

PTAM · PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

Análise estruturada com 7 referenciais no núcleo de cálculo + 3 de contexto

IMÓVEL AVALIANDO

Edifício Exemplo

Rua Exemplo, 342 · Itaim Bibi · São Paulo/SP

VALOR CENTRAL PTAM

R\$ 2.376.279,91

73,98 m² úteis · homogeneizado Ross-Heidecke (ABNT NBR 14653-2)

Mercado observado: R\$ 19,7 mil a 23,9 mil/m² · equivalente homogeneizado: R\$ 32.120/m² (seção 6 · Cálculo)

Responsável técnico: Corretora Exemplo · CRECI 00000-F/SP · Resolução COFECI 1.066/2007 · Grau de fundamentação II (NBR 14653-2)

LAUDO EXEMPLO · Demonstração pública do MyÉben com identidade fictícia e fotos ilustrativas geradas por IA. Os valores e o método refletem uma análise real.

Ficha do Parecer

Solicitante	Cliente Exemplo · CPF ●●●.●●●.●●●-●●
Finalidade	Subsidiar decisão de comercialização (venda) do imóvel avaliando
Imóvel	Apartamento · Edifício Exemplo · Rua Exemplo, 342 · 6º andar · Itaim Bibi · São Paulo/SP
Método	Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização por fatores (Ross-Heidecke) · ABNT NBR 14653-2
Grau de fundamentação	Grau II · 7 referenciais no núcleo · coeficiente de variação dentro do limite normativo
Vistoria	Avaliação realizada sem vistoria presencial, com base em relatório fotográfico e informações fornecidas pelo solicitante (seção 3)
Data de emissão	Julho de 2026 · Curitiba/PR
Vigência dos dados	As amostras refletem o mercado na data de emissão · validade sugerida de 90 dias
Responsável técnico	Corretora Exemplo · CRECI 00000-F/SP (habilitação nacional · Res. COFECI 1.066/07, art. 1º)
Identificação	EXEMPLO-2026-000000 · documento de demonstração

Índice

1 · Como interpretar este parecer	2
2 · Sumário executivo	3
3 · O imóvel avaliando	4
4 · Mercado e amostra (núcleo R1-R7)	5
5 · Referenciais em detalhe + descartados	6
6 · Cálculo e homogeneização	8
7 · Faixas estratégicas e liquidez	9
8 · Contexto ampliado de mercado	11
9 · Declarações e encerramento	12

1 · COMO INTERPRETAR ESTE PARECER

Este PTAM não é uma opinião. É uma análise técnica estruturada em referenciais reais de mercado, com homogeneização matemática (Ross-Heidecke, ABNT NBR 14653-2). O objetivo é dar clareza sobre três decisões: quanto vale, quanto tempo leva pra vender e qual preço posicionar. O núcleo (R1-R7) entra no cálculo; o contexto ampliado (C1-C3) apenas ilustra a amplitude do mercado. Cada referencial traz o link do anúncio original: tudo é verificável.

Posicionamento de Valor

PTAM · VALOR DE REFERÊNCIA · TESTAR EM 20-30 DIAS

R\$ 2.376.279,91

Baseado em 7 referenciais do núcleo (Bandas 1+2) · homogeneizado (Ross-Heidecke)

vm² central: R\$ 32.120,57/m² · Área útil: 73,98 m²

Histórico Ében: fechamentos convergem a -1,9% do PTAM. Teste com tráfego pago ativo + exposição profissional por 20-30 dias.

AS TRÊS FAIXAS ESTRATÉGICAS

FAIXA A · GIRO RÁPIDO

R\$ 2.257.466

-5% · venda em 30-60 dias

FAIXA B · CENTRAL PTAM

R\$ 2.376.280

referência oficial · 60-120 dias

FAIXA C · TETO

R\$ 2.495.094

+5% · teste de 30-45 dias

Como chegamos a esse valor

Processo metodológico em 4 etapas · ABNT NBR 14653-2

335UNIVERSO COLETADO
múltiplos portais e bairros**40**TRIAGEM TÉCNICA
filtros estruturais e visuais**40**COLETA DETALHADA
fotos e descrição completa**7**NÚCLEO DE CÁLCULO
referenciais homogeneizados

