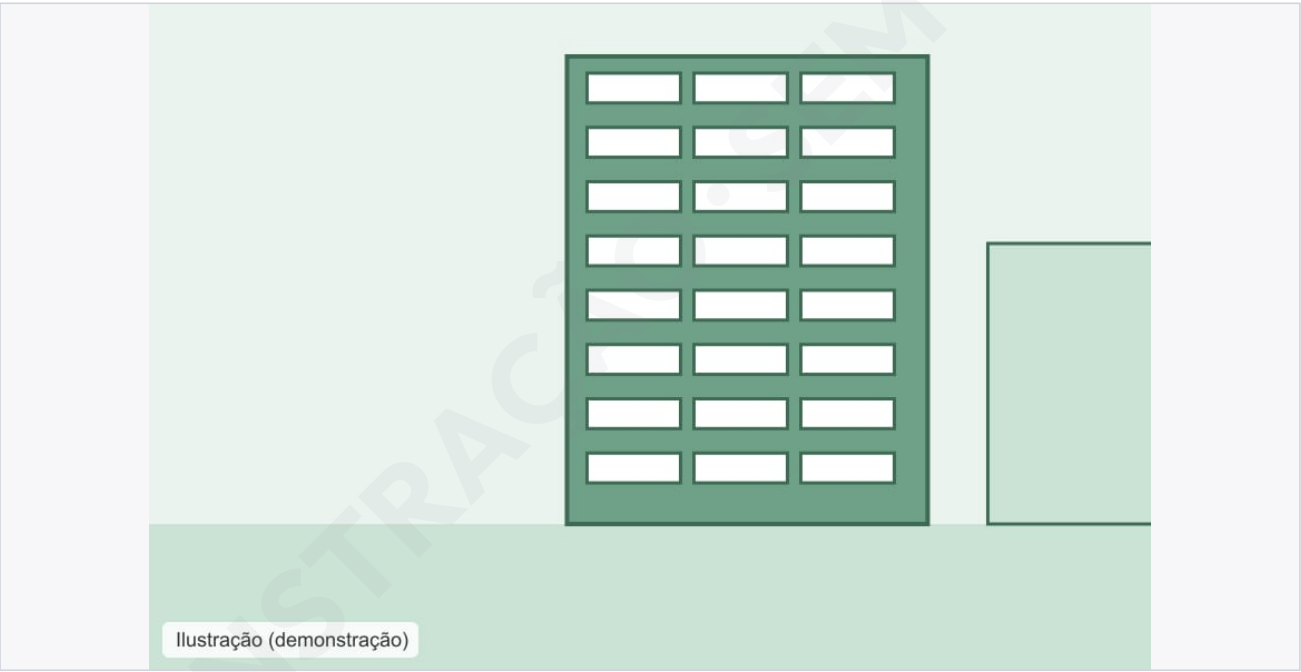
Corretora.ai
CJ-9410

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

PTAM nº AV-EXEMPL3



Apartamento · Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo

Goiânia - GO, 06 de outubro de 2026

DOCUMENTO DE DEMONSTRAÇÃO: dados fictícios, avaliador e assinatura simulados. Sem validade.

Verifique a autenticidade deste parecer
https://avalia.corretora.ai/verificar/EXEMPLO003
Código de verificação: EXEMPLO003

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

SUMÁRIO

1. Folha-resumo 3
2. Considerações preliminares 4
3. Ressalvas 4
4. Conceitos 5
5. Procedimentos 6
6. Do imóvel avaliado 7
7. Localização 10
8. Pesquisa de mercado 11
9. Tratamento e Homogeneização dos Dados 18
10. Memorial de cálculo, passo a passo 21
11. Conclusão 23
12. Encerramento 23
13. Responsável técnico 24
14. Anexos 25
15. Bibliografia 26
16. Declaração de Avaliação Mercadológica 29

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

1 FOLHA-RESUMO

Solicitante	Cliente de Exemplo (fictício) · CPF 000.000.000-00
Imóvel avaliado	Apartamento (imóvel urbano)
Endereço	Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Áreas	92,00 m² de área construída
Área considerada	92,00 m² (área construída)
Objetivo	Obtenção do valor de mercado, para subsidiar inventário.
Método	Comparativo direto de dados de mercado
Amostras	12 pesquisadas; 12 no tratamento; 9 usadas no cálculo depois do saneamento
Fatores aplicados	Oferta (fonte), Área, Estado de conservação (por soma)
Valor de mercado	**R$ 671.000**
Valor por extenso	Seiscentos e setenta e um mil reais
Faixa de valor	R$ 604.000 a R$ 738.000 (± 10%)
Data de referência	06 de outubro de 2026
Tabela de fatores	Versão 1 (valores de referência a conferir)
Referências	Lei nº 6.530/1978; Resolução COFECI nº 1.066/2007; Ato Normativo COFECI nº 001/2011; ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2 (no que couber).

Faz-se necessária a interpretação do parecer como um todo: os valores acima são sustentados pelas seções seguintes.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel descrito, para subsidiar inventário.

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e circunstâncias que influenciam, em cada momento, o valor do bem. Não se prende a um único aspecto: considera ao mesmo tempo localização, características físicas, estado de conservação, situação documental e o comportamento do mercado na região, para que o resultado seja um retrato tão fiel quanto possível da realidade.

Base legal. O artigo 3º da Lei nº 6.530/1978, regulamentada pelo Decreto nº 81.871/1978, atribui ao Corretor de Imóveis a competência para opinar quanto à comercialização imobiliária. A Resolução COFECI nº 1.066/2007 instituiu o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica como o instrumento dessa opinião e disciplinou sua elaboração.

O artigo 39, inciso VIII, da Lei nº 8.078/1990 (Código de Defesa do Consumidor) veda o fornecimento de serviços em desacordo com as normas dos órgãos oficiais competentes ou, na sua falta, com as normas técnicas da ABNT. Por isso, os procedimentos deste parecer seguem, no que couber, a ABNT NBR 14653 (Avaliação de bens), partes 1 e 2.

CNAI. O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é organizado e mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), que expede o Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário aos corretores nele inscritos. O corretor inscrito no CNAI tem direito ao Selo Certificador, fornecido pelo Conselho Regional da sua jurisdição, com numeração individual e sequencial e código de segurança para autenticação, a ser afixado em cada PTAM que emitir.

Este parecer foi preparado na plataforma Corretora.ai (Acelerion), CRECI CJ-9410, e é revisado, assinado e certificado pelo corretor avaliador responsável técnico identificado ao final, inscrito no CRECI e no CNAI.

3 RESSALVAS

1. Este parecer apresenta as condições limitativas da metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e conclusões. Foram empregados os métodos recomendados para o tipo de imóvel e de mercado.
2. As informações sobre o imóvel foram conferidas, no que foi possível, com os documentos consultados e indicados na descrição do imóvel; as demais foram fornecidas pelo solicitante e consideradas verdadeiras e completas.
3. A pesquisa de ônus e gravames está registrada no encerramento; outras restrições não pesquisadas não foram consideradas.
4. As áreas foram adotadas conforme informadas ou medidas na vistoria. Diferenças em relação à matrícula, ao projeto aprovado ou a uma medição precisa podem alterar o valor.
5. O avaliador declara não ter interesse, presente ou futuro, no imóvel avaliado, nem inclinação pessoal quanto à matéria. Os honorários não estão subordinados às conclusões deste parecer.
6. Os valores representam o mercado no período entre o início dos trabalhos e a data de referência. Mudanças relevantes de mercado exigem atualização.
7. Os percentuais dos fatores vêm de uma tabela de referência versionada (indicada na seção de

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

tratamento dos dados) ou foram definidos pelo avaliador, com a justificativa registrada. São referências de mercado, não leis: o avaliador responde pela escolha.

