

Uma avaliação, do início ao fim

Dossiê DEMO-URB-001 | Data-base didática: 20/09/2026

Residência unifamiliar fictícia



ÁREA CONSTRUÍDA	TERRENO	RESULTADO ILUSTRATIVO
150,00 m²	300,00 m²	R\$ 723.000,00

Conheça a organização de um trabalho completo: identificação, caracterização, localização, registros visuais, pesquisa comparativa, cálculos e conclusão.

Importante: este material foi elaborado para apresentação da plataforma. Não decorre de vistoria, pesquisa de mercado ou prestação profissional real. Não deve ser utilizado em negociação, financiamento, processo judicial ou decisão patrimonial.

01. Escopo e identificação

Objeto, finalidade e limites do exemplo

CAMPO	INFORMAÇÃO DEMONSTRATIVA
Solicitante / proprietário	Cliente Exemplo / Proprietário Exemplo (fictícios)
Imóvel	Casa térrea residencial; ocupação hipotética: desocupada
Referência de localização	Cuiabá/MT como contexto urbano. Bairro Jardim Modelo e Rua das Palmeiras, lote DEMO-01: denominações fictícias.
Finalidade	Apresentar estrutura de uma avaliação urbana e seu cálculo comparativo.
Direito considerado	Propriedade plena hipotética, sem ônus ou restrições considerados.
Documentação	Matrícula, IPTU e planta não fornecidos. Áreas e dados inteiramente simulados.
Responsável técnico	Não designado. Sem assinatura, CRECI, CNAI, CREA, CAU, ART ou RRT.

Premissas do cenário

Adota-se exclusivamente para o exercício um imóvel regular, com acesso por via pavimentada, infraestrutura urbana disponível e padrão construtivo médio. Nenhuma dessas condições foi verificada em campo.

Em um trabalho real

O profissional deve verificar a documentação, a finalidade, as áreas, as restrições, o estado do imóvel e a adequação do método. Este exemplo não atribui grau de fundamentação, precisão normativa ou certificação.

