

## 1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **Uniprime** CNPJ **94.973.039/0001-39** Matrícula **52.580**  
Proprietário **Key West Incorporações Imobiliárias** Número - Complemento **Lt 14, Qd 229**  
Logradouro **Rua Ambrósio Leonardelli** UF **RS** Bairro **Cinquentenário** CEP **95012-060**  
Cidade **Caxias do Sul**

## Terreno

Formato **Irregular** Área (m2) **307,89**  
Esquina **Sim** Frente (m) **11,20**  
Topografia **Plano** Fundos (m) **13,43**  
L. Direito **25,00**  
L. Esquerdo **13,43**  
Fração ideal -

## Fachada



## 2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

## Atividade(s) do Bairro

## Outros

- ☒ Residencial unifamiliar Padrão construtivo **Normal**  
☐ Residencial multifamiliar Densidade demográfica **Normal**  
☐ Comercial Tráfego no trecho **Baixo**  
☐ Outros:  Pavimentação **Paralelepípedo**

## Infra-estrutura

- ☒ Rede água ☒ Rede telefônica ☒ Gás 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**  
Comércio Local **B**  
Segurança **B**

Centro De Ensino **A**  
Parque/Clube **A**  
Hospital **A**

Shopping Center **C**  
Rede Bancária **C**  
Praia **D**

## 3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Metodologia: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**Tratamento de dados: **Tratamento por Fatores**

Nº Dados Utilizados:

5

Fundamentação: **GRAU II**Precisão: **GRAU III**

## 4. AVALIAÇÃO TOTAL

## Valor da avaliação

**R\$ 498.000,00**

## Área (m²)

Valor/m²

307,89

R\$ 1.617,46

Valor total

R\$ 498.000,00

## Valor para Liquidação forçada

**R\$ 242.137,33**Prazo de Comercialização **24 meses**Deságio total **51,38%**Índice de Liquidez **Médio**

Avaliação elaborada por EEmovel  
Inteligência Imobiliária em  
06/07/2026

## 5. ZONA DE INFLUÊNCIA



## 6. EMPRESA DE AVALIAÇÃO / ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

Empresa: **EEMOVEL SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA**  
Avaliador: **Marina Clara Bertamoni**  
CREA/CAU: **281628-8**

Assinatura:

# INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

| Amostra                                                                             | 1                                                                                                                                                                                                                                                 | Data do anúncio | -             | Amostra                                                                             | 2                                                                                                                                                                                                                                                 | Data do anúncio | -             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Foto Amostra                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               | Foto Amostra                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Fonte (link):                                                                       | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-405m2-RS500000/id-16472101/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-405m2-RS500000/id-16472101/</a> |                 |               | Fonte (link):                                                                       | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-342m2-RS590000/id-11953271/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-342m2-RS590000/id-11953271/</a> |                 |               |
| Endereço:                                                                           | Rua das Jacarandás                                                                                                                                                                                                                                |                 |               | Endereço:                                                                           | Rua Dr. Félix Spinato                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |
| Bairro:                                                                             | Cinquentenário                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               | Bairro:                                                                             | Cinquentenário                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Cidade/UF:                                                                          | Caxias do Sul/RS                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               | Cidade/UF:                                                                          | Caxias do Sul/RS                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               |
| Valor venda/oferta:                                                                 | R\$ 500.000,00                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:     | Pouco Declive | Valor venda/oferta:                                                                 | R\$ 590.000,00                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:     | Plano         |
| Área do Terreno (m²):                                                               | 405,00                                                                                                                                                                                                                                            | Fator oferta:   | 0,95          | Área do Terreno (m²):                                                               | 342,00                                                                                                                                                                                                                                            | Fator oferta:   | 0,95          |
| Amostra                                                                             | 3                                                                                                                                                                                                                                                 | Data do anúncio | -             | Amostra                                                                             | 4                                                                                                                                                                                                                                                 | Data do anúncio | -             |
|   |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Foto Amostra                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               | Foto Amostra                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Fonte (link):                                                                       | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-405m2-RS495000/id-12681161/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-405m2-RS495000/id-12681161/</a> |                 |               | Fonte (link):                                                                       | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-RS510000/id-43787190/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-RS510000/id-43787190/</a>             |                 |               |
| Endereço:                                                                           | Rua dos Cinamomos                                                                                                                                                                                                                                 |                 |               | Endereço:                                                                           | Rua dos Cinamomos                                                                                                                                                                                                                                 |                 |               |
| Bairro:                                                                             | Cinquentenário                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               | Bairro:                                                                             | Cinquentenário                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Cidade/UF:                                                                          | Caxias do Sul/RS                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               | Cidade/UF:                                                                          | Caxias do Sul/RS                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               |
| Valor venda/oferta:                                                                 | R\$ 495.000,00                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:     | Muito Active  | Valor venda/oferta:                                                                 | R\$ 510.000,00                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:     | Muito Declive |
| Área do Terreno (m²):                                                               | 405,00                                                                                                                                                                                                                                            | Fator oferta:   | 0,95          | Área do Terreno (m²):                                                               | 424,00                                                                                                                                                                                                                                            | Fator oferta:   | 0,95          |
| Amostra                                                                             | 5                                                                                                                                                                                                                                                 | Data do anúncio | -             |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Foto Amostra                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Fonte (link):                                                                       | <a href="https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-342m2-RS590000/id-39655179/">https://www.chavesnacao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-caxias-do-sul-cinquentenario-342m2-RS590000/id-39655179/</a> |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Endereço:                                                                           | Avenida Rubem Bento Alves                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Bairro:                                                                             | Cinquentenário                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Cidade/UF:                                                                          | Caxias do Sul/RS                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Valor venda/oferta:                                                                 | R\$ 590.000,00                                                                                                                                                                                                                                    | Topografia:     | Plano         |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Área do Terreno (m²):                                                               | 342,00                                                                                                                                                                                                                                            | Fator oferta:   | 0,95          |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