8. Este parecer não substitui laudo de avaliação elaborado por engenheiro ou arquiteto conforme a NBR 14653, quando a lei, o juízo ou a instituição financeira o exigirem.

4 CONCEITOS

Valor de mercado
Quantia mais provável pela qual se negocia voluntária e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT NBR 14653-1).

Avaliação
Análise técnica para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, numa determinada data. É uma opinião fundamentada, que ultrapassa o sentimento pessoal do avaliador.

Método comparativo direto de dados de mercado
Identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico de atributos de imóveis semelhantes (amostras), ofertados ou negociados na mesma região.

Método evolutivo
Soma o valor do terreno (obtido pelo comparativo, com amostras de terrenos ou de imóveis da região) ao custo de reproduzir a construção, descontada a depreciação pela idade aparente e pelo estado de conservação.

Amostra
Imóvel semelhante ao avaliado, ofertado ou negociado na mesma região, com fonte, data, área e valor identificados.

Homogeneização por soma de fatores
Ajuste do valor por m² de cada amostra às condições do imóvel avaliado. Cada fator escolhido dá um percentual para a amostra (positivo quando o imóvel avaliado é melhor naquele aspecto, negativo quando é pior); os percentuais são somados e o valor homogeneizado é o valor por m² × (1 + soma). Somar, em vez de multiplicar, evita que vários fatores pequenos se acumulem de forma exagerada.

Saneamento por intervalo em torno da média
Depois de homogeneizadas, calcula-se a média das amostras. Saem do cálculo as que ficam fora de uma faixa em torno dessa média (por exemplo, 20% para cima ou para baixo), porque destoam das demais. A média das que ficam é a média saneada.

Valor calculado e valor atribuído
O valor calculado é o resultado da conta (média saneada × área, ou terreno + construção no evolutivo). O valor atribuído é o que o avaliador adota, pela sua experiência e pelo que viu na vistoria. Quando os dois diferem, o motivo fica registrado no parecer.

Faixa de valor
Intervalo de valores mínimo e máximo em torno do valor arredondado, dentro do qual o imóvel tende a ser negociado.

DEMONSTRAÇÃO - SEM VALIDADE

5 PROCEDIMENTOS

Os procedimentos seguem a Resolução COFECI nº 1.066/2007, o Ato Normativo COFECI nº 001/2011 e, no que couber, a ABNT NBR 14653. Foi reunido o maior número de informações ao alcance do avaliador, com a máxima prudência:

- Identificação do imóvel a avaliar e obtenção das informações e documentos fornecidos pelo solicitante.
- Vistoria do imóvel e da região (data, horário e quem acompanhou), com registro fotográfico, medidas do terreno, confrontações, orientação solar, topografia, padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, infraestrutura e vizinhança.
- Localização do imóvel e do seu entorno.
- Pesquisa de mercado na região, com 12 amostras de imóveis semelhantes ofertados ou negociados, cada uma com fonte, link, data do anúncio ou da venda, data de entrada no sistema, área e valor.
- Escolha do método (comparativo direto de dados de mercado) e dos fatores pertinentes, cada um com a justificativa do avaliador.
- Homogeneização das amostras por soma de fatores, saneamento por intervalo em torno da média e cálculo da média saneada.
- Determinação do valor calculado, do valor atribuído pelo avaliador (com o motivo, quando diferente), do valor arredondado e da faixa de valor.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

6 DO IMÓVEL AVALIADO

Identificação

Tipo	Apartamento (imóvel urbano)
Endereço	Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Área construída	92,00 m²
Área do terreno	não se aplica (fração ideal do terreno comum)

Vistoria

Data e horário	02/10/2026, às 14:00
Recebeu o avaliador	Cliente de Exemplo (fictício), proprietário

Documentos

Documentos consultados	Sim
Matrícula	Matrícula nº 00.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Exemplo (fictícia)
Proprietário	Cliente de Exemplo (fictício)
Observação	Cópia da matrícula apresentada pelo solicitante na vistoria (documento fictício).

Terreno

Testada	não se aplica (unidade em condomínio; terreno comum)
Profundidade	não se aplica (unidade em condomínio; terreno comum)
Confrontação: frente	Rua das Amostras
Confrontação: fundos	Área comum do condomínio (fictício)
Confrontação: lado direito	Apartamento 1204 (fictício)
Confrontação: lado esquerdo	Apartamento 1202 (fictício)
Fração ideal	0,0125 do terreno (fictícia)
Orientação solar	Leste (sol da manhã)
Topografia	não se aplica (unidade em condomínio; terreno comum)

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

Posição na quadra	não se aplica (unidade em condomínio; terreno comum)

Construção

Padrão construtivo	Normal
Idade aparente	8 anos
Estado de conservação	Boa

Infraestrutura e melhoramentos públicos

Item	Grupo	Situação
Rede de água	Melhoramento público	Presente
Rede de esgoto	Melhoramento público	Presente
Rede de energia elétrica	Melhoramento público	Presente
Galerias pluviais	Melhoramento público	Presente
Rede telefônica	Melhoramento público	Presente
Iluminação pública	Melhoramento público	Presente
Pavimentação	Melhoramento público	Presente
Guias e sarjetas	Melhoramento público	Presente
Transporte coletivo	Melhoramento público	Presente
Gás de rua	Melhoramento público	Ausente
Comércio de bairro	Infraestrutura urbana	Presente
Escolas	Infraestrutura urbana	Presente
Posto de saúde ou hospital	Infraestrutura urbana	Presente
Praças, parques e lazer	Infraestrutura urbana	Presente
Segurança (posto policial)	Infraestrutura urbana	Ausente
Bancos e serviços	Infraestrutura urbana	Presente

Vizinhança

Bairro residencial verticalizado (fictício), com edifícios de padrão normal, comércio de bairro, escolas e posto de saúde a menos de 1 km.

Vocação e melhor uso

Residencial multifamiliar, que é também o melhor uso do imóvel para a região.

Cômodos

Sala de estar e jantar com varanda, cozinha, área de serviço, 3 quartos (1 suíte), 2 banheiros e 2 vagas de garagem.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

Observações da vistoria

12º andar, vista livre, condomínio com portaria 24 horas, piscina e salão de festas. Exemplo fictício.

Registro fotográfico (ilustrações de demonstração)

Demonstração: no lugar das fotos da vistoria, ilustrações neutras coerentes com o tipo do imóvel, rotuladas como ilustrativas.