ÁREA ÚTIL

73,98 m²

4 anos · novo · A+

REFERENCIAIS

7 + 3

núcleo · contexto

CONVERGÊNCIA

Alta

na banda homogeneizada (seção 6)

Leitura em 30 segundos: produto A+ raro no micro-mercado (porteira fechada, projeto autoral), com uma objeção clara (zero vaga). O mercado observado gira entre R\$ 19,7-23,9 mil/m² em prédios de 5 a 54 anos; equalizado à condição do avaliando (4 anos, novo), o valor central é R\$ 2,38M. A Faixa C pode ser testada por 30-45 dias com base em 2 diferenciais mensuráveis.

Edifício Exemplo · Rua Exemplo, 342

[+ demais fotos no anexo](#)

Relatório fotográfico fornecido pelo solicitante · avaliação sem vistoria presencial · (neste EXEMPLO, fotos ilustrativas geradas por IA)

DADOS DO IMÓVEL

Área útil / total	73,98 m ² / 124,78 m ²
Tipologia	Apartamento · 6º andar
Dormitórios	2 (2 suítes) · 3 banheiros
Vagas	0 (ponto de atenção · seção 6)
Idade / conservação	4 anos · novo
Padrão / nível visual	Alto-Luxo · A+
Mobília	Porteira fechada (100% mobiliado)
Condomínio	Clube médio: academia, salão, lavanderia, bicicletário, portaria 24h

DNA VISUAL (LEITURA DE 8 FOTOS)

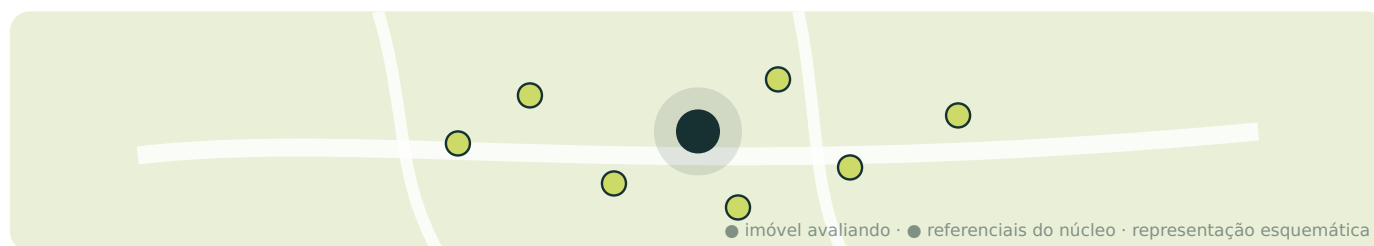
Acabamento de altíssimo padrão (A+) com projeto autoral: cimento queimado, ripado de madeira, iluminação de projeto (LED linear, sancas), marcenaria completa com adega climatizada, bancada em mármore nobre, porcelanato grande no social e madeira nos íntimos.

Diferencial forte: acabamento de revista + entrega mobiliada completa no miolo do Itaim.

Ponto negativo: zero vaga de garagem, num micro-mercado que exige 1-2 vagas.

4 · MERCADO E AMOSTRA

Núcleo da avaliação (R1 → R7)



REF	ENDEREÇO	ÁREA	PREÇO	VM ²	IDADE	VAGAS	SCORE
R1	Rua Pedroso Alvarenga · Itaim Bibi	67 m ²	R\$ 1.490.000	R\$ 22.238	54*	1	7.6
R2	Rua Brasília · Itaim Bibi	79 m ²	R\$ 1.700.000	R\$ 21.518	~30*	1	7.5
R3	Rua Doutor Sodré · Itaim Bibi	70 m ²	R\$ 1.675.000	R\$ 23.928	19	2	7.4
R4	Rua da Mata · Itaim Bibi	81 m ²	R\$ 1.600.000	R\$ 19.753	54*	1	7.3
R5	Rua Doutor Sodré · V. Nova Conceição	71 m ²	R\$ 1.400.000	R\$ 19.718	8	2	7.2
R6	Rua Aleixo Garcia · Vila Olímpia	74 m ²	R\$ 1.500.000	R\$ 20.270	~5	2	7.5
R7	Rua João Cachoeira · Itaim Bibi	80 m ²	R\$ 1.650.000	R\$ 20.625	~30	1	7.1

