EXEMPLO — dados fictícios

Concredado

PTAM

COMPRA E VENDA (VALOR DE MERCADO)

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Parecer nº 1/2026

Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011

Rua das Acácias Imaginárias, 100 · Apto 41

Bairro Exemplo · São Paulo/SP

Apartamento

VALOR DE MERCADO

R$ 715.000,00

Data de referência: 19/10/2026

EXEMPLO — dados fictícios

Corretor Exemplo
Corretor de Imóveis
CRECI nº 00000-F/SP

Gerado em 23/10/2026 13:45

Versão 1 — emitida em 19/10/2026 — código de conferência 0000-0000-0000

EXEMPLO — dados fictícios

1. Solicitante

Número do parecer	1/2026
Solicitante	Solicitante Exemplo
Data de referência	19/10/2026

2. Finalidade

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) tem por finalidade determinar o valor de mercado para compra e venda do imóvel identificado na seção 3, em atendimento à Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011. A finalidade do documento é: compra e venda (valor de mercado).

Validade: este parecer é válido por 6 meses a contar da data de referência (19/10/2026), isto é, até 19/04/2027, desde que não ocorram alterações relevantes nas condições do mercado ou do imóvel. Decorrido esse prazo, recomenda-se a atualização da avaliação.

3. Identificação e caracterização do imóvel

3.1 REGISTRO DO IMÓVEL

Proprietário(s)	Proprietário Exemplo
Matrícula	000.000 (exemplo)
Cartório de registro de imóveis	0º Registro de Imóveis (exemplo)
Cadastro municipal (inscrição)	—

3.2 LOCALIZAÇÃO, ÁREAS, MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES

Endereço	Rua das Acácias Imaginárias, 100 · Apto 41
Bairro	Bairro Exemplo
Município / UF	São Paulo / SP
CEP	00000-000
Coordenada geográfica	-23,550000, -46,650000
Área privativa	91,28 m²
Área útil (informativa)	91,28 m²
Área comum (fração)	44,27 m²
Área de vaga(s)	17,81 m²
Área total	153,36 m²
Área de cadastro (IPTU)	154,00 m²

Área considerada no cálculo: área privativa (91,28 m²). A área construída do cadastro do IPTU já inclui a fração das áreas comuns do prédio.

Medidas perimétricas e confrontações: Apartamento nº 41 do edifício da Rua das Acácias Imaginárias, 100, Bairro Exemplo, São Paulo/SP, com área útil de 91,28 m², área comum de 44,27 m², área de garagem de 17,81 m² e área total de 153,36 m², cabendo-lhe a fração ideal de 5,59%, conforme informado pelo solicitante. Confrontações conforme a matrícula (exemplo).

Fração ideal	5,59%

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

3.3 DESCRIÇÃO, BENFEITORIAS E ACESSÓRIOS

Este parecer foi elaborado sem vistoria presencial (Solicitante à distância; avaliação feita com documentos e informações fornecidas por ele). As características foram adotadas a partir de documentos do imóvel e fotos e informações do solicitante, sob responsabilidade de quem as forneceu; o valor pressupõe estado de conservação regular (letra c da tabela de Ross-Heidecke), não verificado no local, adotado pela idade do imóvel (50 anos). Recomenda-se vistoria para confirmação.

Tipo do imóvel	Apartamento
Ano de construção	1976 (cerca de 50 anos na data de referência)
Padrão (cadastro)	RESIDENCIAL VERTICAL
Vagas de garagem	1
Estado de conservação adotado (não verificado)	c · Regular
Padrão construtivo	normal

ACESSÓRIOS E BENFEITORIAS

Não há acessórios ou benfeitorias a declarar.