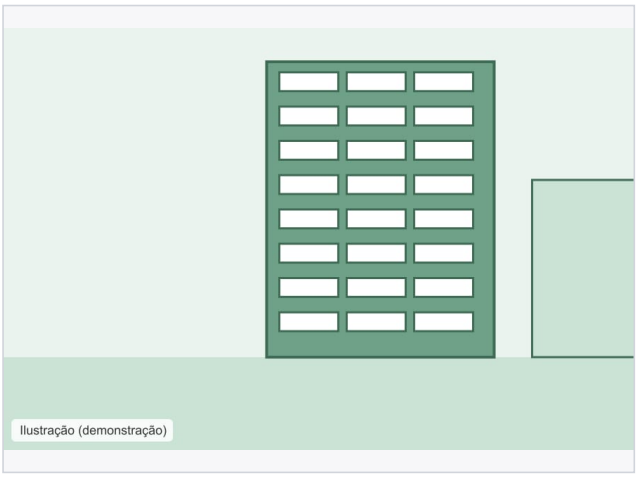


Ilustração 1 · fachada do prédio

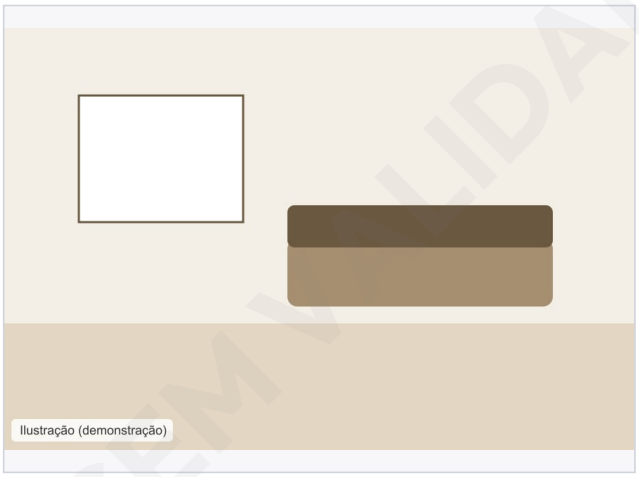


Ilustração 2 · sala

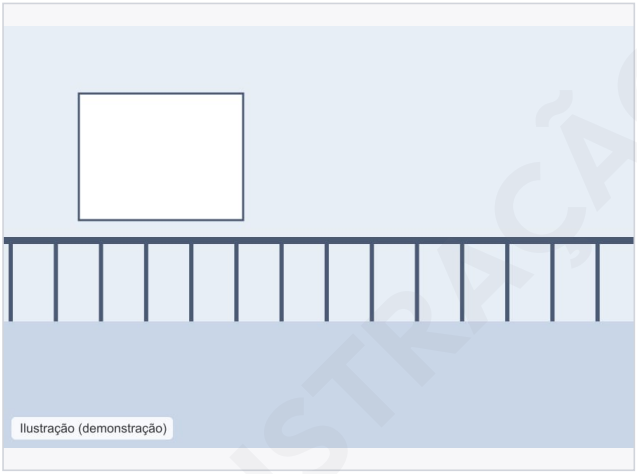


Ilustração 3 · varanda

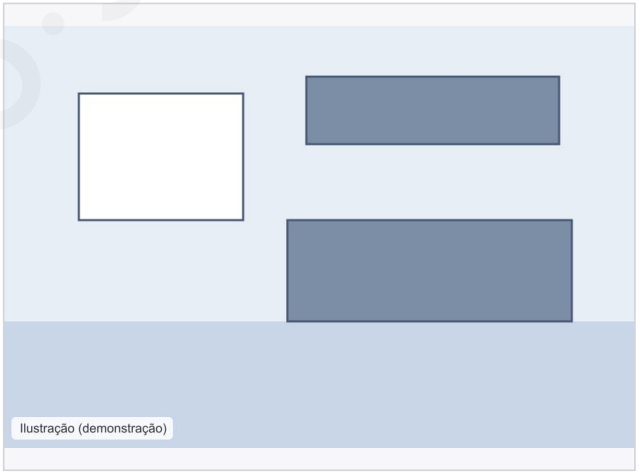
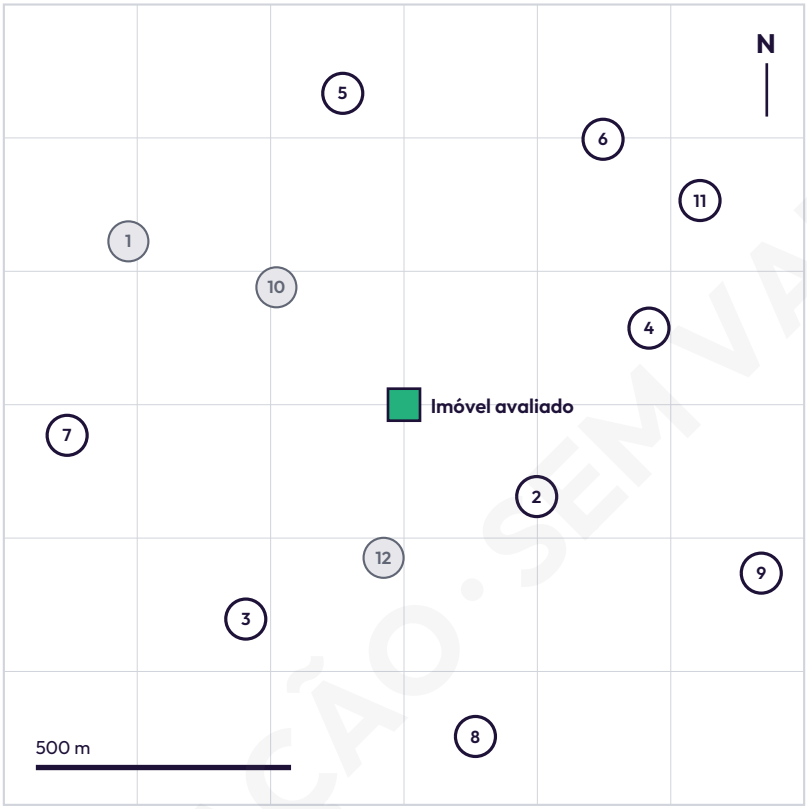


Ilustração 4 · cozinha

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

7 LOCALIZAÇÃO

Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO. As amostras com coordenadas estão num raio de até 0,8 km 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 · SEM VALIDADE

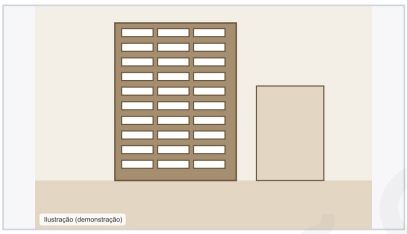
8 PESQUISA DE MERCADO

Por meio da pesquisa de mercado, o avaliador reuniu 12 amostras de imóveis semelhantes ao avaliado, ofertados ou negociados na região. Cada uma vem a seguir com fotos, fonte, link, data do anúncio ou da venda, data de entrada no sistema, o resumo do anúncio, os ajustes e a situação no cálculo.

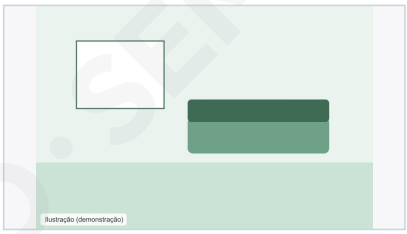
EXEMPLO: amostras fictícias geradas para demonstração; fontes e links não existem (exemplo.invalid) e as fotos são ilustrações.

