



|                                                                                   |                                                                                                                                                                    |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|  | <p><b>LAUDO DE AVALIAÇÃO</b></p> <p><b>Nº '31/2025</b></p> <p><b>- Uso Restrito -</b></p> <p><b>Atuação 7018305</b></p> <p><b>R\$ 225.000,00 (arredondado)</b></p> | <p><b>DA-EGPA-SOP</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

**REAValiação : Vistoria Externa 20/02/2025**

**Avenida Osvaldo Aranha 1047 -Loja 7 – Galeria Bom Fim -Porto Alegre -RS**



**Data de Referência da Avaliação: fevereiro de 2025**



## AVALIAÇÃO

## 1. MATRICULA

negotium

### CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere:

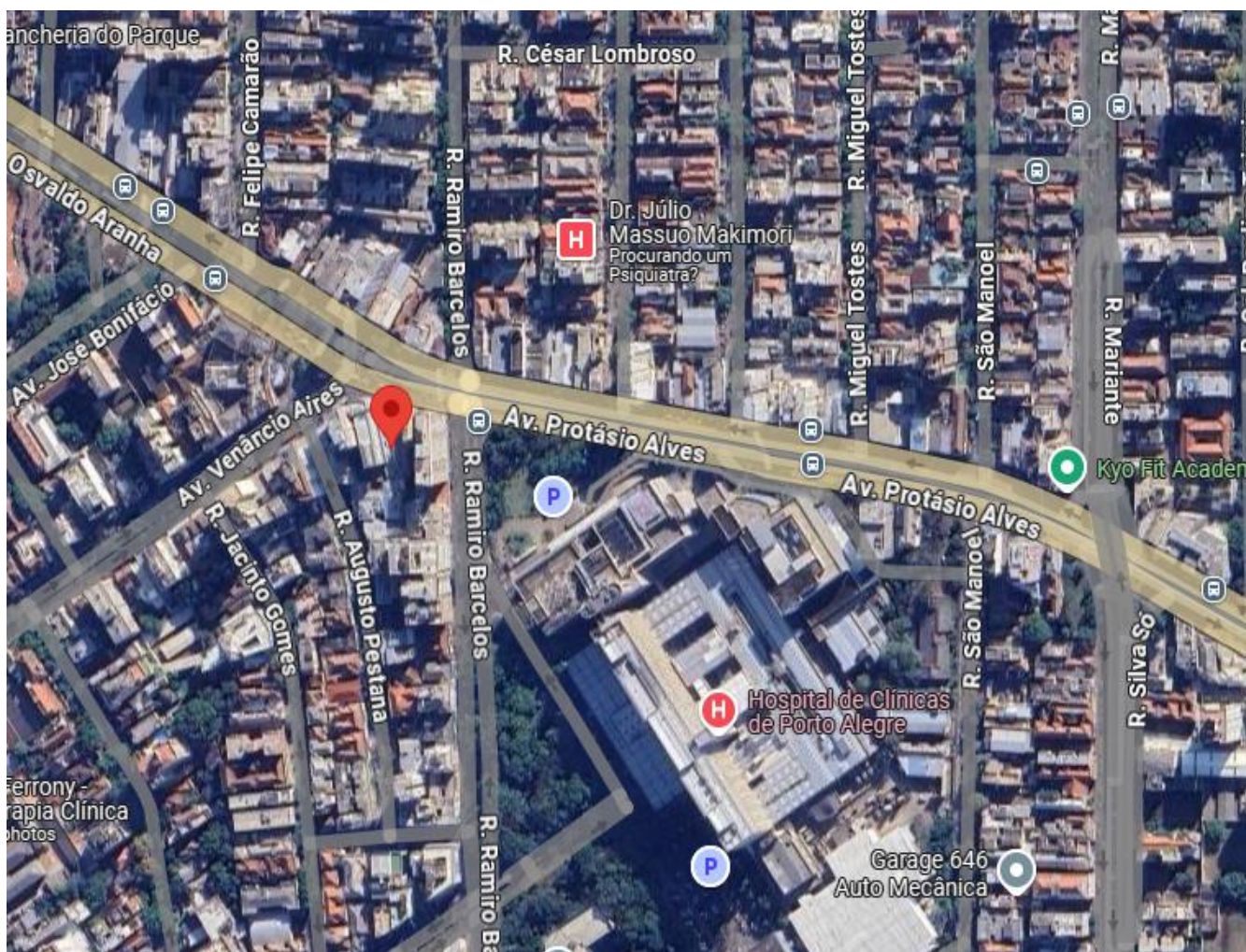
| REGISTRO DE IMOVEIS DA 2.ª ZONA — P. ALEGRE |                                       | FLS. | MATRICULA |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|------|-----------|
| LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL                |                                       |      |           |
| 882                                         | PORTO ALEGRE, 18 de fevereiro de 1976 | 1    | 882       |