3.4 VIZINHANÇA E INFRAESTRUTURA

Infraestrutura disponível	Água, Esgoto, Energia elétrica, Iluminação pública, Pavimentação, Drenagem pluvial, Coleta de lixo, Transporte público, Telefonia e internet
Uso predominante	Residencial multifamiliar (apartamentos em condomínio). Base: cadastro municipal da região (54 imóveis distintos, raio de 80 m).
Padrão predominante	Residencial vertical (tipologia no cadastro municipal). Base: cadastro municipal da região (54 imóveis distintos, raio de 80 m).
Equipamentos comunitários	Escolas e creches: Escola Municipal Exemplo (cerca de 260 m); Creche Exemplo (cerca de 750 m). Saúde: UBS Exemplo (cerca de 460 m). Comércio e serviços: Banco Exemplo (cerca de 140 m); Farmácia Exemplo (cerca de 180 m); Supermercado Exemplo (cerca de 340 m). Lazer: Praça Exemplo (cerca de 130 m). Fonte: OpenStreetMap, raio de 1 km.
Polos de influência	Shopping Exemplo (cerca de 790 m); Academia Exemplo (cerca de 210 m). Fonte: OpenStreetMap, raio de 1 km.
Aspectos socioeconômicos	Renda média mensal do responsável pelo domicílio no entorno: R$ 12.498 (valor nominal; IBGE, Censo 2022: renda média do responsável pelo domicílio, 13 setores censitários num raio de 400 m).
Observações	Pelo cadastro municipal da região (54 imóveis distintos, raio de 80 m), o uso predominante é residencial multifamiliar (apartamentos em condomínio). No raio de 1 km constam, no OpenStreetMap: escola (cerca de 260 m), unidade de saúde (cerca de 460 m), supermercado (cerca de 340 m), parque ou praça (cerca de 130 m), ponto de ônibus (cerca de 80 m). A renda média mensal do responsável pelo domicílio no entorno é de R$ 12.498 (IBGE, Censo 2022: renda média do responsável pelo domicílio, 13 setores censitários num raio de 400 m).

3.5 APROVEITAMENTO ECONÔMICO

Uso atual	Residencial
Melhor uso	Residencial, o mesmo uso atual.
Liquidez do imóvel	Alta
Comentário	No recorte do diagnóstico de mercado, as vendas somam 15,9 por mês nos últimos 12 meses e há 8 ofertas ativas semelhantes. Isso equivale a 0,5 meses de estoque: liquidez alta (até 6 meses = alta; até 12 = média; acima disso = baixa, limites do sistema). As ofertas estão anunciadas há 334 dias, em mediana.

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

3.6 VISTORIA SEM VISITA PRESENCIAL

DATA DA ANÁLISE DOCUMENTAL	19/10/2026
Modalidade	Sem vistoria presencial (análise documental)
Justificativa	Solicitante à distância; avaliação feita com documentos e informações fornecidas por ele
Fontes das informações	documentos do imóvel e fotos e informações do solicitante
Responsável pela análise	Corretor Exemplo

O solicitante declarou que as fotos e as informações fornecidas retratam o estado atual do imóvel.

Sem observações adicionais.

Nenhuma foto foi anexada a este parecer (Anexo A).

4. Pesquisa de mercado

METODOLOGIA

Método: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Res. COFECI 1.066/2007, art. 5º, IV). O valor de mercado do imóvel é obtido pela comparação com imóveis semelhantes, vendidos ou anunciados à venda na região, pesquisados em fontes identificadas (a fonte e a data de cada elemento constam na tabela abaixo).

Tratamento dos dados: homogeneização por fatores. Cada imóvel pesquisado é ajustado por fatores (localização, área, conservação, padrão e outros) para ficar comparável ao imóvel avaliado. O valor unitário final é a média dos valores ajustados.

População pesquisada: busca de transações do ITBI num raio de 500 m, nos últimos 24 meses, com área de ±25% da do imóvel avaliando e idade de ±15 anos; busca de anúncios num raio de 1.500 m, com área de ±30%, em 5 fontes (Loft, QuintoAndar, Chaves na Mão, MGF Imóveis, ZAP / VivaReal). Dos 52 elementos encontrados (23 vendas do ITBI e 29 anúncios de Loft), 12 foram aprovados e 40 permaneceram como candidatos não analisados, sem uso no cálculo.