A1 · Apartamento, 2 quartos, 1 vaga · Oferta · EXEMPLO

Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 02/08/2026
Entrada no sistema: 05/08/2026
Área considerada: 88,00 m²
Valor: R$ 431.000
R$/m²: 4.897,73
Área construída: 88,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 1, 200, apto 302, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3000
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 15 anos; Conservação: regular; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 02/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 02/08/2026 (ilustração de demonstração)

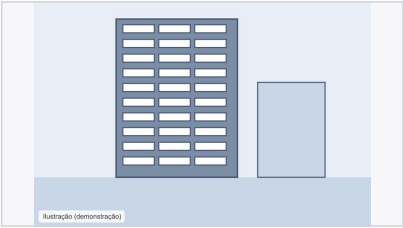
Resumo do anúncio
Anúncio fictício de apartamento com 88 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área −1,11%; Estado de conservação +10,00%; soma −1,11%; R$/m² homogeneizado 4.843,37
Situação no cálculo: Saiu no saneamento: R$ 4.843,37/m² está abaixo do limite inferior de R$ 5.779,46/m² (20% abaixo da média)

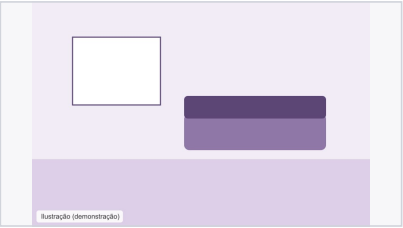
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A2 · Apartamento, 3 quartos, 2 vagas · Oferta · EXEMPLO

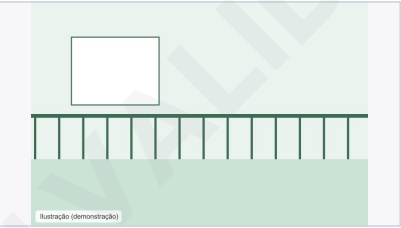
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 04/08/2026
Entrada no sistema: 08/08/2026
Área considerada: 95,00 m²
Valor: R$ 698.000
R$/m²: 7.347,37
Área construída: 95,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 2, 215, apto 402, Jardim Fictício, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3001
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 9 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 04/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 04/08/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 04/08/2026 (ilustração de demonstração)

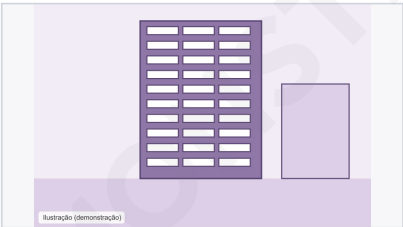
Resumo do anúncio

Anúncio fictício de apartamento com 95 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

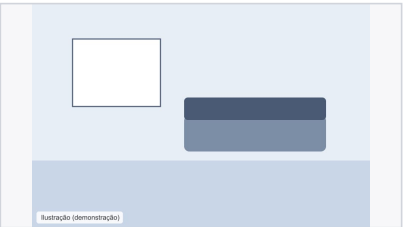
Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área +0,81%; Estado de conservação 0,00%; soma −9,19%; R$/m² homogeneizado 6.672,15
Situação no cálculo: Usada no cálculo

A3 · Apartamento, 2 quartos, 1 vaga · Oferta · EXEMPLO

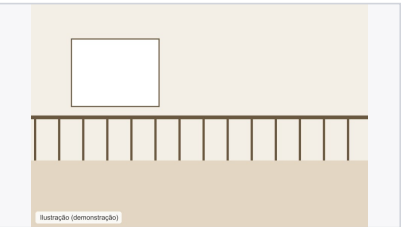
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 06/08/2026
Entrada no sistema: 11/08/2026
Área considerada: 84,00 m²
Valor: R$ 638.000
R$/m²: 7.595,24
Área construída: 84,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 3, 230, apto 502, Vila Modelo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3002
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 6 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 06/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 06/08/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 06/08/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio

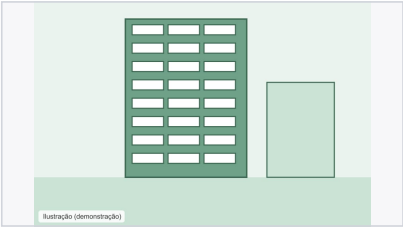
Anúncio fictício de apartamento com 84 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área −2,25%; Estado de conservação 0,00%; soma −12,25%; R$/m² homogeneizado 6.664,82
Situação no cálculo: Usada no cálculo

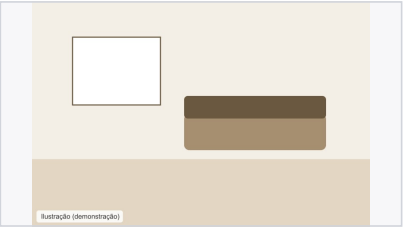
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A4 · Apartamento, 3 quartos, 2 vagas · Oferta · EXEMPLO

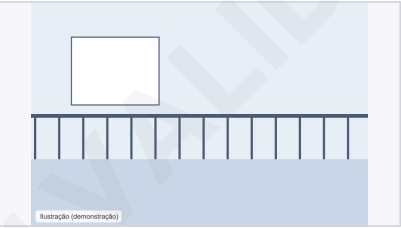
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 08/08/2026
Entrada no sistema: 14/08/2026
Área considerada: 102,00 m²
Valor: R$ 763.000
R$/m²: 7.480,39
Área construída: 102,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 4, 245, apto 602, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3003
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 3 anos; Conservação: nova; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 08/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 08/08/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 08/08/2026 (ilustração de demonstração)

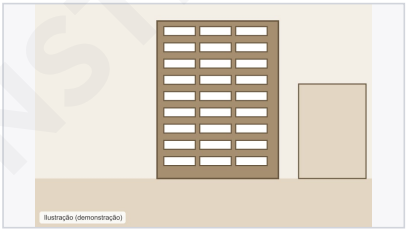
Resumo do anúncio

Anúncio fictício de apartamento com 102 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

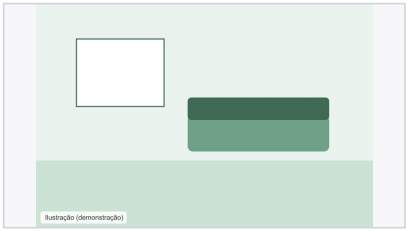
Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área +2,61%; Estado de conservação −5,00%; soma −12,39%; R$/m² homogeneizado 6.553,57
Situação no cálculo: Usada no cálculo

A5 · Apartamento, 2 quartos, 1 vaga · Venda · EXEMPLO

Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada)
Data da venda: 10/08/2026
Entrada no sistema: 13/08/2026
Área considerada: 90,00 m²
Valor: R$ 695.000
R$/m²: 7.722,22
Área construída: 90,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 5, 260, apto 702, Jardim Fictício, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3004
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 10 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada), venda de 10/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada), venda de 10/08/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio

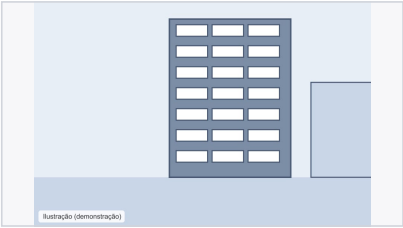
Anúncio fictício de apartamento com 90 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) não aplicado; Área −0,55%; Estado de conservação 0,00%; soma −0,55%; R$/m² homogeneizado 7.679,75
Situação no cálculo: Usada no cálculo

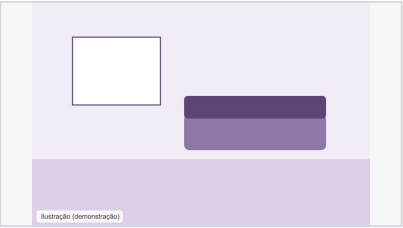
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A6 · Apartamento, 2 quartos, 2 vagas · Oferta · EXEMPLO