**Imóvel:** A loja nº 7 do Edifício Centro Comercial Bomfim, na avenida Osvaldo Aranha, nº 1.407, localizado no corredor de circulação do edifício e a respectiva sobreloja, a quarta loja à direita, considerada da frente para os fundos, de quem, de frente olha o edifício pela avenida Osvaldo Aranha, composta de loja, sobreloja e WC., possuindo 34mq8000 de área privativa de construção, 6mq2640 de área de uso comum de construção e 41mq0640 de área total de construção, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,035907 no terreno e nas coisas de uso comum do edifício; as coisas e dependências de uso comum e fim proveitoso do edifício, inalienáveis e indivisíveis, são aquelas averbadas à margem da transcrição respectiva o terreno sobre o qual se eleva a construção do edifício é de configuração irregular e mede 17,23m de frente, ao norte, à av. Osvaldo Aranha, entestando ao oeste, numa linha reta, que mede 39,23m com propriedade da Associação de Peculios do Comércio e Indústria Rio Grandense (Aspecir) de onde a seguir tomando a direção oeste, confiná, com propriedade da mesma Aspecir, numa extensão de 11,00m para em seguida, tomando a direção norte entestar ainda com a dita Aspecir, numa extensão de 1,60m até

## 2. OFERTA NO LOCAL : (R\$ 230.000,00)

<https://rs.olx.com.br/regioes-de-porto-alegre-torres-e-santa-cruz-do-sul/comercio-e-industria/raridade-vendo-loja-na-gal-bom-fim-na-av-osvaldo-aranha-ao-lado-hps-1376310885>

