um dos pavimentos e o respectivo terreno medindo 5,60m de frente à dita rua, por 21,65m de extensão da frente aos fundos, tendo sua frente ao norte, à rua dos Andradas, entestando ao sul, com imóvel que é ou foi de Carlos Gama Lobo Eça, como também pelo leste, onde tem reação na parede divisória, limitando-se ao oeste, com imóvel de Telmo Pinto Ribeiro, onde também tem meação na parede divisória.-
Bairro: Centro.- **Quarteirão:** ruas Dr. Flores, Vigário José Inácio, dos Andradas e General Vitorino.-
Proprietário: Begoldi S.A. - Comércio, Participação e Administração, com sede nesta Capital.
Origem: 3-CB fls. 56 n.º 67.770, datada de 12.06.1958.-
O escr. autorizado. *[Assinatura]*

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>

CÁLCULO DO VALOR DO PRÉDIO

Inscrição do Imóvel: 90212
 Endereço: Rua DOS ANDRADAS, 1611 - Unidade 23 - CENTRO HISTORIC
 Área Territorial: 122,00 m² Testada: 5,00 m
 Uso: Não Residencial

Construções

Seq	Área	Ano	Tipo	Situação	Obs.
1	436,00 m²	1957	45-ALVENARIA (C) - EDIF.C/3 OU MAIS PAVIM.S/ELEV.	Ativo	

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

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

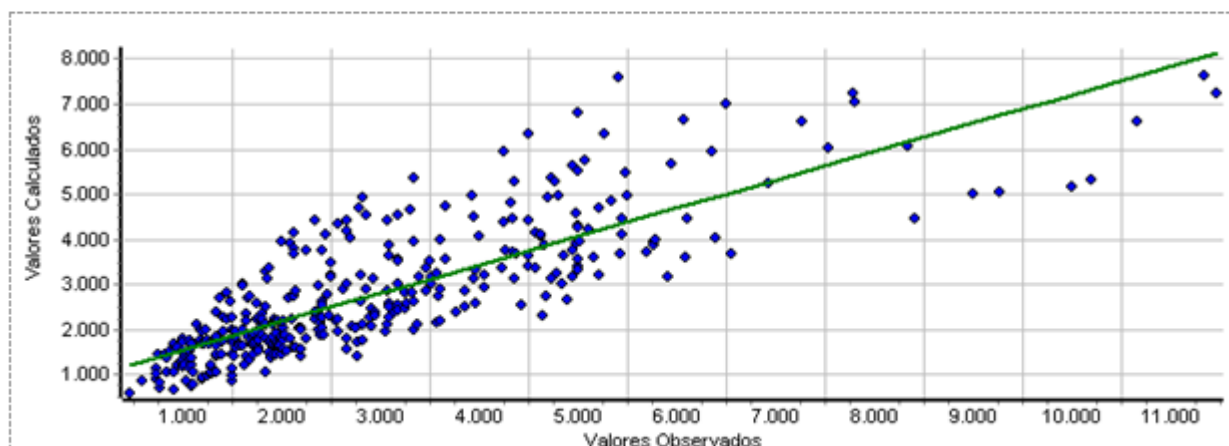
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA			MODELO		
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