* prédio antigo com reforma total da unidade · a diferença de idade e conservação é corrigida matematicamente na homogeneização (seção 6) · neste exemplo, os links dos anúncios foram desativados

MEDIANA VM² NÚCLEO

R\$ 20.625

FAIXA OBSERVADA

19,7-23,9 mil

IDADES NO NÚCLEO

5 a 54 anos

Sobre a amostra: o estoque pronto do Itaim Bibi é dominado por prédios das décadas de 90/2000 com unidades reformadas. Para compor 7 comparáveis fortes foi utilizada faixa de idade estendida (até ~54 anos, sempre com reforma total), com a correção de idade e conservação aplicada individualmente pela tabela Ross-Heidecke. Imóveis na planta, sem acabamento ou de natureza distinta foram excluídos (lista de descartados na seção 5).

Cada comparável, verificável

R1 · Rua Pedroso Alvarenga (Itaim Bibi)

[ver anúncio ↗](#)

67 m² · R\$ 1.490.000 · R\$ 22.238/m² · 2 dorm · 1 vaga · prédio ~54 anos, unidade com reforma total

O mais próximo do avaliando em acabamento: totalmente reformado, piso em espinha, marcenaria de ponta, LED linear, cozinha integrada com ilha. Nível A. Concorrente direto no Itaim, a poucas centenas de metros. Idade corrigida pela homogeneização.

R2 · Rua Brasília (Itaim Bibi)

[ver anúncio ↗](#)

79 m² · R\$ 1.700.000 · R\$ 21.518/m² · 1 vaga · idade estimada ~30 anos (fachada)

Reforma completa "nasce de novo": ambientes integrados, marcenaria verde/madeira, iluminação de projeto, cozinha planejada moderna. Nível A. Reformado de alto padrão a 700 m do avaliando.

R3 · Rua Doutor Sodré · Cond. G. House (Itaim Bibi)

[ver anúncio ↗](#)

70 m² · R\$ 1.675.000 · R\$ 23.929/m² · 2 dorm 1 suíte · 2 vagas · 19 anos

Mobiliado e decorado, piso de madeira em espinha, varanda com jardim vertical, adega. Condomínio clube completo (piscina, salão, gourmet, sauna, playground, portaria 24h). Nível A/B. As 2 vagas e o condomínio superior posicionam este referencial acima do avaliando em infraestrutura.

R4 · Rua da Mata (Itaim Bibi)

[ver anúncio ↗](#)

81 m² · R\$ 1.600.000 · R\$ 19.753/m² · 2 dorm 1 suíte · 1 vaga · prédio ~54 anos, reforma total

Totalmente reformado, cozinha americana com ilha em pedra, LED embutido, sala ampla de 3 ambientes, acabamentos refinados. Nível A. Reformado de alto padrão no miolo do Itaim, a 500 m. A reforma sobe a conservação sem baixar a idade: correção aplicada na homogeneização.

R5 · Rua Doutor Sodré (Vila Nova Conceição)

[ver anúncio ↗](#)

71 m² · R\$ 1.400.000 · R\$ 19.718/m² · 2 dorm 1 suíte · 2 vagas · 8 anos

Acabamento moderno, porcelanato grande, varanda envidraçada, boa iluminação natural. Nível A/B. Bairro adjacente nobre de mesmo nível (Vila Nova Conceição), a 1 km. Fotos de unidade vazia.

R6 · Rua Aleixo Garcia (Vila Olímpia)

[ver anúncio ↗](#)

74 m² · R\$ 1.500.000 · R\$ 20.270/m² · 2 dorm 1 suíte reversível · 2 vagas · ~5 anos

Área quase idêntica ao avaliando (74 vs 73,98 m²). Alto padrão: piso de madeira nobre, armários planejados premium, eletros de linha, sacada envidraçada, condomínio clube. Nível A. Idade quase igual ao avaliando e a ameaça mais direta na concorrência: mesmo perfil com 2 vagas, a 1,4 km.