### 3. LOCALIZAÇÃO



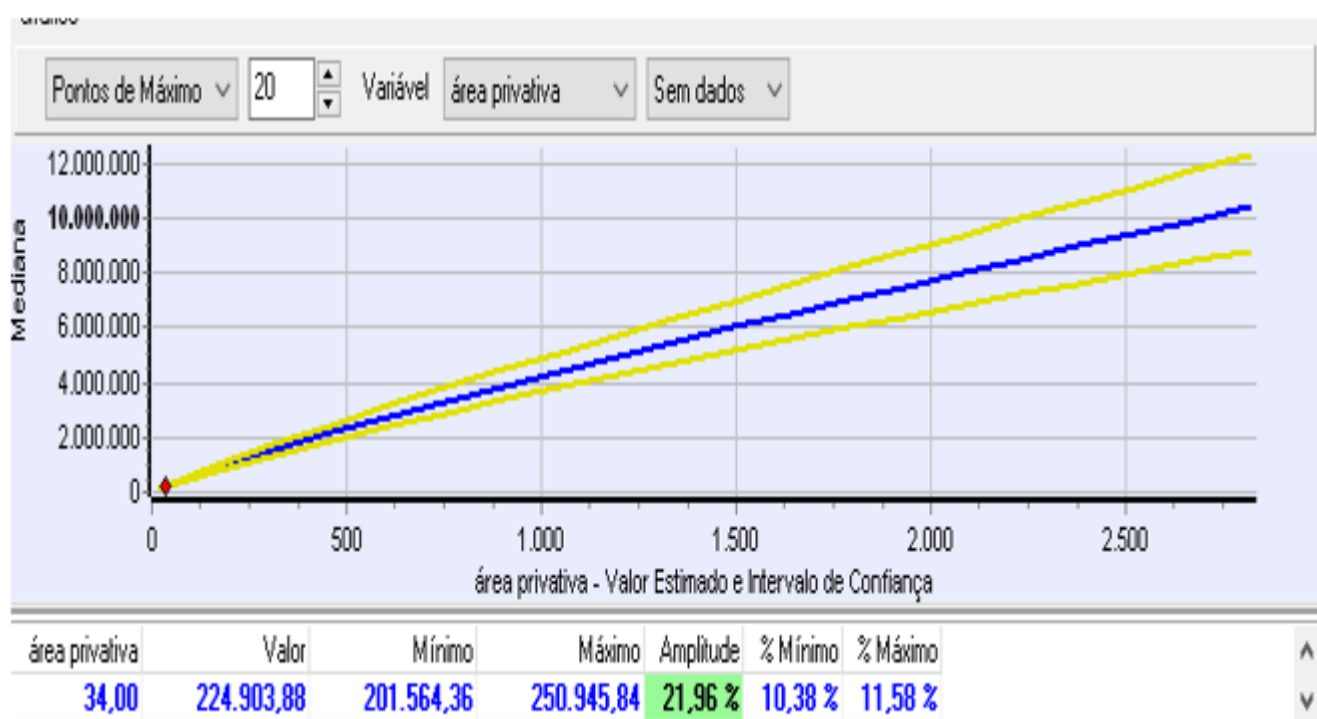
#### 4. MEMÓRIA DE CALCULO E VALOR DO IMÓVEL

##### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

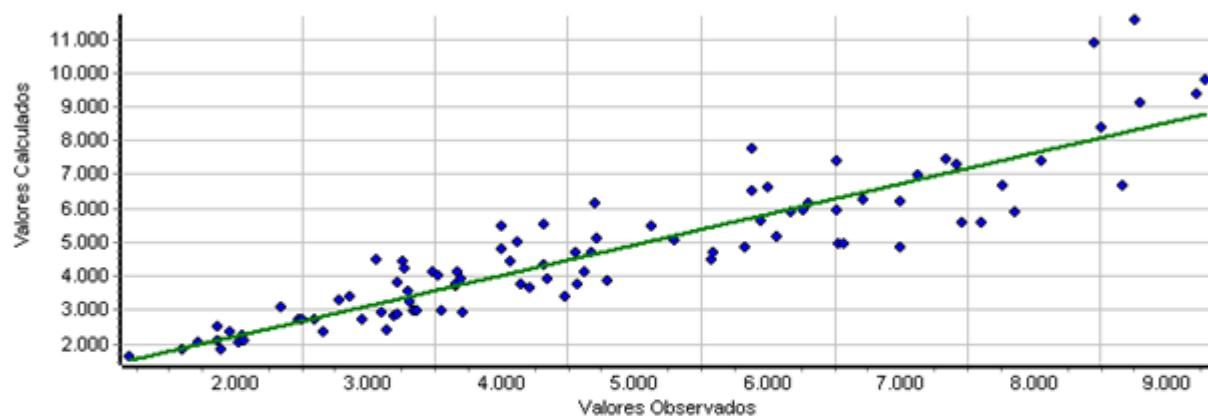
$$Y = 17913,537750 * X_1^{-0,132292} * 2,718^{(-0,076605 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,230689 * X_3)} * X_4^{0,127200} * 2,718^{(-0,518573 * 1/X_5)} * 2,718^{(-1,032575 * X_6)} * X_7^{0,321719} * 2,718^{(0,200330 * X_8)} * 2,718^{(-327,072546 * 1/X_9)}$$

##### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

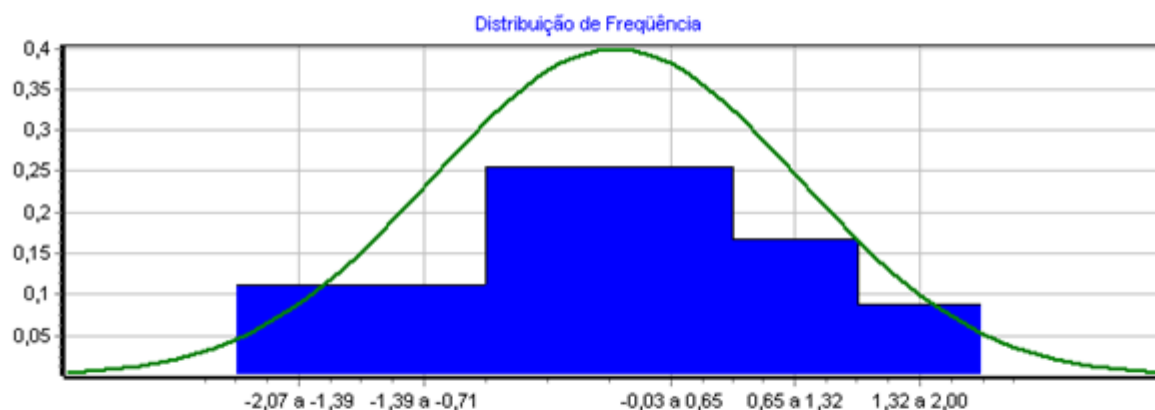
| AMOSTRA       |                | MODELO            |               |
|---------------|----------------|-------------------|---------------|
| Média         | : 4744,24      | Coefic. Aderência | : 0,81286     |
| Varição Total | : 387233720,02 | Varição Residual  | : 72465574,62 |
| Variância     | : 4302596,89   | Variância         | : 905819,68   |
| Desvio Padrão | : 2074,27      | Desvio Padrão     | : 951,75      |



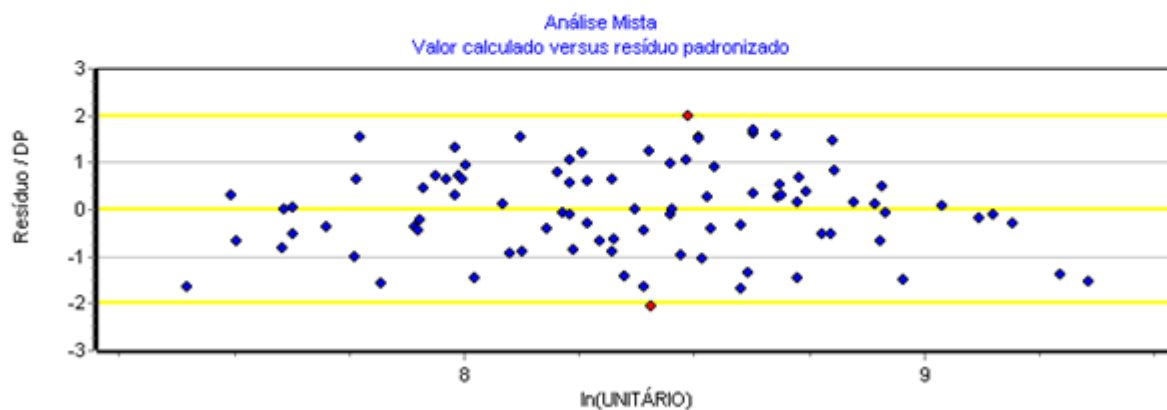
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## **5. CONCLUSÃO**

O valor do imóvel em questão é de R\$ 225.000,00 ( duzentos e vinte e cinco mil reais)

**Porto Alegre, 20 de fevereiro de 2025**

Documento assinado digitalmente  
 **RICARDO LUIZ WORTMANN**  
Data: 20/02/2025 20:34:57-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>