Foram pesquisados elementos de mercado comparáveis ao imóvel avaliando, conforme a tabela abaixo. A fonte de cada elemento está indicada na coluna Origem / fonte. Nas transações do ITBI, a área considerada é a área privativa estimada pelo cadastro do IPTU (“priv.”) ou a informada pelo corretor (“priv. inf.”), conforme indicado na coluna Base de cada elemento; a conferência da área é responsabilidade do corretor. A ficha de cada elemento aprovado (fonte, link do anúncio, características e fatores aplicados) está no Anexo C.

ELEMENTOS APROVADOS

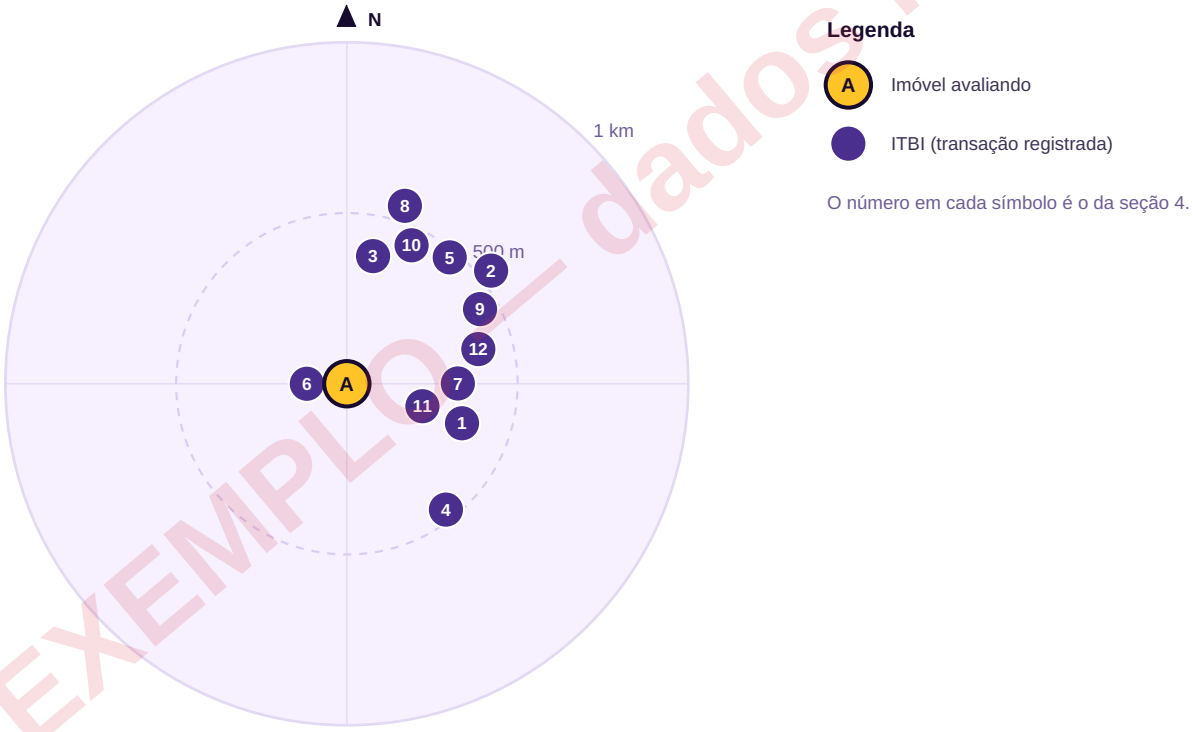
Nº	Origem / fonte	Data	Tipo	Valor	Área	Base	R$/m²	Dist. ao avaliando
1	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	16/04/2025	Transação	R$ 1.004.400,00	94,49 m²	priv.	R$ 10.629,70/m²	386 m
2	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	27/02/2026	Transação	R$ 827.700,00	112,34 m²	priv.	R$ 7.367,81/m²	386 m
3	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS JACARANDAS EXEMPLO…	04/12/2024	Transação	R$ 576.600,00	95,98 m²	priv.	R$ 6.007,50/m²	383 m
4	ITBI · ITBI São Paulo · R DAS ACACIAS IMAGINARIA…	08/12/2025	Transação	R$ 1.320.600,00	132,43 m²	priv.	R$ 9.972,06/m²	470 m
5	ITBI · ITBI São Paulo · R DAS PALMEIRAS EXEMPLO…	29/11/2024	Transação	R$ 878.850,00	119,78 m²	priv.	R$ 7.337,20/m²	475 m