R7 · Rua João Cachoeira (Itaim Bibi)

[ver anúncio ↗](#)

80 m² · R\$ 1.650.000 · R\$ 20.625/m² · 2 dorm 2 suítes · 1 vaga · idade estimada ~30 anos

Marcenaria nova em folha, cozinha sob medida, banheiro moderno, piso porcelanato claro. Match perfeito de suítes com o avaliando. Nível A. A idade informada no anúncio (50 anos) parece exagerada frente ao acabamento; adotada estimativa visual de ~30 anos, corrigida na homogeneização.

Descartados (transparência da triagem)

Anúncios que chegaram à análise final mas ficaram fora do núcleo, com o motivo em linguagem clara:

IMÓVEL	MOTIVO DO DESCARTE
Rua Helena (V. Olímpia) · 72 m ² · R\$ 1,28M	Informação de vaga contraditória entre descrição e fotos; valor/m ² destoante
Rua Jacurici (Itaim) · 72 m ² · R\$ 1,85M	Vaga não confirmada no anúncio e valor/m ² acima da faixa técnica
Rua Fiandeiras (V. Olímpia) · 82 m ² · R\$ 1,94M	Número de vagas não confirmado
Rua Tabapuã · 80 m ² · R\$ 1,95M	Localização não confirmada com precisão suficiente
Condo-hotel JK · 82 m ² · R\$ 2,96M	Flat/condo-hotel: produto de natureza distinta
Rua Pais de Araújo · 89 m ² · R\$ 1,68M	Fora do raio técnico de comparação
Jd. Europa · 70 m ² · R\$ 3,04M	Lançamento em obra: não é imóvel pronto
Jd. das Acácias · 69 m ² · R\$ 1,18M	Entregue sem acabamento (contrapiso), incompatível com imóvel mobiliado

Por que isso importa: render, lançamento e anúncio inconsistente contaminam a amostra e distorcem o valor. Cada corte acima tem motivo registrado: é a curadoria que separa um parecer técnico de uma média de portais.

6 · CÁLCULO E HOMOGENEIZAÇÃO

Do mercado observado ao valor final

Os referenciais têm idades e condições muito distintas do avaliando (4 anos, novo). A homogeneização Ross-Heidecke corrige matematicamente cada um como se estivesse na condição do avaliando. A tabela abaixo mostra o trabalho, referencial por referencial:

REF	VM ² ANÚNCIO	F. OFERTA	F. IDADE/CONSERV. (RH)	F. VAGAS	VM ² HOMOGENEIZADO
R1	R\$ 22.238	0,95	1,56	0,98	R\$ 32.300
R2	R\$ 21.518	0,95	1,55	0,98	R\$ 31.050
R3	R\$ 23.929	0,95	1,42	0,96	R\$ 30.990
R4	R\$ 19.753	0,95	1,68	0,98	R\$ 30.890
R5	R\$ 19.718	0,95	1,74	0,96	R\$ 31.290
R6	R\$ 20.270	0,95	1,71	0,96	R\$ 31.610
R7	R\$ 20.625	0,95	1,72	0,98	R\$ 33.030

Fatores ilustrativos neste EXEMPLO · na plataforma, os valores saem diretamente da planilha de cálculo · F. oferta = elasticidade de anúncio (5%)

MERCADO OBSERVADO (COMO ANUNCIADO)

R\$ 19,7-23,9 mil/m²

mediana R\$ 20.625/m² · prédios de 5 a 54 anos, maioria reformados de origem antiga

BANDA HOMOGENEIZADA (CONDIÇÃO DO AVALIANDO)

R\$ 30,9-33,0 mil/m²

CV 2,6% · convergência ALTA · mediana R\$ 31.610/m²

RESULTADO

vm² homogeneizado adotado R\$ 32.120,57/m² × área útil 73,98 m² = **R\$ 2.376.279,91**

A diferença entre a mediana observada (R\$ 1,53M) e o valor final decorre integralmente da correção de idade/conservação: nenhum comparável pronto do micro-mercado tem 4 anos. É por isso que os dois números coexistem sem contradição.