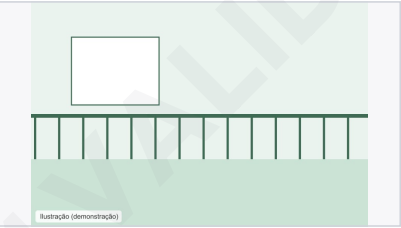
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 12/08/2026
Entrada no sistema: 16/08/2026
Área considerada: 86,00 m²
Valor: R$ 675.000
R$/m²: 7.848,84
Área construída: 86,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 6, 275, apto 802, Vila Modelo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3005
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 7 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 12/08/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 12/08/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 12/08/2026 (ilustração de demonstração)

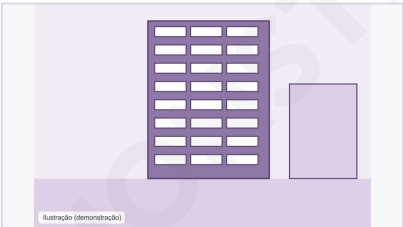
Resumo do anúncio

Anúncio fictício de apartamento com 86 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

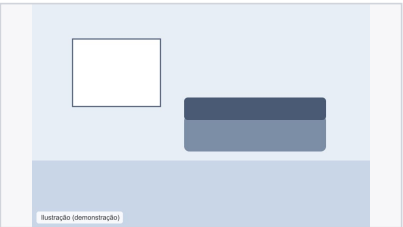
Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área −1,67%; Estado de conservação 0,00%; soma −11,67%; R$/m² homogeneizado 6.932,88
Situação no cálculo: Usada no cálculo

A7 · Apartamento, 3 quartos, 1 vaga · Oferta · EXEMPLO

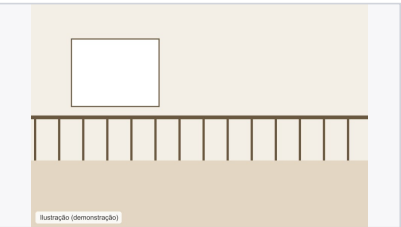
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 14/09/2026
Entrada no sistema: 19/09/2026
Área considerada: 98,00 m²
Valor: R$ 779.000
R$/m²: 7.948,98
Área construída: 98,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 7, 290, apto 902, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3006
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 2 anos; Conservação: nova; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 14/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 14/09/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 14/09/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio

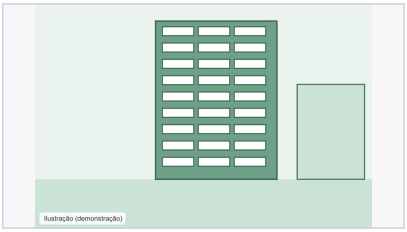
Anúncio fictício de apartamento com 98 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área +1,59%; Estado de conservação −5,00%; soma −13,41%; R$/m² homogeneizado 6.883,02
Situação no cálculo: Usada no cálculo

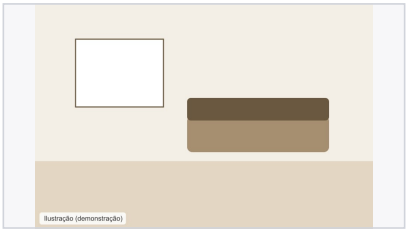
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A8 · Apartamento, 2 quartos, 2 vagas · Venda · EXEMPLO

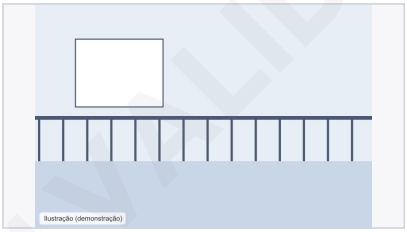
Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada)
Data da venda: 16/09/2026
Entrada no sistema: 22/09/2026
Área considerada: 92,00 m²
Valor: R$ 741.000
R$/m²: 8.054,35
Área construída: 92,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 8, 305, apto 1002, Jardim Fictício, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3007
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 8 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada), venda de 16/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada), venda de 16/09/2026 (ilustração de demonstração)



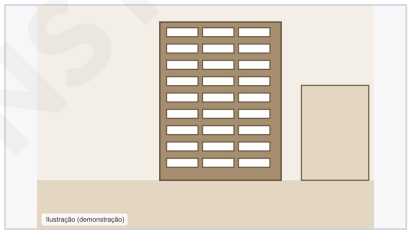
varanda · Fonte: Imobiliária de Exemplo (venda realizada), venda de 16/09/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio
Anúncio fictício de apartamento com 92 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

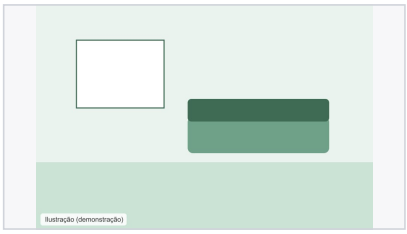
Ajustes: Oferta (fonte) não aplicado; Área 0,00%; Estado de conservação 0,00%; soma 0,00%; R$/m² homogeneizado 8.054,35
Situação no cálculo: Usada no cálculo

A9 · Apartamento, 2 quartos, 1 vaga · Oferta · EXEMPLO

Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 18/09/2026
Entrada no sistema: 21/09/2026
Área considerada: 80,00 m²
Valor: R$ 652.000
R$/m²: 8.150,00
Área construída: 80,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 9, 320, apto 1102, Vila Modelo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3008
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 5 anos; Conservação: boa; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 18/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 18/09/2026 (ilustração de demonstração)

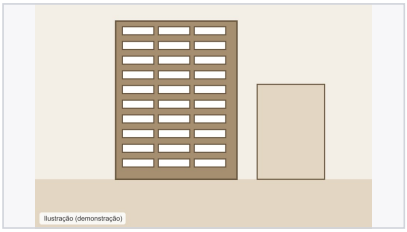
Resumo do anúncio
Anúncio fictício de apartamento com 80 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área −3,43%; Estado de conservação 0,00%; soma −13,43%; R$/m² homogeneizado 7.055,46
Situação no cálculo: Usada no cálculo

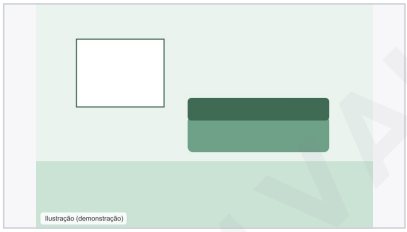
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A10 · Apartamento, 3 quartos, 2 vagas · Oferta · EXEMPLO

Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 20/09/2026
Entrada no sistema: 24/09/2026
Área considerada: 110,00 m²
Valor: R$ 913.000
R$/m²: 8.300,00
Área construída: 110,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 10, 335, apto 302, Setor Exemplo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3009
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 14 anos; Conservação: regular; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 20/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 20/09/2026 (ilustração de demonstração)

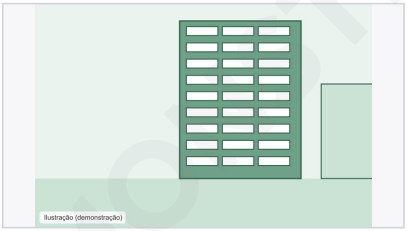
Resumo do anúncio

Anúncio fictício de apartamento com 110 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

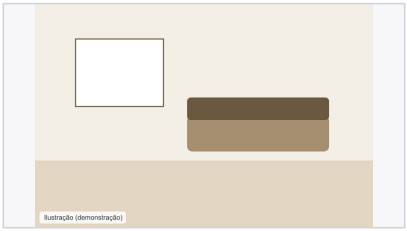
Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área +4,57%; Estado de conservação +10,00%; soma +4,57%; R$/m² homogeneizado 8.679,31
Situação no cálculo: Saiu no saneamento: R$ 8.679,31/m² está acima do limite superior de R$ 8.669,18/m² (20% acima da média)

