Corretora.ai
CJ-9410

Estudo de Mercado Corretora.ai

Nº AV-EXEMPL4 · estimativa automática, sem vistoria

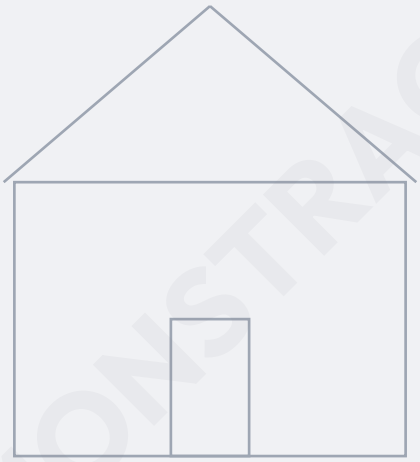


Foto ilustrativa
imóvel (demonstração)

DEMONSTRAÇÃO

Apartamento · Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO

Emitido pela Corretora.ai em 06 de outubro de 2026

Estudo de Mercado automático: não é PTAM nem laudo, e não houve vistoria.
Não serve para processo judicial nem para financiamento.
DEMONSTRAÇÃO: amostras e dados fictícios.

SUMÁRIO

1. Resumo 3
2. Dados informados pelo cliente 4
3. Localização das amostras 4
4. Amostras sem tratamento 5
5. Fatores e justificativas 6
6. Saneamento 7
7. Resultado 7
8. Como chegamos ao valor 8
9. Limitações 8
10. Próximo passo: o PTAM 9

DEMONSTRAÇÃO

1 RESUMO

VALOR PROVÁVEL DE MERCADO

R$ 668.000

Faixa: R$ 601.000 a R$ 735.000 · grau de confiança alto

Imóvel	Apartamento, 92,00 m²
Endereço	Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Solicitante	Cliente de Exemplo (fictício)
Método	Comparativo direto de dados de mercado, em modo automático (sem avaliador)
Amostras	12 encontradas; 10 usadas depois do saneamento
Fatores	Oferta (fonte)
Grau de confiança	Alto: o menor nível entre os três critérios do item 7
Data	06 de outubro de 2026

Os números acima são explicados nas próximas páginas, do começo ao fim, para que qualquer pessoa possa conferir a conta.

DEMONSTRAÇÃO

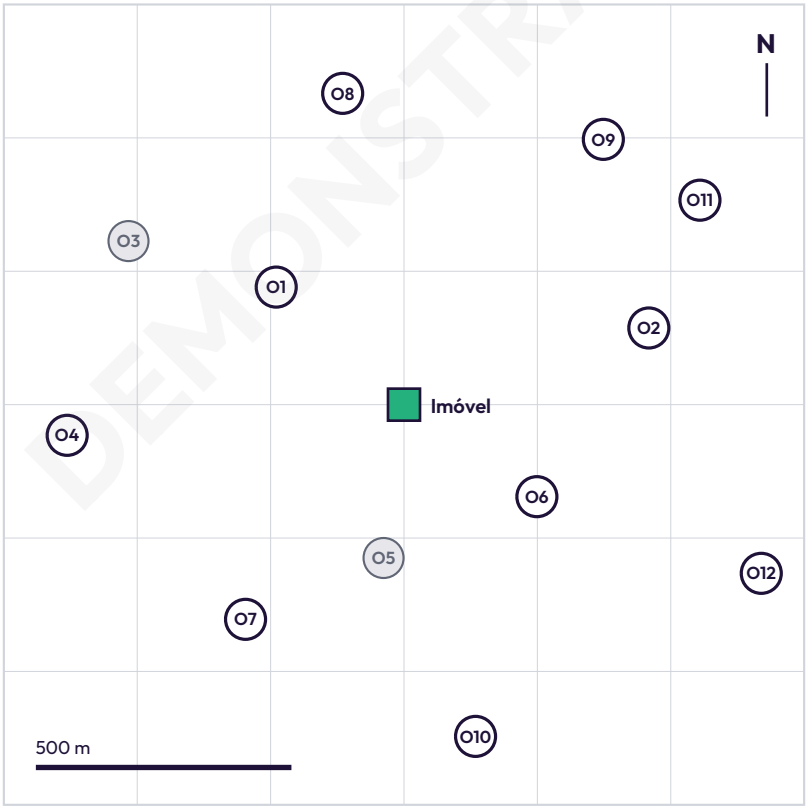
2 DADOS INFORMADOS PELO CLIENTE

Sem vistoria, o cálculo usa só o que o solicitante informou no pedido. Nada disso foi conferido no local.