Fatores qualitativos não capturados pelo cálculo

Indicativos, sem efeito no valor oficial: acabamento A+ vs média A dos refs (+3 a +5%) · porteira fechada com mobília e eletros (+5 a +8%) · penalidade da ausência de vaga (-R\$ 80 a -150 mil na percepção do comprador). O prêmio de acabamento e a penalidade de vaga aproximadamente se compensam, mantendo o valor central como melhor referência.

Grau de fundamentação: II (ABNT NBR 14653-2, tratamento por fatores) · 7 elementos de mercado · coeficiente de variação da banda homogeneizada 2,6%, dentro do limite normativo (≤30%).

Três Faixas Estratégicas de Preço

Cada faixa reflete um objetivo diferente: valor justo de mercado, referência metodológica ou preço-teto.

VALOR JUSTO DE MERCADO

R\$ 2.257.465,91

–5% sobre PTAM

30 a 60 dias

Alinhada ao mercado real de fechamento no cenário macro atual (Selic alta + crédito restritivo). Captura o máximo possível sem desalinhar da realidade de absorção.

Requer: marketing profissional, apresentação cuidada, paciência estratégica.

VALOR CENTRAL PTAM

R\$ 2.376.279,91

Valor PTAM (referência oficial)

60 a 120 dias

Valor metodologicamente defensável (homogeneização Ross-Heidecke completa). Referência técnica oficial, mas exige comprador disposto ao topo da banda anunciada e absorção mais lenta.

Requer: tempo extra de exposição, comprador qualificado que valoriza dossiê técnico completo.

TETO COM DIFERENCIAL

R\$ 2.495.093,90

+5% sobre PTAM

Teste de 30 a 45 dias

Preço-teto condicional a diferenciais mensuráveis. Com diferenciais reais, vale TESTAR pra validar a absorção; sem propostas qualificadas nesse prazo, recuar para a Faixa B (valor central).

Requer: dossiê de diferenciais estruturado, marketing premium, paciência estratégica.

✓ FAIXA C — PODE SER TESTADA

O imóvel apresenta **2 diferenciais mensuráveis** que podem justificar o preço-teto:

- Localização premium no coração do Itaim, colada ao eixo financeiro (localização rara)
- Porteira fechada com projeto de marcenaria autoral e estado praticamente novo (entrega rara)

Sugestão: anunciar na Faixa C por **30 a 45 dias** para validar a absorção. Sem propostas qualificadas nesse prazo, recuar para a Faixa B (valor central).

Contexto macro: em cenário de Selic alta e crédito restritivo, o comprador qualificado paga em média 1,9% abaixo do preço anunciado. Preço-teto só se justifica com diferenciais mensuráveis e pode resultar em permanência prolongada no mercado.

A fila invisível (concorrência real)

O avaliando disputa comprador com R1/R4 (Itaim reformados a poucas centenas de metros) e com R6 (Vila Olímpia nova, área idêntica, 2 vagas), a ameaça mais direta. Posição na fila: **neutra** — vence com folga em acabamento e mobília, mas cede em vaga. Para o comprador que exige vaga, o preço precisa absorver esse desconto; para o perfil executivo do eixo financeiro (solteiro/casal sem carro), a localização é imbatível.

RECOMENDAÇÃO FINAL · PLANO DE AÇÃO

1 · Comece testando a Faixa C (R\$ 2.495.093) por 30 a 45 dias. Anuncie cada um dos 2 diferenciais com prova (foto, dado). Porta de saída clara: sem proposta qualificada no prazo, recuar pra Faixa B (R\$ 2.376.279, valor central).

2 · Janelas de liquidez. Faixa B gira em 60-120 dias; Faixa A (R\$ 2.257.465, -5%) fecha em 30-60 quando a prioridade é velocidade.

3 · Execução. Mercado aquecido pra esse perfil. Cada semana extra parado no anúncio custa ~0,3-0,5% no preço final. Antecipe a objeção da vaga com resposta pronta (perfil do comprador-alvo + custo de vaga alugada na região).

Plano redigido para o emissor do parecer · a estratégia adapta-se ao perfil do solicitante

NO LAUDO REAL, ESTA SEÇÃO ACOMPANHA

mapa georreferenciado do núcleo e da fila invisível · gráficos de dispersão $\text{vm}^2 \times \text{área}$ · comparativo de preços

O que mais está à venda na região

Esta seção NÃO entra no cálculo do valor. Os imóveis abaixo ilustram a amplitude do mercado, mas têm 2 ou mais variáveis fora do ideal. O valor central foi calculado exclusivamente com o núcleo R1-R7.