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

6	ITBI · ITBI São Paulo · R DAS ACACIAS IMAGINARIA…	12/08/2025	Transação	R$ 585.900,00	91,28 m²	priv. inf.	R$ 6.418,71/m²	0 m
7	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	17/02/2025	Transação	R$ 762.600,00	112,34 m²	priv.	R$ 6.788,32/m²	386 m
8	ITBI · ITBI São Paulo · R DAS PALMEIRAS EXEMPLO…	30/01/2026	Transação	R$ 721.680,00	119,78 m²	priv.	R$ 6.025,05/m²	498 m
9	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	07/04/2025	Transação	R$ 827.700,00	94,49 m²	priv.	R$ 8.759,66/m²	386 m
10	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	23/03/2026	Transação	R$ 1.188.655,00	87,36 m²	priv.	R$ 13.606,40/m²	498 m
11	ITBI · ITBI São Paulo · R DAS PAINEIRAS EXEMPLO…	08/05/2026	Transação	R$ 660.300,00	86,30 m²	priv.	R$ 7.651,22/m²	238 m
12	ITBI · ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAI…	17/04/2025	Transação	R$ 790.500,00	112,34 m²	priv.	R$ 7.036,67/m²	386 m

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS



EXEMPLO — dados fictícios

Croqui esquemático, norte para cima, sem ruas: posições calculadas a partir das coordenadas (projeção equiretangular). Anéis a cada 500 m; escala até 1,0 km; elemento mais distante a 497 m. Elementos muito próximos foram afastados no desenho só para a leitura dos números.

Valores nominais. R$/m² = valor do elemento dividido pela área informada. Distância em linha reta entre o elemento e o imóvel avaliando.

ANÁLISE DE MERCADO

Estrutura do mercado: No recorte analisado (apartamentos de 80 a 149 m² num raio de 1,0 km) há 8 ofertas ativas semelhantes nos portais consultados, com mediana de R$ 8.121/m² pedidos (8 anúncios). Os imóveis vendidos têm área mediana de 99 m² e idade mediana de 39 anos. Vendas e ofertas são comparadas na mesma base de área, a privativa: a privativa estimada nas vendas do ITBI (a área do cadastro do IPTU inclui fração das áreas comuns e não é usada) e a área privativa (útil) informada nos anúncios.

EXEMPLO — dados fictícios

Conduta dos agentes: A mediana negociada fica 35% acima da mediana pedida, o que indica ofertas de imóveis diferentes dos negociados (tratar com cautela). As ofertas estão anunciadas há 334 dias (mediana de 8 anúncios com data de publicação).

Desempenho e liquidez: Nos últimos 12 meses foram registradas 15,9 vendas por mês no recorte, com mediana de R$ 10.999/m² negociados. As 8 ofertas ativas equivalem a 0,5 meses de estoque: liquidez alta (até 6 meses = alta; de 6 a 12 = média; acima de 12 = baixa, convenção deste sistema). O estoque considera só os portais consultados, então tende a ser menor que o real.

Conjuntura: Nos últimos 36 meses o preço por m² negociado ficou estável (variação estimada de 3% ao ano, sem significância estatística; 528 vendas). Valores nominais, sem desconto da inflação.

Liquidez do mercado no recorte	Alta (0,5 meses de estoque; até 6 meses = alta, até 12 = média, acima = baixa)

5. Homogeneização

Cada valor unitário (Vu) foi homogeneizado, isto é, ajustado para que o elemento fique comparável ao imóvel avaliando, multiplicando-o pelos fatores aplicáveis (1,000 = neutro) e, nos anúncios, pelo fator de oferta: Vh = Vu × produto dos fatores × fator de oferta. Fator maior que 1,000 valoriza o elemento; menor que 1,000 o reduz.