Tipo	Apartamento
Endereço	Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Área considerada	92,00 m²
Idade declarada	8 anos
Padrão declarado	Normal
Localização	aproximada pelo endereço (demonstração, sem serviço de mapas)

3 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Busca: primeiro o mesmo bairro (até 6 meses), depois raios de 1 km, 2 km, 3 km em volta do imóvel.



Mapa esquemático: posições relativas aproximadas do imóvel avaliado (quadrado) e das amostras (círculos numerados; em cinza, as que ficaram fora do cálculo). Sem base cartográfica.

DEMONSTRAÇÃO

4 AMOSTRAS SEM TRATAMENTO

Cada amostra é um imóvel parecido, anunciado (oferta) ou vendido na região. O valor por m² é o preço dividido pela área, ainda sem nenhum ajuste.

DEMONSTRAÇÃO: amostras fictícias; fontes e links não existem (exemplo.invalid).

Amostra	Operação	Data	Distância	Área (m²)	Valor	R$/m²
O1	Oferta	20/09/2026	0,3 km	110,00	R$ 913.000	8.300,00
O2	Oferta	08/08/2026	0,5 km	102,00	R$ 763.000	7.480,39
O3	Oferta	02/08/2026	0,6 km	88,00	R$ 431.000	4.897,73
O4	Oferta	14/09/2026	0,7 km	98,00	R$ 779.000	7.948,98
O5	Oferta	24/09/2026	0,3 km	89,00	R$ 997.000	11.202,25
O6	Oferta	04/08/2026	0,3 km	95,00	R$ 698.000	7.347,37
O7	Oferta	06/08/2026	0,5 km	84,00	R$ 638.000	7.595,24
O8	Venda	10/08/2026	0,6 km	90,00	R$ 695.000	7.722,22
O9	Oferta	12/08/2026	0,7 km	86,00	R$ 675.000	7.848,84
O10	Venda	16/09/2026	0,7 km	92,00	R$ 741.000	8.054,35
O11	Oferta	22/09/2026	0,7 km	96,00	R$ 808.000	8.416,67
O12	Oferta	18/09/2026	0,8 km	80,00	R$ 652.000	8.150,00

Fonte de cada amostra: Portal de Exemplo; Imobiliária de Exemplo (venda realizada).

DEMONSTRAÇÃO

5 FATORES E JUSTIFICATIVAS

Nenhum imóvel é igual ao outro. Para comparar, cada amostra recebe ajustes em percentual. No modo automático só entram fatores objetivos, no máximo 3, e só quando há diferença relevante entre as amostras e o imóvel (variação média de pelo menos 3%). Os ajustes de uma amostra são somados, e a soma fica limitada a ±30%.

Oferta (fonte): usado

10 das 12 amostras são anúncios (preço pedido), que costumam fechar abaixo do anunciado; aplica-se o redutor de −10,00% só nelas. Vendas realizadas não recebem o redutor.

Área: não usado

Não ligado: variação média de 1,7%, abaixo de 3%.

Localização: não usado

Não ligado: variação média de 0,9%, abaixo de 3%.

Idade aparente: não usado

Não ligado: variação média de 2,9%, abaixo de 3%.

Padrão construtivo: não usado

Não ligado: variação média de 0%, abaixo de 3%.

Ajustes por amostra

Amostra	R$/m²	Oferta	Soma	Ajustado
O1	8.300,00	−10,00%	−10,00%	7.470,00
O2	7.480,39	−10,00%	−10,00%	6.732,35
O3	4.897,73	−10,00%	−10,00%	4.407,96
O4	7.948,98	−10,00%	−10,00%	7.154,08
O5	11.202,25	−10,00%	−10,00%	10.082,03
O6	7.347,37	−10,00%	−10,00%	6.612,63
O7	7.595,24	−10,00%	−10,00%	6.835,72
O8	7.722,22	—	0,00%	7.722,22
O9	7.848,84	−10,00%	−10,00%	7.063,96
O10	8.054,35	—	0,00%	8.054,35
O11	8.416,67	−10,00%	−10,00%	7.575,00
O12	8.150,00	−10,00%	−10,00%	7.335,00

R$/m² ajustado = R$/m² × (1 + soma).

DEMONSTRAÇÃO

6 SANEAMENTO

Para que um anúncio fora da realidade não puxe o resultado, calcula-se a média dos valores ajustados (R$ 7.253,78 por m²) e saem as amostras que ficam mais de 20% acima ou abaixo dela: limites de R$ 5.803,02 a R$ 8.704,54 por m².