A11 · Apartamento, 3 quartos, 1 vaga · Oferta · EXEMPLO

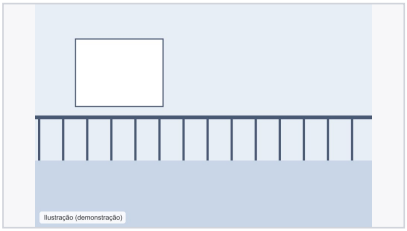
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 22/09/2026
Entrada no sistema: 27/09/2026
Área considerada: 96,00 m²
Valor: R$ 808.000
R$/m²: 8.416,67
Área construída: 96,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 11, 350, apto 402, Jardim Fictício, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3010
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 4 anos; Conservação: nova; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 22/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 22/09/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 22/09/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio

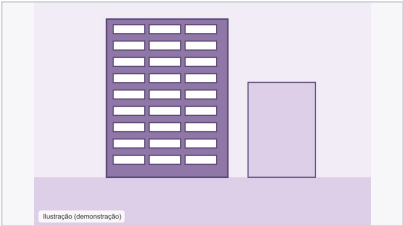
Anúncio fictício de apartamento com 96 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área +1,07%; Estado de conservação −5,00%; soma −13,93%; R$/m² homogeneizado 7.244,23
Situação no cálculo: Usada no cálculo

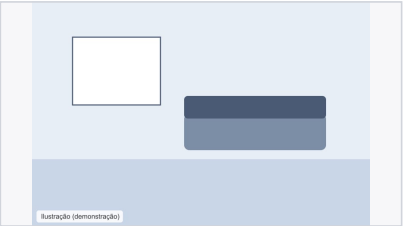
DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

A12 · Apartamento, 2 quartos, 2 vagas · Oferta · EXEMPLO

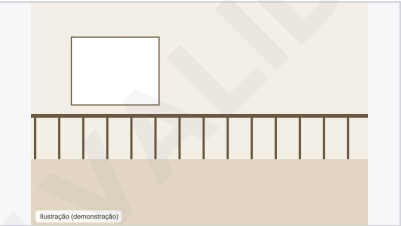
Fonte: Portal de Exemplo
Data do anúncio: 24/09/2026
Entrada no sistema: 30/09/2026
Área considerada: 89,00 m²
Valor: R$ 997.000
R$/m²: 11.202,25
Área construída: 89,00 m²
Área do terreno: —
Endereço: Rua Fictícia dos Edifícios 12, 365, apto 502, Vila Modelo, Goiânia - GO
Link: https://exemplo.invalid/apartamento/3011
Atributos: Localização: equivalente; Idade aparente: 1 anos; Conservação: nova; Padrão: normal; Melhoramentos públicos: 9 de 10; Infraestrutura urbana: 5 de 6.



fachada do prédio · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 24/09/2026 (ilustração de demonstração)



sala · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 24/09/2026 (ilustração de demonstração)



varanda · Fonte: Portal de Exemplo, anúncio de 24/09/2026 (ilustração de demonstração)

Resumo do anúncio
Anúncio fictício de apartamento com 89 m² de área privativa, criado só para este exemplo.

Ajustes: Oferta (fonte) −10,00%; Área −0,83%; Estado de conservação −5,00%; soma −15,83%; R$/m² homogeneizado 9.428,93
Situação no cálculo: Saiu no saneamento: R$ 9.428,93/m² está acima do limite superior de R$ 8.669,18/m² (20% acima da média)

Tabela sem homogeneização

Amostra	Operação	Valor	Área (m²)	R$/m²	Situação
A1	Oferta	R$ 431.000	88,00	4.897,73	saiu no saneamento
A2	Oferta	R$ 698.000	95,00	7.347,37	usada
A3	Oferta	R$ 638.000	84,00	7.595,24	usada
A4	Oferta	R$ 763.000	102,00	7.480,39	usada
A5	Venda	R$ 695.000	90,00	7.722,22	usada
A6	Oferta	R$ 675.000	86,00	7.848,84	usada
A7	Oferta	R$ 779.000	98,00	7.948,98	usada
A8	Venda	R$ 741.000	92,00	8.054,35	usada
A9	Oferta	R$ 652.000	80,00	8.150,00	usada
A10	Oferta	R$ 913.000	110,00	8.300,00	saiu no saneamento
A11	Oferta	R$ 808.000	96,00	8.416,67	usada
A12	Oferta	R$ 997.000	89,00	11.202,25	saiu no saneamento

R$/m² = valor ÷ área, com 2 casas decimais. Valores como anunciados ou vendidos, antes de qualquer ajuste.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

9 TRATAMENTO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Para a homogeneização das amostras, os fatores devem ser utilizados conforme a pertinência e as características do mercado e do imóvel avaliando, sempre com a devida fundamentação técnica.

Observação: não é necessária a aplicação de todos os fatores. Devem ser selecionados somente aqueles que efetivamente influenciam a formação do valor do imóvel e que possam ser tecnicamente fundamentados.

Método e tabela de fatores

Método	Comparativo direto de dados de mercado
Justificativa do método	Há oferta e vendas recentes de apartamentos semelhantes no mesmo bairro e em bairros vizinhos equivalentes, o que permite o comparativo direto.
Tabela de fatores	Versão 1
Fonte da tabela	Tabelas de testada, profundidade, esquina, topografia e melhoramentos públicos e fator de oferta: Curso de Prática em Avaliação de Imóveis (F. Mendonça, 5ª versão, 2023); profundidade de 15 m corrigida para 0,85. Localização, área, idade aparente, conservação, padrão e infraestrutura urbana: proposta interna da Corretora.ai. Valores a conferir com a avaliadora.
Saneamento	Intervalo de ± 20% em torno da média; mínimo recomendado de 3 amostras

Aviso: valores de referência a conferir. Os percentuais da tabela de fatores desta versão ainda estão em conferência; o avaliador responde pela escolha e pela justificativa de cada fator.

Fator 1: Oferta (fonte)

O que compara	Preço de anúncio costuma ficar acima do preço fechado; o redutor vale só para amostras em oferta, nunca para vendas realizadas.
Justificativa do avaliador	Dez das doze amostras são anúncios; no bairro os negócios costumam fechar abaixo do preço pedido. As duas vendas realizadas não recebem o redutor.
Origem dos percentuais	Tabela de fatores versão 1.

- A1: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A2: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A3: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A4: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A5: não aplicado · venda realizada: o redutor de oferta não se aplica
- A6: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A7: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A8: não aplicado · venda realizada: o redutor de oferta não se aplica
- A9: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A10: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%

DEMONSTRAÇÃO SEM VALIDADE

- A11: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%
- A12: −10,00% · amostra em oferta: −10,00%

Fator 2: Área

O que compara	Imóveis maiores tendem a ter preço por m² menor, e os menores, maior.
Justificativa do avaliador	As amostras têm de 80 a 110 m² e o apartamento avaliado tem 92 m²; unidades maiores costumam ter preço por m² menor.
Origem dos percentuais	Tabela de fatores versão 1.