02. Ficha técnica do imóvel

Características físicas adotadas para o exercício

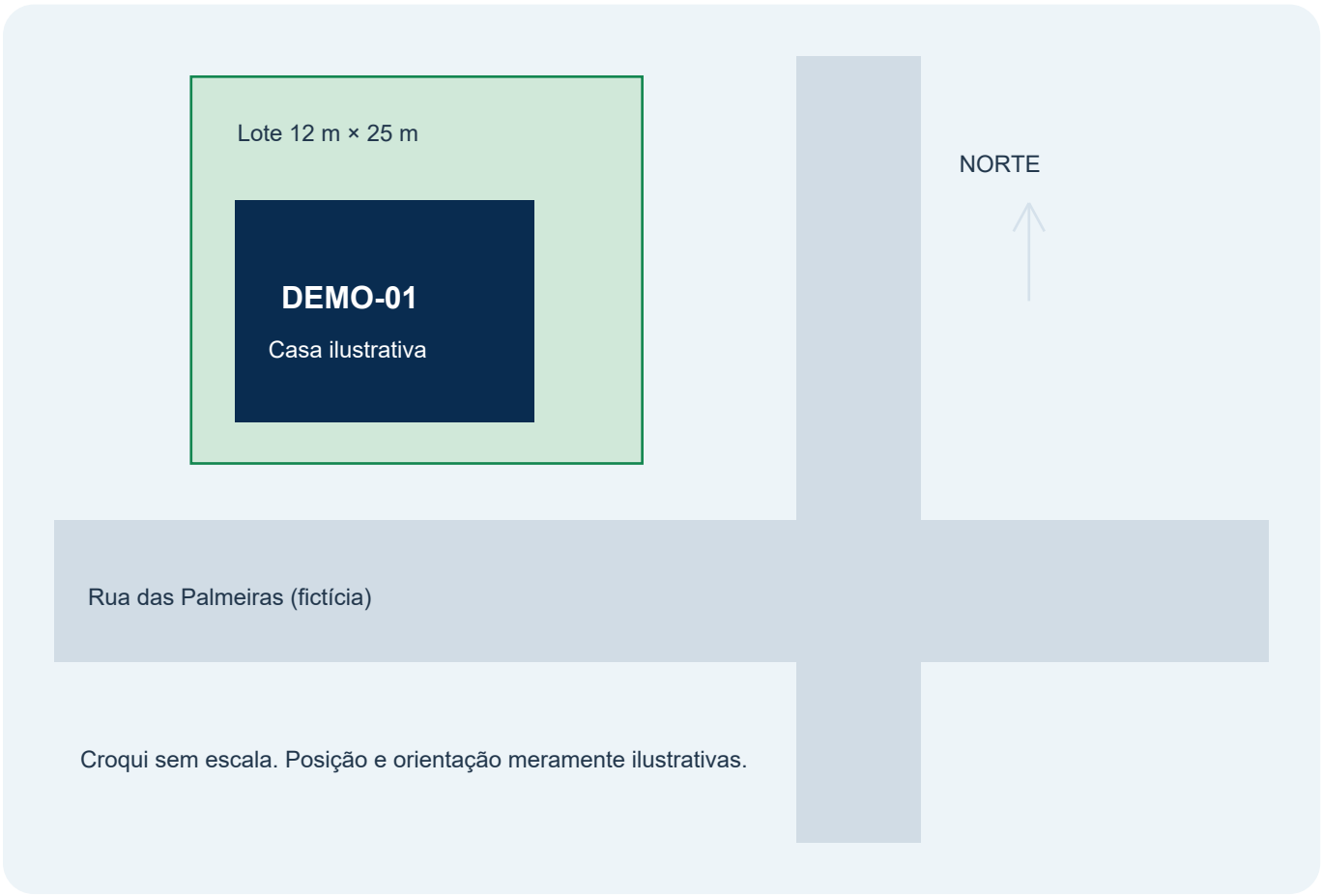
CARACTERÍSTICA	DADO SIMULADO
Terreno	300,00 m²; frente de 12,00 m e profundidade de 25,00 m
Área construída	150,00 m²; referência usada na comparação de preços unitários
Programa	3 dormitórios (1 suíte), sala integrada, cozinha, 2 banheiros no total, lavanderia e varanda
Garagem	2 vagas cobertas, incluídas nos 150,00 m² considerados
Construção	Alvenaria, cobertura oculta por platibanda, piso cerâmico/porcelanato e esquadrias de alumínio
Idade / conservação	8 anos aparentes; conservação boa, sem diagnóstico de patologias
Padrão / terreno	Padrão médio; lote regular e topografia plana
Infraestrutura pressuposta	Água, energia, esgoto, pavimentação e iluminação pública
Ocupação do lote	150/300 = 50% (simplificação didática: projeção igual à área construída)

Limites da caracterização

As fotografias são ilustrações geradas por IA. Não comprovam dimensões, qualidade, segurança estrutural, regularidade ou condições de conservação. Não houve medição ou inspeção presencial.

03. Localização e entorno

Croqui fictício de implantação - não é mapa cadastral nem levantamento



Contexto: cenário de bairro residencial em Cuiabá/MT, com casas de padrão médio e serviços urbanos hipotéticos. O lote desenhado não identifica um endereço existente.

Coordenadas: não atribuídas, para não associar a demonstração a uma propriedade real. Num relatório real, inserir coordenadas verificadas, fonte cartográfica, data e escala adequadas.

Itens de análise de entorno: acessibilidade, infraestrutura, uso predominante, ruído, drenagem, equipamentos urbanos e eventuais restrições. Neste material, tais condições não foram investigadas.

04. Registro fotográfico

Quatro imagens ilustrativas geradas por IA; não representam vistoria real



POSIÇÃO	DESCRIÇÃO DA IMAGEM
Superior esquerda	Fachada, jardim e acesso à garagem
Superior direita	Ambiente integrado de estar e refeições
Inferior esquerda	Cozinha com bancadas e armários
Inferior direita	Varanda coberta e quintal

As imagens servem somente para ilustrar como um relatório pode organizar registros visuais. Dimensões, materiais e elementos arquitetônicos não devem ser inferidos das imagens para validar o cálculo.