| Endereço                    | Valor          | Área do terreno | Valor m²     | Oferta | Topografia | Área | Valor Homogêneo |
|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------|--------|------------|------|-----------------|
| Rua Ambrósio Leonardelli, - | -              | 307,89          | -            | -      | 1,0000     | -    |                 |
| Rua dos Jacarandás          | R\$ 500.000,00 | 405,00          | R\$ 1.234,57 | 0,95   | 1,1111     | 1,03 | R\$ 1.348,59    |
| Rua Dr. Félix Spinato       | R\$ 590.000,00 | 342,00          | R\$ 1.725,15 | 0,95   | 1,0000     | 1,03 | R\$ 1.682,51    |
| Rua dos Cinamomos           | R\$ 495.000,00 | 405,00          | R\$ 1.222,22 | 0,95   | 1,1111     | 1,03 | R\$ 1.335,10    |
| Rua dos Cinamomos           | R\$ 510.000,00 | 424,00          | R\$ 1.202,83 | 0,95   | 1,2500     | 1,04 | R\$ 1.486,65    |
| Avenida Rubem Bento Alves   | R\$ 590.000,00 | 342,00          | R\$ 1.725,15 | 0,95   | 1,0000     | 1,03 | R\$ 1.682,51    |
|                             |                |                 |              |        |            |      |                 |
|                             |                |                 |              |        |            |      |                 |
|                             |                |                 |              |        |            |      |                 |
|                             |                |                 |              |        |            |      |                 |

| Fator EEmovel                         |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Mediana das amostras                  | R\$ 1.486,65   |
| Valor Saneado                         | R\$ 1.486,65   |
| Correção do valor (campo de arbítrio) | 1,088          |
| Valor final m²                        | R\$ 1.617,46   |
| Valor final                           | R\$ 498.000,00 |

|                     | Avaliação         | Nota   |
|---------------------|-------------------|--------|
| Nível de oferta     | Média             | 2      |
| Nível de demanda    | Média             | 2      |
| Situação do mercado | Recessivo         | 1      |
|                     | Total             | 5      |
|                     | Desconto Aplicado | 20,42% |

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Média              | R\$ 1.507,07 |
| Desv.Padrão        | R\$ 170,78   |
| Limite Superior    | R\$ 1.959,19 |
| Limite Inferior    | R\$ 1.054,95 |
| Média Saneada      | R\$ 1.486,65 |
| Elementos Saneados | 5            |
| t de Student       | 1,533        |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Intervalo de Confiança | 17,61%       |
| Superior               | R\$ 1.617,56 |
| Inferior               | R\$ 1.355,75 |

| Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)                                                      |                |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|
| IPTU                                                                                           | R\$ 996,00     | 0,20% ao ano<br>0,02% ao mês |
| Manutenção                                                                                     | R\$ -          | 0,00% ao mês                 |
| Comissão de Venda                                                                              |                | 0,16% ao mês                 |
| Total 1                                                                                        |                | 0,18% ao mês                 |
| Despesas Financeiras: (taxas de mercado)                                                       |                |                              |
| Taxa da aplicação financeira                                                                   |                | 17,25% Taxa Selic + 3%       |
| Inflação média ao ano                                                                          |                | 4,72% IPCA 12 meses          |
| Custo financeiro                                                                               |                | 12,01% ao ano                |
| Total 2                                                                                        |                | 0,95% ao mês                 |
| Despesas Totais                                                                                |                |                              |
| Fixas + financeiras                                                                            |                | 1,13% ao mês                 |
| Prazo de Comercialização                                                                       |                | 24 meses                     |
| Deságio custos                                                                                 |                | 30,96%                       |
| Deságio total (custos+desconto)                                                                |                | 51,38%                       |
| Valor de liquidação forçada no prazo estimado                                                  | R\$ 242.137,33 |                              |
| Obs: Selic referente à 18/06/2025. 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                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                                                                                                                                                                                                                 | III                                                                                             | II                                                                                    | I                                                                                                                 | TOTAL    |
| Caracterização do imóvel avaliando                                                                                                                                                                              | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                   | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | <b>2</b> |
| Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados                                                                                                                                                   | 12                                                                                              | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 |          |
| 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 |          |
| Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores                                                                                                                                                       | 0,80 a 1,25                                                                                     | 0,50 a 2,00                                                                           | 0,40 a 2,50                                                                                                       |          |
| * 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. |                                                                                                 |                                                                                       | <b>SOMATÓRIA</b>                                                                                                  | <b>9</b> |

**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 |
| <b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b> |                                                             |                                                        | <b>GRAU II</b>             |

**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 tendênica central |        | <=30%                                           | <=40% | <=50%    |
| INTERVALO DE CONFIANÇA                                                                 | 17,61% | QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: |       | GRAU III |