- A1: −1,11% · (88,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −1,11%
- A2: +0,81% · (95,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = +0,81%
- A3: −2,25% · (84,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −2,25%
- A4: +2,61% · (102,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = +2,61%
- A5: −0,55% · (90,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −0,55%
- A6: −1,67% · (86,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −1,67%
- A7: +1,59% · (98,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = +1,59%
- A8: 0,00% · (92,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = 0,00%
- A9: −3,43% · (80,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −3,43%
- A10: +4,57% · (110,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = +4,57%
- A11: +1,07% · (96,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = +1,07%
- A12: −0,83% · (89,00 ÷ 92,00) ^ 0,250 − 1 = −0,83%

Fator 3: Estado de conservação

O que compara	O estado de conservação muda o valor de mercado da construção.
Justificativa do avaliador	O estado das unidades pesquisadas vai de regular a nova; o apartamento avaliado está em bom estado, conferido na vistoria.
Origem dos percentuais	Tabela de fatores versão 1.

- A1: +10,00% · conservação boa (avaliado) × regular (amostra): 0,9500 − 0,8500
- A2: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A3: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A4: −5,00% · conservação boa (avaliado) × nova (amostra): 0,9500 − 1,0000
- A5: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A6: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A7: −5,00% · conservação boa (avaliado) × nova (amostra): 0,9500 − 1,0000
- A8: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A9: 0,00% · conservação boa (avaliado) × boa (amostra): 0,9500 − 0,9500
- A10: +10,00% · conservação boa (avaliado) × regular (amostra): 0,9500 − 0,8500
- A11: −5,00% · conservação boa (avaliado) × nova (amostra): 0,9500 − 1,0000
- A12: −5,00% · conservação boa (avaliado) × nova (amostra): 0,9500 − 1,0000

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

Tabela com fatores (homogeneização por soma)

Amostra	R$/m²	Oferta %	Área %	Conserv. %	Soma	R$/m² homog.
A1	4.897,73	−10,00%	−1,11%	+10,00%	−1,11%	4.843,37
A2	7.347,37	−10,00%	+0,81%	0,00%	−9,19%	6.672,15
A3	7.595,24	−10,00%	−2,25%	0,00%	−12,25%	6.664,82
A4	7.480,39	−10,00%	+2,61%	−5,00%	−12,39%	6.553,57
A5	7.722,22	n/a	−0,55%	0,00%	−0,55%	7.679,75
A6	7.848,84	−10,00%	−1,67%	0,00%	−11,67%	6.932,88
A7	7.948,98	−10,00%	+1,59%	−5,00%	−13,41%	6.883,02
A8	8.054,35	n/a	0,00%	0,00%	0,00%	8.054,35
A9	8.150,00	−10,00%	−3,43%	0,00%	−13,43%	7.055,46
A10	8.300,00	−10,00%	+4,57%	+10,00%	+4,57%	8.679,31
A11	8.416,67	−10,00%	+1,07%	−5,00%	−13,93%	7.244,23
A12	11.202,25	−10,00%	−0,83%	−5,00%	−15,83%	9.428,93

R$/m² homogeneizado = R$/m² × (1 + soma dos percentuais). Os fatores são somados, não multiplicados. Exemplo, A4: 7.480,39 × (1 + (−12,39%)) = 6.553,57. "n/a": fator não aplicado na amostra (ver abaixo).

Fatores não aplicados por falta de atributo

Todos os fatores escolhidos foram aplicados em todas as amostras.

Amostras tiradas pelo avaliador

Nenhuma: todas as amostras pesquisadas entraram no tratamento.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

10 MEMORIAL DE CÁLCULO, PASSO A PASSO

Esta seção refaz a conta do começo ao fim, em linguagem simples, com os números deste parecer. Quem quiser pode conferir tudo com uma calculadora.

Passo 1. O que é cada amostra e quanto vale o m² dela

Cada amostra é um imóvel parecido com o avaliado, anunciado (oferta) ou vendido na mesma região. Para comparar imóveis de tamanhos diferentes, usamos o preço por metro quadrado (R$/m²): o valor dividido pela área.

Exemplo: a amostra A4 está anunciada por R$ 763.000 e tem 102,00 m². R$ 763.000 ÷ 102,00 m² = R$ 7.480,39 por m².

Amostra	Operação	Valor	Área (m²)	R$/m²
A1	Oferta	R$ 431.000	88,00	4.897,73
A2	Oferta	R$ 698.000	95,00	7.347,37
A3	Oferta	R$ 638.000	84,00	7.595,24
A4	Oferta	R$ 763.000	102,00	7.480,39
A5	Venda	R$ 695.000	90,00	7.722,22
A6	Oferta	R$ 675.000	86,00	7.848,84
A7	Oferta	R$ 779.000	98,00	7.948,98
A8	Venda	R$ 741.000	92,00	8.054,35
A9	Oferta	R$ 652.000	80,00	8.150,00
A10	Oferta	R$ 913.000	110,00	8.300,00
A11	Oferta	R$ 808.000	96,00	8.416,67
A12	Oferta	R$ 997.000	89,00	11.202,25

Passo 2. Os ajustes de cada fator, e por quê

Nenhuma amostra é igual ao imóvel avaliado. Por isso, cada uma recebe ajustes em percentual, um para cada fator escolhido pelo avaliador. Os ajustes são somados, e o R$/m² da amostra é corrigido por essa soma:

- Oferta (fonte): Preço de anúncio costuma ficar acima do preço fechado; o redutor vale só para amostras em oferta, nunca para vendas realizadas.
- Área: Imóveis maiores tendem a ter preço por m² menor, e os menores, maior.
- Estado de conservação: O estado de conservação muda o valor de mercado da construção.

Exemplo, amostra A4: oferta (fonte) −10,00% + área +2,61% + estado de conservação −5,00% = soma de −12,39%.

R$/m² ajustado = 7.480,39 × (1 + (−12,39%)) = R$ 6.553,57 por m².

A tabela com todas as amostras e todos os fatores está no item 9.

Passo 3. A média

Somam-se os R$/m² ajustados das 12 amostras e divide-se por 12. Média = R$ 7.224,32 por m².

DEMONSTRAÇÃO SEM VALIDADE

Passo 4. O saneamento: tirar o que destoa

Para que um anúncio fora da realidade não puxe o resultado, saem do cálculo as amostras que ficam mais de 20% acima ou abaixo da média. Limite inferior: R$ 7.224,32 × (1 − 20%) = R$ 5.779,46 por m². Limite superior: R$ 7.224,32 × (1 + 20%) = R$ 8.669,18 por m².

- A1 saiu: R$ 4.843,37/m² está abaixo do limite inferior de R$ 5.779,46/m² (20% abaixo da média).
- A10 saiu: R$ 8.679,31/m² está acima do limite superior de R$ 8.669,18/m² (20% acima da média).
- A12 saiu: R$ 9.428,93/m² está acima do limite superior de R$ 8.669,18/m² (20% acima da média).

Ficaram 9 amostras (A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A11). A média delas, chamada média saneada, é R$ 7.082,25 por m².

Passo 5. O valor calculado

Multiplica-se a média saneada pela área do imóvel avaliado: R$ 7.082,25/m² × 92,00 m² = R$ 651.567,00. Esse é o VALOR CALCULADO.

Passo 6. O valor atribuído pelo avaliador

O avaliador atribuiu R$ 671.000,00, +2,98% em relação ao valor calculado de R$ 651.567,00. Esse é o VALOR ATRIBUÍDO: a conta orienta, mas a decisão final é do avaliador, pela sua experiência e pelo que viu na vistoria.