05. Amostras comparativas

Cinco ofertas sintéticas - nenhuma foi coletada de anúncio ou corretor real

Para tornar o cálculo auditável, adotam-se cinco casas hipotéticas semelhantes ao imóvel demonstrado. Todos os preços incluem terreno e construção. O denominador é a área construída; não se soma novamente o valor do terreno.

AMOSTRA	ÁREA (m²)	OFERTA (R\$)	R\$/m² BRUTO
A1	145	730.000,00	5.034,48
A2	155	790.000,00	5.096,77
A3	150	760.000,00	5.066,67
A4	160	810.000,00	5.062,50
A5	140	700.000,00	5.000,00

Rastreabilidade didática

A1 a A5 foram criadas exclusivamente para este documento, com data-base de 20/09/2026. Fonte: cenário simulado AvaliaRR Pro. Não há contatos, links de anúncios ou endereços reais.

AMOSTRA	PREMISSA DE COMPARABILIDADE
A1 / A5	Pequena inferioridade hipotética em relação ao avaliando: ajuste positivo de 2% / 3%.
A2 / A4	Pequena superioridade hipotética: ajuste negativo de 2% / 1%.
A3	Equivalência hipotética: sem ajuste de comparabilidade.

Os fatores abaixo não são tabelas universais. Em uma avaliação real, amostras, ajustes e representatividade exigem pesquisa e justificativa profissional própria.

06. Memória de cálculo

Tratamento aritmético simplificado, explicitamente didático

Fórmula por amostra
Valor unitário ajustado = (preço ofertado ÷ área construída) × fator de oferta × fator de comparabilidade.
Fator de oferta adotado: 0,95 para todas as amostras (redução hipotética de 5%).

ID	R\$/m² BRUTO	F. OFERTA	F. COMP.	R\$/m² AJUST.
A1	5.034,48	0,95	1,02	4.878,41
A2	5.096,77	0,95	0,98	4.745,10
A3	5.066,67	0,95	1,00	4.813,33
A4	5.062,50	0,95	0,99	4.761,28
A5	5.000,00	0,95	1,03	4.892,50

Exemplo A1: $(730.000 \div 145) \times 0,95 \times 1,02 = \text{R\$ } 4.878,41/\text{m}^2$.

INDICADOR	RESULTADO
Número de amostras	5; pesos iguais; nenhuma exclusão
Média dos valores unitários ajustados	R\$ 4.818,13/m²
Desvio-padrão amostral (divisor n - 1)	R\$ 66,62/m²
Coefficiente de variação (desvio ÷ média)	1,38%
Valor calculado: média × 150 m²	R\$ 722.718,75
Valor arredondado ao milhar mais próximo	R\$ 723.000,00

Cálculos executados com precisão integral; valores intermediários exibidos com duas casas decimais. A baixa dispersão decorre da construção das amostras e não comprova qualidade de pesquisa ou precisão de mercado.

07. Síntese e conclusão

Resultado do exercício e roteiro de um trabalho real

VALOR EXCLUSIVAMENTE ILUSTRATIVO

R\$ 723.000,00

A aplicação das premissas fictícias resultou em R\$ 722.718,75, arredondados para R\$ 723.000,00. Este número é apenas a saída do exercício; não expressa uma opinião sobre qualquer imóvel real.

Sensibilidade ilustrativa

Variação arbitrária de $\pm 5\%$ em torno do valor não arredondado: R\$ 686.582,82 a R\$ 758.854,69. Não é intervalo de confiança estatístico nem faixa de negociação recomendada.

Antes de emitir um documento real

1. Confirmar finalidade, titularidade, documentação e áreas.
2. Vistoriar e registrar as condições efetivas do imóvel.
3. Coletar amostras verificáveis e justificar os ajustes.
4. Analisar adequação do método, limitações e referências aplicáveis.
5. Revisar cálculo e relatório; identificar e assinar pelo profissional habilitado.

O que este exemplo apresenta

Uma sequência organizada de dados, imagens e cálculos para conhecer a proposta da plataforma. Diagramação demonstrativa produzida para divulgação; não é exportação de uma avaliação cadastrada no sistema.

Conheça os planos: avaliarrpro.com.br/plans

Documento não assinado. Sem certificação, aprovação normativa ou validade para uso profissional.