

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	Uniprime	CNPJ	01.286.361/0001-09	Matrícula	26.021
Proprietário	Uniprime Pioneira Cooperativa de Crédito	Número	2500	Complemento	Lote 20, Quadra B
Logradouro	Avenida General Flores da Cunha	UF	RS	Bairro	Vila Parque Brasília
Cidade	Cachoeirinha				CEP 94950-000

Terreno			Fachada		
	Área (m2)	414,00			
Formato	Irregular	Frente (m)			
Esquina	Sim	Fundos (m)			
Topografia	Plano	L. Direito			
		L. Esquerdo			
		Fração ideal			

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Atividade(s) do Bairro		Outros
☒ Residencial unifamiliar		Padrão construtivo Normal
☐ Residencial multifamiliar		Densidade demografica Normal
☐ Comercial		Trafego no trecho Alto
☐ Outros:		Pavimentação Asfalto

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	A
		Shopping Center	D
		Rede Bancária	B
		Praia	D

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

4. AVALIAÇÃO TOTAL

Valor da avaliação	Área (m²)	414,00	Valor para Liquidação forçada	Fator de Liquidez	69,00%	Avaliação elaborada por EEmovei
R\$ 850.000,00	Valor/m²	R\$ 2.053,15	R\$ 586.500,00			Inteligência Imobiliária em
	Valor total	R\$ 850.000,00				07/10/2026

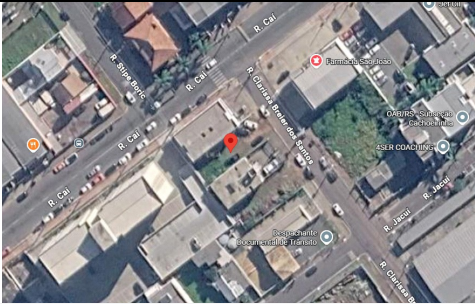
5. ZONA DE INFLUÊNCIA



6. EMPRESA DE AVALIAÇÃO / ENGENHEIRO RESPONSÁVEL

Empresa:	EEMOVEI SERVIÇOS DE INFORMAÇÕES LTDA	Assinatura:	Matheus Lara
Avaliador:	Matheus Lara		
CREA/CAU	PR-184652/D		

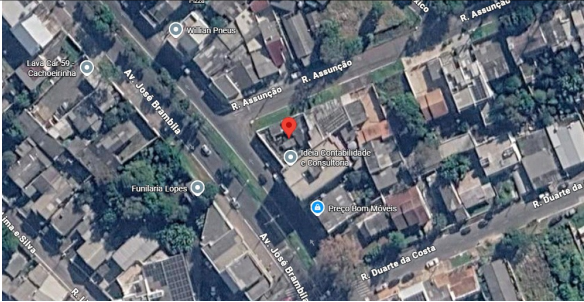
INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

Amostra	1	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-cachoeirinha-vila-princesa-izabel-286m2-R\$450000/id-46535759/		
Endereço:	Rua Clarissa Breier dos Santos, 190		
Bairro:	Vila Princesa Izabel		
Cidade/UF	Cachoeirinha/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 450.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	286,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	2	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

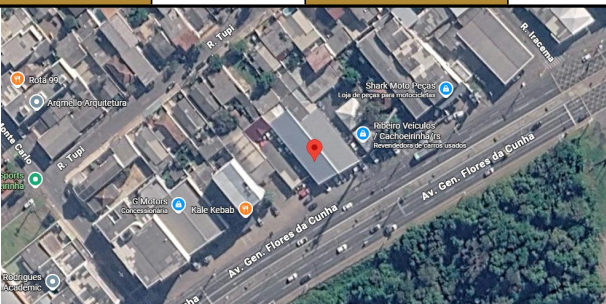
Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regina-bairos-cachoeirinha-350m2-venda-R\$589900-id-2899578505/		
Endereço:	Avenida Fernando Ferrari, 248		
Bairro:	Vila Regina		
Cidade/UF	Cachoeirinha/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 589.900,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	350,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	3	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esquina-vila-alegre-cachoeirinha-rs-400m2-id-2870765989/?Wed-Oct-07-2026		
Endereço:	Avenida José Brambila, 539		
Bairro:	Vila Vista Alegre		
Cidade/UF	Cachoeirinha/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 599.999,00	Topografia:	Pouco Active
Área do Terreno (m²):	400,00	Fator oferta:	0,95

Amostra	4	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.remax.com.br/612551057-8		
Endereço:	Avenida General Flores da Cunha, 3763		
Bairro:	Vila Bom Princípio		
Cidade/UF	Cachoeirinha/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 1.800.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	879,91	Fator oferta:	0,90

Amostra	5	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-vila-parque-brasilia-cachoeirinha-rs-407m2-id-2568499257/?Wed-Oct-07-2026		
Endereço:	Avenida General Flores da Cunha, 3238		
Bairro:	Vila Parque Brasília		
Cidade/UF	Cachoeirinha/RS		
Valor venda/oferta:	R\$ 1.060.000,00	Topografia:	Plano
Área do Terreno (m²):	407,00	Fator oferta:	0,90

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Oferta	Topografia	Área	Valor Homogêneo
Avenida General Flores da Cunha, 2500	-	414,00	-	-	1,0000	-	
Rua Clarissa Breier dos Santos, 190	R\$ 450.000,00	286,00	R\$ 1.573,43	0,95	1,0000	0,95	R\$ 1.433,23
Avenida Fernando Ferrari, 248	R\$ 589.900,00	350,00	R\$ 1.685,43	0,95	1,0000	0,96	R\$ 1.541,79
Avenida José Brambila, 539	R\$ 599.999,00	400,00	R\$ 1.500,00	0,95	1,0526	0,99	R\$ 1.493,42
Avenida General Flores da Cunha, 3763	R\$ 1.800.000,00	879,91	R\$ 2.045,66	0,90	1,0000	1,10	R\$ 2.011,81
Avenida General Flores da Cunha, 3238	R\$ 1.060.000,00	407,00	R\$ 2.604,42	0,90	1,0000	1,00	R\$ 2.321,05

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 2.166,43	R\$ 1.733,14	
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 1.493,42	R\$ 298,68	
Valor Saneado		R\$ 2.031,83	
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,010	
Valor final m²		R\$ 2.053,15	
Valor final		R\$ 850.000,00	

Média	R\$ 1.760,26
Desv.Padrão	R\$ 388,47
Limite Superior	R\$ 2.288,34
Limite Inferior	R\$ 1.232,18
Média Saneada	R\$ 2.031,83
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533
Intervalo de Confiança	29,31%
Superior	R\$ 2.329,59
Inferior	R\$ 1.734,06

Deságio - Liquidação Forçada		
Oferta e demanda	Declividade	Localização e tamanho
Mercado Equilibrado	Até 5%	Localização e tamanho ideal
9%	12%	10%
Observações	Total	31%
Valor de liquidação forçada de mercado	R\$ 586.500,00	

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	2
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.			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	29,31%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		GRAU III