Tipo do motivo	Característica do imóvel não captada pelos fatores
Motivo	Andar alto com vista livre e sol da manhã, que nenhum dos fatores escolhidos capta.

Passo 7. O valor arredondado e a faixa

O valor atribuído é arredondado para o múltiplo de R$ 1.000 mais próximo: R$ 671.000. Em volta dele fica a faixa de valor, de 10% para baixo a 10% para cima: mínimo de R$ 604.000 e máximo de R$ 738.000.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

11 CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado, no tratamento e no memorial de cálculo descritos (itens 8 a 10), o valor de mercado do imóvel avaliado, na data de referência de 06 de outubro de 2026, é:

VALOR DE MERCADO

R$ 671.000

Faixa: R$ 604.000 a R$ 738.000 · data de referência: 06 de outubro de 2026

Por extenso: seiscentos e setenta e um mil reais.

Método: comparativo direto de dados de mercado, com 9 amostras depois do saneamento.

12 ENCERRAMENTO

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica serve de prova técnica para fundamentar a matéria a que se destina e somente poderá ser contestado tecnicamente por profissional legalmente habilitado e inscrito no seu conselho de classe.

A autenticidade e a integridade deste documento podem ser conferidas a qualquer tempo pelo código de verificação e pelo QR code, que levam à página pública de verificação. Cópias alteradas não conferem com a impressão digital (SHA-256) do arquivo liberado.

A Corretora.ai e o avaliador não assumem responsabilidade pela situação legal ou documental do imóvel. Emolumentos e taxas de órgãos públicos ficam a cargo do contratante.

Declarações

- As informações recebidas do solicitante foram consideradas de boa-fé, como verdadeiras e completas.
- Documentos consultados: Matrícula nº 00.000 do Cartório de Registro de Imóveis de Exemplo (fictícia); proprietário Cliente de Exemplo (fictício).
- Ônus e gravames foram pesquisados. Resultado: Certidão de ônus reais negativa apresentada pelo solicitante (fictícia): nenhum ônus ou gravame.
- O objetivo deste parecer, a determinação do valor de mercado do imóvel descrito, foi alcançado.

Nada mais havendo a acrescentar, encerra-se este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, composto de 29 páginas numeradas, todas com o código de verificação no rodapé.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

13 RESPONSÁVEL TÉCNICO

Avaliadora de Exemplo (fictícia)

Corretor de Imóveis · CRECI-GO nº 00000-F

Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários · CNAI nº 00000

CPF 000.000.000-00

Assinado em 06/10/2026, 11:30 (assinatura simulada, demonstração)

Currículo

CRECI / UF	00000-F / GO
CNAI	00000
Formação	Técnica em Transações Imobiliárias (formação fictícia, só para o exemplo)
Tempo de profissão	12 anos
Especializações	Curso de avaliação de imóveis urbanos; perícia e avaliação em inventários (fictício)

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

14 ANEXOS

Fazem parte deste parecer os seguintes anexos:

1. Matrícula do imóvel (fictícia)
2. Certidão de ônus reais (fictícia)
3. Relatório da vistoria com o checklist de infraestrutura
4. Registro fotográfico do imóvel (ilustrações de demonstração), no item 6.
5. Fichas das 12 amostras da pesquisa de mercado, com fotos, resumo do anúncio, ajustes e situação no cálculo, no item 8.
6. Matrícula do imóvel (arquivo matricula-exemplo.pdf), com as páginas incorporadas ao final deste parecer; conferida pelo avaliador Avaliadora de Exemplo (fictícia) em 02/10/2026.
7. Certidão de ônus reais (arquivo certidao-onus-exemplo.pdf), com as páginas incorporadas ao final deste parecer; conferida pelo avaliador Avaliadora de Exemplo (fictícia) em 02/10/2026.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

15 BIBLIOGRAFIA

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. ABNT NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT.
- BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.
- BRASIL. Decreto nº 81.871, de 29 de junho de 1978. Regulamenta a Lei nº 6.530/1978.
- BRASIL. Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990. Código de Defesa do Consumidor.
- CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Resolução nº 1.066/2007. Institui o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e o Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.
- ABUNAHMAN, S. A. Curso básico de engenharia legal e de avaliações. São Paulo: Pini.
- DANTAS, R. A. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini.
- FIKER, J. Avaliação de imóveis: manual de redação de laudos. São Paulo: Pini, 1989.
- BUSTAMANTE, R. S. A. Prova pericial de engenharia no processo cível. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI). Ato Normativo nº 001/2011 (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).
- MENDONÇA, F. Curso de Prática em Avaliação de Imóveis. 5ª versão, 2023. Material de curso (referência das tabelas de fatores).

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

Anexo: Matrícula do imóvel · arquivo matricula-exemplo.pdf · conferido pelo avaliador

DOCUMENTO FICTICIO DE EXEMPLO - SEM VALIDADE

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE EXEMPLO

Matricula n. 00.000 (ficticia)

Imovel: Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiania - GO

Proprietario: Cliente de Exemplo (ficticio)

R-1: compra e venda (ficticio)

Nenhum dado aqui e real.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

Anexo: Certidão de ônus reais · arquivo certidao-onus-exemplo.pdf · conferido pelo avaliador

DOCUMENTO FICTICIO DE EXEMPLO - SEM VALIDADE

CERTIDAO DE ONUS REAIS (EXEMPLO)

Certifica-se, para fins de exemplo, que sobre o imovel da matricula n. 00.000 (ficticia) nao constam onus reais.

Documento gerado so para demonstrar o anexo do PTAM.

Nenhum dado aqui e real.

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE

16 DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

COFECI · CRECI-GO

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (modelo COFECI, Resolução nº 1.066/2007)

Nome do Corretor de Imóveis: Avaliadora de Exemplo (fictícia), CPF nº 000.000.000-00, CRECI-GO nº 00000-F, CNAI nº 00000. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características: imóvel urbano, tipo apartamento, situado em Rua das Amostras, 300, apto 1203, Setor Exemplo, Goiânia - GO.

Valor de mercado atribuído: R$ 671.000 (seiscentos e setenta e um mil reais), na data de referência de 06 de outubro de 2026.

Por solicitação de: Cliente de Exemplo (fictício).

Goiânia - GO, 06 de outubro de 2026.

_____

Avaliadora de Exemplo (fictícia) (assinatura simulada)

Espaço reservado para o CRECI. Selo Certificador Digital nº EXEMPLO-000123 (fictício).

Dossiê do laudo (laudo, matrícula, certidão e fotos da vistoria)
avalia.corretora.ai/verificar/EXEMPLO003/dossie · código de acesso: EXEM-PLO3-7890

SELO DE CONFORMIDADE · CORRETORA.AI

Assinatura	06/10/2026, 11:30:00 (simulada)
Emissão final	06/10/2026, 11:30:01
Emitido por	Corretora.ai · CRECI CJ-9410
Avaliador	Avaliadora de Exemplo (fictícia)
CPF	000.000.000-00
CNPJ	não se aplica (atua como pessoa física)
CRECI	nº 00000-F · GO
CNAI	nº 00000
Selo Certificador	nº EXEMPLO-000123 (fictício), emitido pelo CRECI
Código	EXEMPLO003

Selo Certificador emitido pelo CRECI nº EXEMPLO-000123 (fictício)

avalia.corretora.ai/verificar/EXEMPLO003
Verifique a autenticidade

DEMONSTRAÇÃO · SEM VALIDADE