

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	Uniprime	CNPJ	45.353.467/0001-53	Matrícula -		
Proprietário	Vancouver Incorporações Spe Ltda	Número	1000	Complemento	Residencial Vancouver	
Logradouro	Rua Fernando Ferrari	UF	RS	Bairro	Centro	CEP
Cidade	Canela					95680-000

Terreno		
	Área (m2)	8960,60
Formato	Iregular	
Esquina	Não	
Topografia	Plano	
	Frente (m)	-
	Fundos (m)	-
	L. Direito	-
	L. Esquerdo	-
	Fração ideal	-



2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO		
Atividade(s) do Bairro		Outros
☒ Residencial unifamiliar		Padrão construtivo Alto
☒ Residencial multifamiliar		Densidade demografica Baixo
☐ Comercial		Trafego no trecho Baixo
☐ Outros:		Pavimentação Paralelepípedo
Infra-estrutura		
☒ Rede água	☒ Rede telefônica	☒ Guias e Sarjetas
☒ Rede elétrica	☒ Iluminação pública	☒ Passeio
☒ Rede esgoto	☐ Fossa	☒ Coleta de Lixo

Serviços Públicos e Comunitários - Distâncias: A-até 500m B-entre 500m e 1.000m C-acima de 1.000m D-Inexistente			
Transporte Público	A	Centro De Ensino	A
Comércio Local	A	Parque/Clube	A
Segurança	A	Hospital	B
		Shopping Center	B
		Rede Bancária	B
		Praia	D

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Fundamentação:	GRAU II
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores	Nº Dados Utilizados:	5
		Precisão:	GRAU III

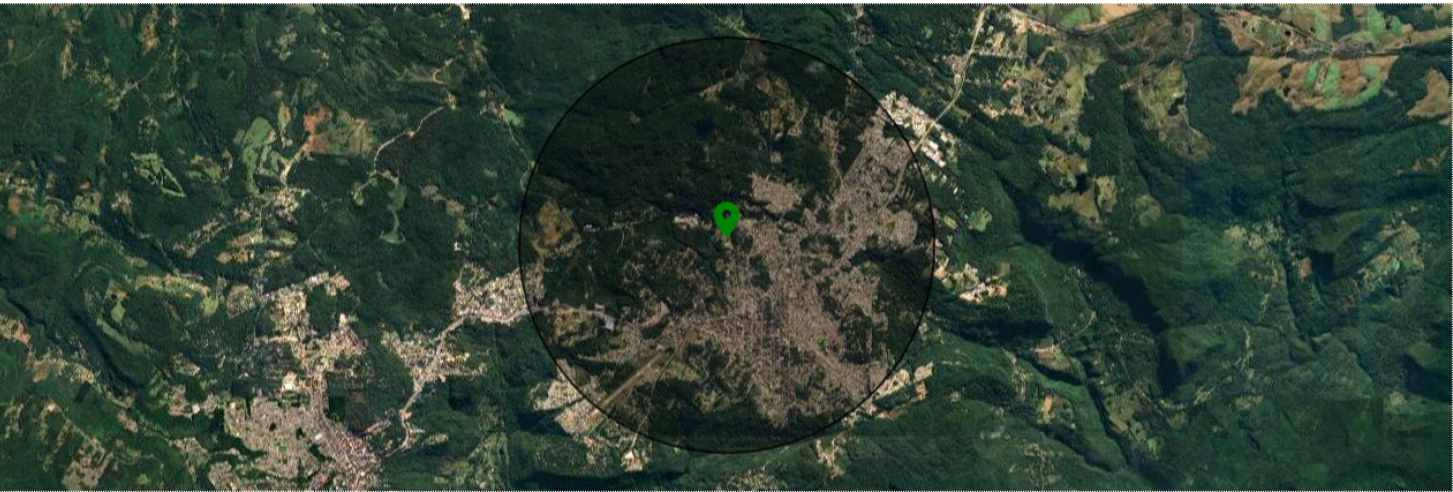
4. DISCRIMINAÇÃO DE VALORES

Matrícula	Complemento	Fração Ideal	Área Terreno (m2)	Valor da avaliação	Matrícula	Complemento	Fração Ideal	Área Terreno (m2)	Valor da avaliação
64.236	Casa 01, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.333	Casa 08, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.327	Casa 02, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.334	Casa 09, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.328	Casa 03, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.335	Casa 10, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.329	Casa 04, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.336	Casa 11, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.330	Casa 05, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.337	Casa 12, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.331	Casa 06, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.338	Casa 13, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00
64.332	Casa 07, Bloco 01	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00	64.339	Casa 14, Bloco 02	0,0238	213,26	R\$ 411.000,00

5. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação	Área (m²)	-	Valor para Liquidação forçada	Prazo de Comercialização	22 meses	Avaliação elaborada por EEmovel
R\$ 5.754.000,00	Valor/m²	R\$ 1.927,37	R\$ 2.621.167,36	Deságio total	54,45%	Inteligência Imobiliária em
	Valor total	R\$ 5.754.000,00		Índice de Liquidez	Baixo	21/07/2026

6. ZONA DE INFLUÊNCIA



7. EMPRESA DE AVALIAÇÃO / ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

Empresa:	EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA	Assinatura:	
Avaliador:	Simone Ribeiro		
CREA/CAU	A167043-3		

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bom-jesus-bairros-canela-410m2-venda-R\$749220-id-2889429524/		
Endereço:	Rua Fernando Ferrari, 818		
Bairro:	Bom Jesus		
Cidade/UF:	Canela/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00	Topografia:	Pouco Active
Área do Terreno (m²):	410,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	2	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.realizaimoveis.com.br/imovel/terreno-villa-mariana/2817		
Endereço:	Rua Mariana Schlieper Franzen, SN		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF:	Canela/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 567.256,20	Topografia:	Pouco Active
Área do Terreno (m²):	420,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	3	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-rs-gramado-carniel-420m2-R\$665000/id-42430915/		
Endereço:	Rua dos Pessegueiros, 6		
Bairro:	Carniel		
Cidade/UF:	Canela/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 665.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	420,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	4	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-em-condominio-a-venda-rs-canela-jardim-mariana-450m2-R\$720000/id-40721147/		
Endereço:	Rua Mariana Schlieper Franzen, SN		
Bairro:	Jardim Mariana		
Cidade/UF:	Canela/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 720.000,00	Topografia:	Pouco Active
Área do Terreno (m²):	450,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	5	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.fianoimoveis.com.br/imovel/venda-terrenos-em-condominio-em-canela/terrenos-em-novo-condominio-techado/3392		
Endereço:	Sequóias		
Bairro:	Sequóias		
Cidade/UF:	Canela/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 457.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	240,00	Fator oferta:	0,95

Intervalo de Confiança	15,85%
Superior	R\$ 2.080,15
Inferior	R\$ 1.774,59

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$	8.220,00	2,00% ao ano 0,17% ao mês
Manutenção	R\$	-	0,00% ao mês
Comissão de Venda			0,18% ao mês
Total 1			0,34% ao mês
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			17,50% Taxa Selic + 3%
Inflação média ao ano			4,72% IPCA 12 meses
Custo financeiro			12,25% ao ano
Total 2			0,97% ao mês
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			1,31% ao mês
Prazo de Comercialização			22 meses
Deságio custos		33,20%	
Deságio total (custos+desconto)		54,45%	
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$	187.226,24	
Obs: Selic referente à 30/04/2026. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Mai/2026).			

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO



TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			SOMATÓRIA	9

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO		GRAU		
		III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	15,85%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III