TABELA DE FATORES

Nº	Vu (R$/m²)	Área	Padrão	Produto	Oferta	Vh (R$/m²)	Situação
1	10.629,70	1,009	1,000	1,009	1,000	10.725,36	Mantido
2	7.367,81	1,053	1,000	1,053	1,000	7.758,31	Mantido
3	6.007,50	1,013	1,000	1,013	1,000	6.085,60	Mantido
4	9.972,06	1,048	1,000	1,048	1,000	10.450,72	Mantido
5	7.337,20	1,035	1,000	1,035	1,000	7.594,00	Mantido
6	6.418,71	1,000	1,000	1,000	1,000	6.418,71	Mantido
7	6.788,32	1,053	1,000	1,053	1,000	7.148,10	Mantido
8	6.025,05	1,035	1,000	1,035	1,000	6.235,92	Mantido
9	8.759,66	1,009	1,000	1,009	1,000	8.838,49	Mantido
10	13.606,40	0,989	1,000	0,989	1,000	13.456,73	Retirado
11	7.651,22	0,986	1,000	0,986	1,000	7.544,10	Mantido
12	7.036,67	1,053	1,000	1,053	1,000	7.409,62	Mantido

Elementos retirados da amostra: nº 10 (valor muito distante dos demais da amostra).

RESUMO DO TRATAMENTO

Elementos na amostra	12 (11 mantidos)
Valor unitário homogeneizado (média)	R$ 7.837,18/m²
Coeficiente de variação	20,0%
Área do imóvel avaliando	91,28 m²
Valor central (Vu × área)	R$ 715.377,79

6. Valor de mercado

Com base nos elementos pesquisados, na análise documental realizada e no tratamento descrito neste parecer, conclui-se que o valor de mercado para compra e venda do imóvel situado em Rua das Acácias Imaginárias, 100 · Apto 41, Bairro Exemplo · São Paulo/SP, na data de referência de 19/10/2026, é de:

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

R$ 715.000,00

(setecentos e quinze mil reais)

Este parecer foi elaborado sem vistoria presencial (Solicitante à distância; avaliação feita com documentos e informações fornecidas por ele). As características foram adotadas a partir de documentos do imóvel e fotos e informações do solicitante, sob responsabilidade de quem as forneceu; o valor pressupõe estado de conservação regular (letra c da tabela de Ross-Heidecke), não verificado no local, adotado pela idade do imóvel (50 anos). Recomenda-se vistoria para confirmação.

Como o valor foi formado: o sistema reuniu 11 imóveis semelhantes, ajustou o valor do metro quadrado de cada um para ficar comparável ao imóvel avaliado (localização, área, conservação e outros fatores) e tirou a média desses valores: R$ 7.837,18/m². Multiplicando pela área de 91,28 m², resulta em R$ 715.377,79. O valor final, R$ 715.000,00, vem do valor central com arredondamento ou com o valor adotado pelo corretor dentro da faixa abaixo.

Faixa de valores admissíveis: de R$ 657.000,00 a R$ 774.000,00. É a parte do intervalo de confiança do cálculo (80%) que cabe dentro da margem de ± 15% em torno do valor central.

Origem da margem de ± 15%: é o campo de arbítrio de referência da NBR 14653-2 (item 8.2.1.5), usado aqui apenas como referência técnica; não é calculada a partir da amostra. O valor final é uma escolha fundamentada do corretor dentro dessa margem.