C1

score 6.8

Rua Doutor Sodré · V. Nova
Conceição

70 m² · 1 vaga · 8 anos

R\$ 1.775.500

R\$ 25.364/m²

Adjacente nobre, mobiliado em madeira, condomínio acima de clube. Entra como contexto: 1 banheiro só e vm² um pouco elevado deixam 2 variáveis fora do ideal.

C2

score 6.6

R. Leopoldo C. Magalhães · Itaim

78 m² · 1 vaga · 25 anos

R\$ 1.100.000

R\$ 14.102/m²

A 500 m, reformado mas nível B (acabamento mais simples, planta antiga com dependência). vm² bem abaixo da banda: piso do mercado local.

C3

score 6.3

Rua Urussuí · Itaim Bibi

78 m² · 1 vaga · 30 anos

R\$ 1.050.000

R\$ 13.461/m²

A 300 m, nível B/C original (piso frio, acabamento datado, mobília antiga), 1 banheiro. Preço-piso absoluto do bairro: contexto de amplitude.

Leitura do micro-mercado: o Itaim Bibi opera de R\$ 13,5 mil/m² (originais anos 90) a R\$ 25 mil+/m² (reformados premium e novos). Bairro AAA com demanda estrutural de executivos e mercado financeiro, absorção acima da média da cidade. Produto pronto de alto padrão é escasso: o estoque novo compete com lançamentos na planta, que não entram neste cálculo.

NO LAUDO REAL, ESTA SEÇÃO TRAZ TAMBÉM

mapa georreferenciado do pool completo · gráficos de dispersão vm² × área · comparativo de preços do núcleo · links clicáveis de todos os anúncios

Conclusão do Parecer

VALOR DE MERCADO ATRIBUÍDO AO IMÓVEL

R\$ 2.376.279,91

(dois milhões, trezentos e setenta e seis mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e um centavos)

Método comparativo direto · homogeneização Ross-Heidecke · Grau de fundamentação II · ABNT NBR 14653-2 · Res. COFECI 1.066/07

Declarações do responsável técnico

Vistoria: esta avaliação foi realizada sem vistoria presencial, com base no relatório fotográfico e nas informações fornecidas pelo solicitante, que responde pela veracidade dos dados do imóvel.

Independência: o responsável técnico declara não possuir interesse, presente ou futuro, no imóvel avaliando, nem vínculo que configure impedimento ou conflito de interesses.

Vigência: as amostras refletem o mercado na data de emissão. Anúncios podem ser removidos, vendidos ou ter preços alterados. Sugere-se revisão do parecer após 90 dias.

Infraestrutura analítica: a coleta de dados de mercado, a análise visual estruturada e a homogeneização pela tabela Ross-Heidecke foram executadas pela plataforma Ében. A interpretação, a validação e a assinatura são do profissional emissor.

Uso: este documento destina-se à finalidade declarada na Ficha do Parecer. Reprodução parcial pode distorcer as conclusões.

Curitiba/PR, julho de 2026.

Corretora Exemplo

Corretora de Imóveis · CRECI 00000-F/SP

Responsável técnica pela avaliação

(fictícia neste exemplo)

Selo Certificador COFECI · aposição quando aplicável

No laudo real:
verificação de
autenticidade em
myeben.com.br

Sobre este documento de demonstração: este é um LAUDO EXEMPLO público do MyÉben. A identidade do imóvel, do solicitante e do responsável técnico é fictícia e as fotos são ilustrativas (geradas por IA); os valores, referenciais e o método refletem uma análise real conduzida pela plataforma. Este documento não tem validade como parecer. Gere o laudo do seu imóvel em myeben.com.br · a partir de R\$ 99.

EBEN MARKETING E GESTÃO LTDA · CNPJ 64.296.115/0001-58 · Rua Jacarezinho, 734, Sala 1 · Mercês · Curitiba/PR · Identificação: EXEMPLO-2026-000000