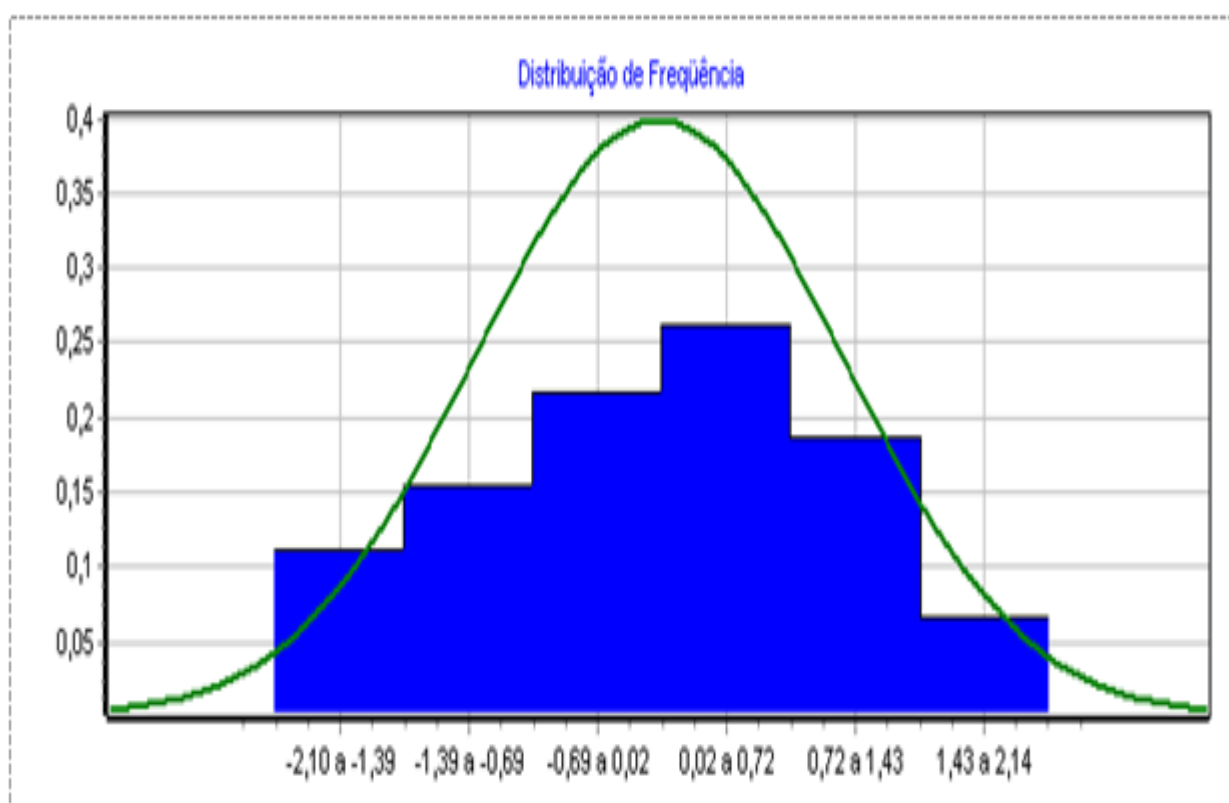
Relatório Completo



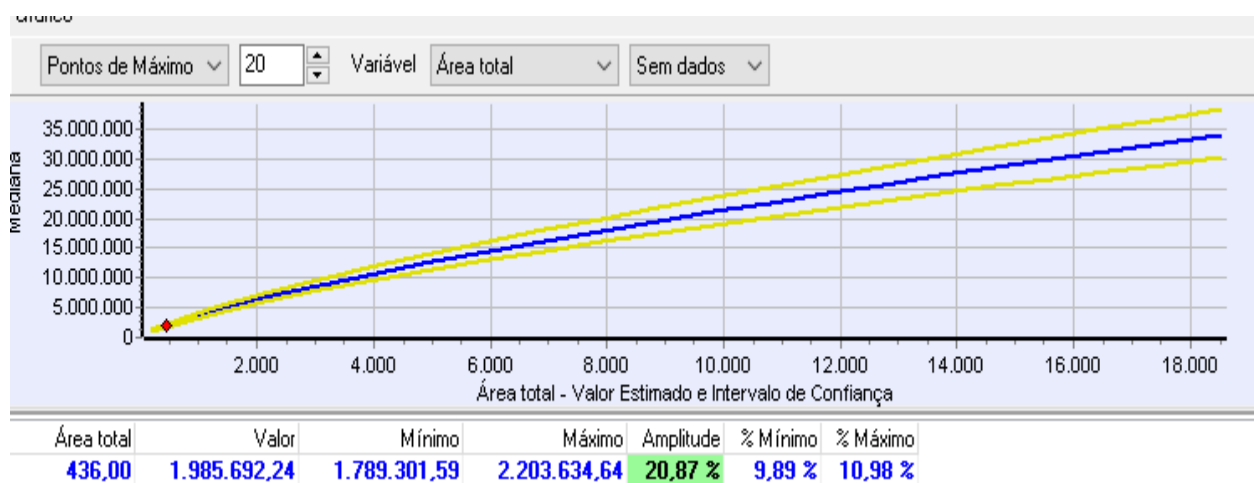
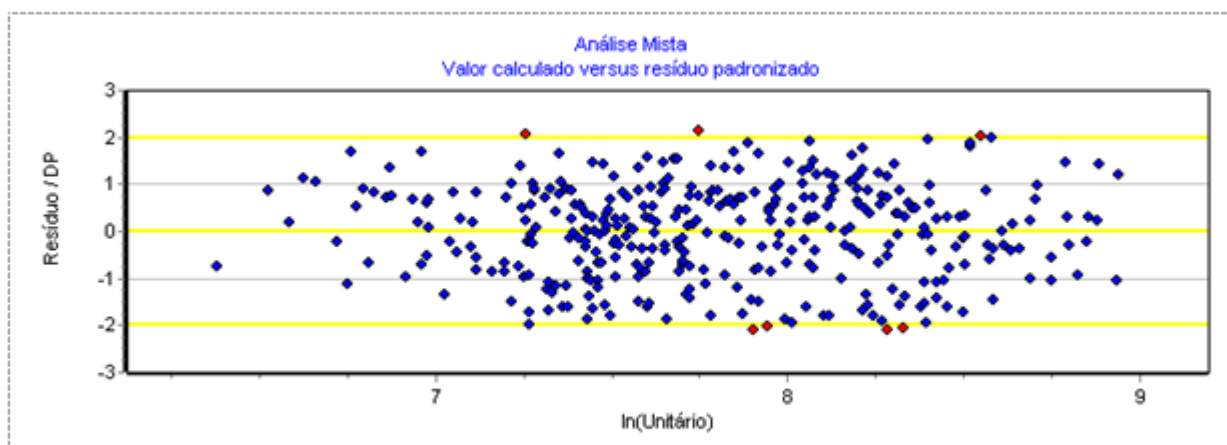
GRAFICO DE ADERENCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



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)