Data de referência	19/10/2026

7. Ressalvas

1. Os dados de mercado utilizados foram obtidos de fontes de terceiros (registros de transações, anúncios e informações do solicitante) e presumem-se verdadeiros. A fonte de cada elemento está indicada na seção 4 e no Anexo C.
2. Não foi realizada investigação dominial. Presume-se que a documentação do imóvel esteja regular e que o bem esteja livre de ônus, gravames, dívidas ou pendências de qualquer natureza, salvo menção expressa em contrário.
3. As áreas consideradas foram obtidas dos documentos e cadastros indicados na seção 3 e não foram objeto de medição in loco, salvo menção em contrário.
4. O valor apurado refere-se exclusivamente à data de referência indicada e às condições do mercado e do imóvel naquela data. Alterações posteriores no mercado, no imóvel ou na região podem modificá-lo.
5. As condições do imóvel descritas na seção 3 foram adotadas a partir das fontes indicadas no item 3.6, sem constatação no local. Vícios ocultos, problemas estruturais não aparentes e a regularidade das instalações não foram verificados.
6. A área privativa das transações do ITBI (indicada como “priv.” na coluna Base) é estimada pelo cadastro do IPTU e não foi objeto de medição. Em 1 transação (“priv. inf.”), a área privativa foi informada pelo corretor (91,28 m², estimada pelo cadastro do IPTU em 114,58 m²), em substituição à estimada, e não foi objeto de medição. Justificativa: “Mesmo prédio e mesma área no cadastro do IPTU (154 m²) do avaliando; unidade-tipo com área útil de 91,28 m² conforme a matrícula do avaliando”. A conferência da área é responsabilidade do corretor.
7. Este parecer é uma avaliação mercadológica feita por corretor de imóveis, nos termos da Res. COFECI 1.066/2007. Não é um trabalho de engenharia de avaliações.
8. Este parecer é de uso exclusivo da finalidade e do solicitante indicados, e não deve ser utilizado para outro fim sem nova análise do corretor.
9. Os valores são expressos em reais, em valores nominais, sem atualização monetária posterior à data de referência.

ALERTAS DO CÁLCULO

Tipo	Mensagem
AVISO	O fator automático de padrão não pôde ser calculado em todos os elementos (Falta o padrão do avaliando ou do elemento). Ficou 1,00 neles; digite o fator do elemento ou complete o dado. Elementos: nº 1, nº 2, nº 3, nº 4, nº 5, nº 6, nº 7, nº 8, nº 9, nº 10, nº 11 e nº 12.

EXEMPLO — dados fictícios

Referência: Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011.

8. Encerramento

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica conclui que o valor de mercado para compra e venda do imóvel, na data de referência de 19/10/2026, é de R$ 715.000,00 (setecentos e quinze mil reais).

> Este parecer foi elaborado sem vistoria presencial (Solicitante à distância; avaliação feita com documentos e informações fornecidas por ele). As características foram adotadas a partir de documentos do imóvel e fotos e informações do solicitante, sob responsabilidade de quem as forneceu; o valor pressupõe estado de conservação regular (letra c da tabela de Ross-Heidecke), não verificado no local, adotado pela idade do imóvel (50 anos). Recomenda-se vistoria para confirmação.

Parecer elaborado em atendimento à Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo COFECI nº 001/2011. Fazem parte dele os seguintes anexos: Anexo A — Relatório fotográfico; Anexo B — Mapa de localização do imóvel; Anexo C — Fichas dos elementos de mercado; Anexo D — Currículo do corretor.

Local e data: São Paulo/SP, 19 de outubro de 2026

Corretor Exemplo
Corretor de Imóveis
CRECI nº 00000-F/SP

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Anexo A — Relatório fotográfico

Nenhuma foto foi anexada a este parecer.