- O3 saiu: R$ 4.407,96/m² está abaixo do limite inferior de R$ 5.803,02/m² (20% abaixo da média).
- O5 saiu: R$ 10.082,03/m² está acima do limite superior de R$ 8.704,54/m² (20% acima da média).

Ficaram 10 amostras (O1, O2, O4, O6, O7, O8, O9, O10, O11, O12). A média delas, a média saneada, é R$ 7.255,53 por m². O Estudo de Mercado só sai com pelo menos 5 amostras depois do saneamento.

7 RESULTADO

Média saneada	R$ 7.255,53 por m²
Valor calculado	R$ 7.255,53 × 92,00 m² = R$ 667.508,76
Valor provável	**R$ 668.000 (arredondado para o múltiplo de R$ 1.000 mais próximo)**
Faixa	R$ 601.000 a R$ 735.000 (± 10%)

Grau de confiança: Alto

O grau é o menor nível entre os três critérios abaixo. Os limites são da Corretora.ai e podem mudar; este estudo guarda os que usou.

Critério	Neste estudo	Alto	Médio	Nível
Amostras usadas	10	8 ou mais	5 ou mais	Alto
Coeficiente de variação	6,4%	até 15%	até 25%	Alto
Idade média dos dados	39 dias	até 90 dias	até 180 dias	Alto

Abaixo dos limites do médio, o nível é baixo.

DEMONSTRAÇÃO

8 COMO CHEGAMOS AO VALOR

Sem visita ao imóvel: o Estudo de Mercado usa o método comparativo com imóveis semelhantes da mesma região e do mesmo tipo, selecionados e qualificados pela nossa inteligência de dados.

1. Procuramos imóveis do mesmo tipo anunciados ou vendidos nos últimos meses, primeiro no mesmo bairro e depois em raios crescentes em volta do endereço.
2. Para cada um, calculamos o valor por m² (preço dividido pela área).
3. Ajustamos cada valor pelas diferenças objetivas em relação ao seu imóvel (por exemplo: anúncio × venda, tamanho, localização, idade e padrão que você declarou). Os ajustes de uma amostra são somados, com limite.
4. Tiramos os valores que destoam demais da média (saneamento) e calculamos a média dos que ficaram.
5. Multiplicamos essa média pela área do seu imóvel, arredondamos e mostramos uma faixa em volta do valor.
6. Medimos a confiança pelo número de amostras, pela dispersão dos valores (coeficiente de variação) e pela idade média dos dados.

É o mesmo método comparativo e o mesmo motor de cálculo do nosso Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM), aqui em modo automático: sem avaliador e sem vistoria. Tabela de fatores: versão 1.

Quando o método automático é usado: só para apartamentos, flats e casas urbanas (inclusive casas em condomínio e sobrados), que têm muitos imóveis parecidos à venda, e só com volume suficiente de comparáveis: pelo menos 10 encontrados na região e 5 depois do saneamento. Casa é comparada só com casa; apartamento e flat, só com apartamento e flat. Para os demais imóveis (terrenos, salas, lojas, galpões, prédios, imóveis rurais), ou com poucos comparáveis, a avaliação é feita pelo PTAM, com vistoria de um avaliador.

9 LIMITAÇÕES

- Este Estudo de Mercado não é PTAM nem laudo de avaliação.
- Não houve vistoria: o estado real do imóvel, as reformas e os defeitos não foram vistos.
- Os dados do imóvel (área, idade, padrão) foram informados pelo solicitante e não foram conferidos.
- Não serve para processo judicial nem para financiamento.
- Os valores refletem as amostras disponíveis na data de emissão; o mercado muda.
- Não houve consulta a documentos, ônus ou gravames.

DEMONSTRAÇÃO

10 PRÓXIMO PASSO: O PTAM

Precisa de um documento assinado por um corretor avaliador, com vistoria? Peça o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM).

- Pedindo o PTAM do mesmo imóvel em até 90 dias, os R$ 349 deste Estudo de Mercado são abatidos do preço.
- As amostras deste estudo ficam disponíveis para o avaliador, que completa a pesquisa e faz a vistoria.
- O avaliador revisa os fatores, justifica cada escolha e assina; o PTAM tem código de verificação.

Peça em avalia.corretora.ai · Pedir avaliação · PTAM

Documento emitido automaticamente pela Corretora.ai (Acelerion), CRECI CJ-9410. Sem selo e sem assinatura de avaliador.

DEMONSTRAÇÃO