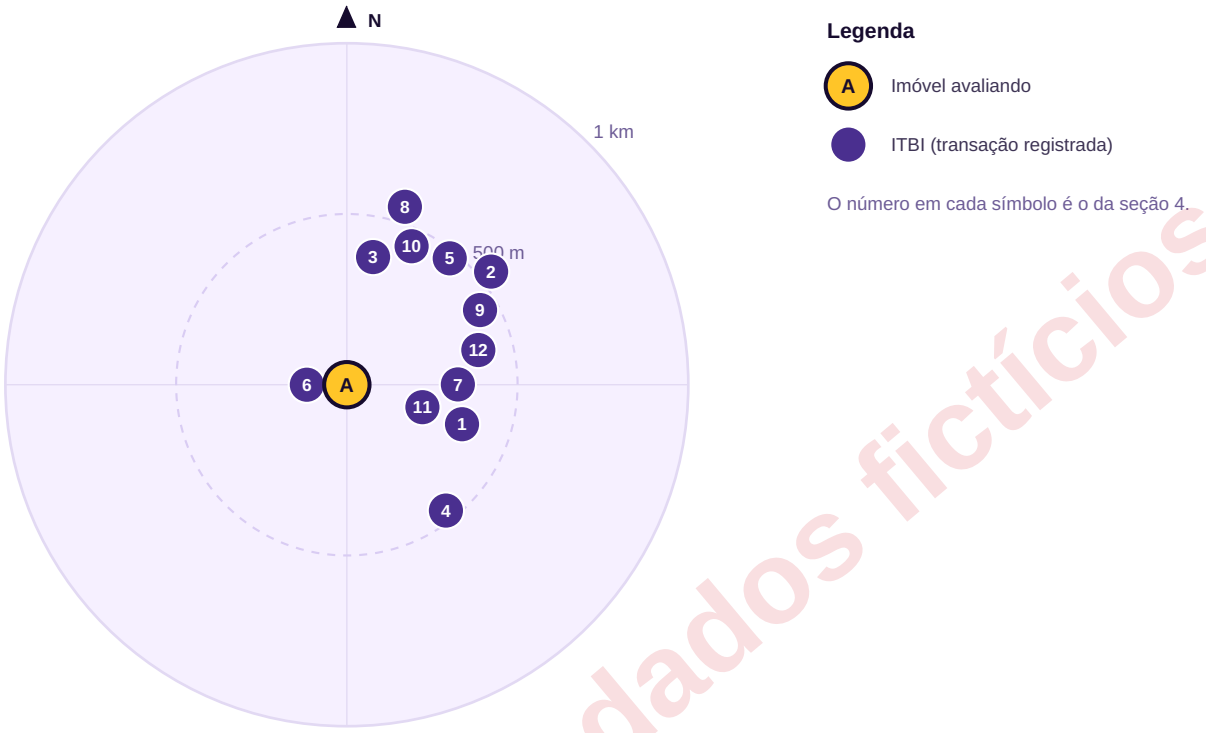
EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Anexo B — Mapa de localização do imóvel

O mapa mostra o imóvel avaliando e os elementos de mercado pesquisados, numerados como na seção 4.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Croqui esquemático, norte para cima, sem ruas: posições calculadas a partir das coordenadas (projeção equiretangular). Anéis a cada 500 m; escala até 1,0 km; elemento mais distante a 497 m. Elementos muito próximos foram afastados no desenho só para a leitura dos números.

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Anexo C — Fichas dos elementos de mercado

Uma ficha por elemento aprovado, na numeração da seção 4. O endereço completo (rua e número) não é divulgado: constam a rua e o bairro que já fazem parte da fonte.

Elemento nº 1

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
16/04/2025	Transação	R$ 1.004.400,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
94,49 m²	R$ 10.629,70/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	51 anos (construído em 1975)	386 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,009 · Padrão 1,000 · Fh 1,009 · Fo 1,000 · Vh R$ 10.725,36/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 2

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
27/02/2026	Transação	R$ 827.700,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
112,34 m²	R$ 7.367,81/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	50 anos (construído em 1976)	386 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,053 · Padrão 1,000 · Fh 1,053 · Fo 1,000 · Vh R$ 7.758,31/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 3

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
04/12/2024	Transação	R$ 576.600,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
95,98 m²	R$ 6.007,50/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	47 anos (construído em 1979)	383 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS JACARANDAS EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,013 · Padrão 1,000 · Fh 1,013 · Fo 1,000 · Vh R$ 6.085,60/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 4

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
08/12/2025	Transação	R$ 1.320.600,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
132,43 m²	R$ 9.972,06/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	56 anos (construído em 1970)	470 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DAS ACACIAS IMAGINARIAS · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,048 · Padrão 1,000 · Fh 1,048 · Fo 1,000 · Vh R$ 10.450,72/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 5

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
29/11/2024	Transação	R$ 878.850,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
119,78 m²	R$ 7.337,20/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	49 anos (construído em 1977)	475 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DAS PALMEIRAS EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,035 · Padrão 1,000 · Fh 1,035 · Fo 1,000 · Vh R$ 7.594,00/m². Mantido no cálculo.

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Elemento nº 6

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
12/08/2025	Transação	R$ 585.900,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
91,28 m²	R$ 6.418,71/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	50 anos (construído em 1976)	0 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DAS ACACIAS IMAGINARIAS · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Área privativa informada pelo corretor (estimada pelo IPTU: 114,58 m²). Justificativa: Mesmo prédio e mesma área no cadastro do IPTU (154 m²) do avaliando; unidade-tipo com área útil de 91,28 m² conforme a matrícula do avaliando.

Fatores aplicados: Área 1,000 · Padrão 1,000 · Fh 1,000 · Fo 1,000 · Vh R$ 6.418,71/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 7

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
17/02/2025	Transação	R$ 762.600,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
112,34 m²	R$ 6.788,32/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	50 anos (construído em 1976)	386 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,053 · Padrão 1,000 · Fh 1,053 · Fo 1,000 · Vh R$ 7.148,10/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 8

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
30/01/2026	Transação	R$ 721.680,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
119,78 m²	R$ 6.025,05/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	49 anos (construído em 1977)	498 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DAS PALMEIRAS EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,035 · Padrão 1,000 · Fh 1,035 · Fo 1,000 · Vh R$ 6.235,92/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 9

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
07/04/2025	Transação	R$ 827.700,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
94,49 m²	R$ 8.759,66/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	51 anos (construído em 1975)	386 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,009 · Padrão 1,000 · Fh 1,009 · Fo 1,000 · Vh R$ 8.838,49/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 10

ITBI · Transação

Data da venda	Tipo do dado	Valor
23/03/2026	Transação	R$ 1.188.655,00
Área	**R$/m²**	**Dormitórios**
87,36 m²	R$ 13.606,40/m²	—
Vagas	**Idade**	**Dist. ao avaliando**
—	42 anos (construído em 1984)	498 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 0,989 · Padrão 1,000 · Fh 0,989 · Fo 1,000 · Vh R$ 13.456,73/m². Descartado no saneamento (Descartado pelo critério de Chauvenet na rodada 1: |Vh − média| / desvio = 2,33, acima do crítico 2,03 para n = 12.).

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Elemento nº 11

ITBI · Transação

Data da venda 08/05/2026	Tipo do dado Transação	Valor R$ 660.300,00
Área 86,30 m²	R$/m² R$ 7.651,22/m²	Dormitórios —
Vagas —	Idade 53 anos (construído em 1973)	Dist. ao avaliando 238 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DAS PAINEIRAS EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 0,986 · Padrão 1,000 · Fh 0,986 · Fo 1,000 · Vh R$ 7.544,10/m². Mantido no cálculo.

Elemento nº 12

ITBI · Transação

Data da venda 17/04/2025	Tipo do dado Transação	Valor R$ 790.500,00
Área 112,34 m²	R$/m² R$ 7.036,67/m²	Dormitórios —
Vagas —	Idade 50 anos (construído em 1976)	Dist. ao avaliando 386 m

Origem e fonte: ITBI São Paulo · R DOS IPES EXEMPLO · BAIRRO EXEMPLO

Base da área: Privativa estimada pelo cadastro do IPTU; a conferência da área é responsabilidade do corretor.

Fatores aplicados: Área 1,053 · Padrão 1,000 · Fh 1,053 · Fo 1,000 · Vh R$ 7.409,62/m². Mantido no cálculo.

EXEMPLO — dados fictícios

EXEMPLO — dados fictícios

Anexo D — Currículo do corretor

Corretor de imóveis	Corretor Exemplo
Inscrição	CRECI nº 00000-F/SP

Corretor de imóveis (perfil de exemplo), com atuação em avaliações mercadológicas de imóveis residenciais. Currículo fictício, usado só para demonstrar o PTAM.

EXEMPLO — dados fictícios