

Estudo de *mercado*

Residencial Buritis

Rua 25 Norte · Águas Claras · Brasília/DF

Preparado para **Família Almeida (exemplo)**

Sumário

01 INTRODUÇÃO

02 O IMÓVEL

03 A REGIÃO

04 ANÚNCIOS NA REGIÃO

05 AMOSTRA COMPARATIVA

06 METODOLOGIA

07 VALOR DO IMÓVEL

08 LIMITAÇÕES E RESPONSABILIDADE

IMÓVEL AVALIADO

Residencial Buritis

Rua 25 Norte · Águas Claras · Brasília/DF

PREPARADO PARA

Família Almeida (exemplo)

Introdução

A finalidade deste estudo é estimar o **valor de mercado** do imóvel para venda, apoiando a definição do preço de anúncio e a estratégia de negociação.

Foram analisados anúncios de imóveis na mesma região, tratados pelo **método comparativo direto de dados de mercado**, conforme os conceitos da ABNT NBR 14653-2, com homogeneização por fatores e tratamento estatístico. Como anúncios mostram o preço pedido, e não o preço fechado, aplicamos um desconto de oferta para aproximar o resultado do valor que de fato se negocia.

Quando não há imóveis semelhantes em número suficiente na mesma localização, a pesquisa é ampliada para o bairro e as regiões vizinhas, e o valor passa a partir do m² médio da região, aplicado à área do imóvel avaliado.

A decisão final é sempre do proprietário. Este estudo mostra o que o mercado está praticando, para que o preço escolhido venda no prazo desejado.

O imóvel

Rua 25 Norte · Águas Claras · Brasília/DF

78 m²

ÁREA PRIVATIVA

3

QUARTOS

1

SUÍTES

2

VAGAS

COMPARADO COM A REGIÃO

Os imóveis anunciados nesta região têm, em média, **3,1 quartos** e **94 m²** de área privativa. O imóvel avaliado tem área abaixo da média da região.

Base: 30 anúncios em Águas Claras · DFimóveis (exemplo), 20 de out. de 2026.

FICHA DO IMÓVEL

Tipo	Apartamento	Finalidade	Venda
Endereço	Rua 25 Norte	Bairro	Águas Claras
Cidade/UF	Brasília/DF	Andar	8º andar
Conservação	Reformado		

DIFERENCIAIS

Nascente · piscina · academia · salão de festas

OBSERVAÇÕES DO CORRETOR

Imóvel reformado em 2024, com armários planejados na cozinha e nos quartos.

A região

Águas Claras, Brasília/DF

R\$ 9.045

M² MEDIANO ANUNCIADO

30

ANÚNCIOS ANALISADOS

R\$ 824 mil

PREÇO MEDIANO ANUNCIADO

PERFIL

Região de prédios residenciais com comércio de rua, estações de metrô e parques, procurada por quem trabalha em Taguatinga e no Plano Piloto.

MELHORES LOCALIZAÇÕES

Próximas às estações de metrô, ao parque e às avenidas com comércio.

IMÓVEIS COM MAIOR LIQUIDEZ

Apartamentos de 2 e 3 quartos, com lazer completo e vaga de garagem.

FORMA DE PAGAMENTO PREDOMINANTE

Financiamento bancário, muitas vezes com uso do FGTS.

PÚBLICO-ALVO (APARTAMENTO)

Famílias jovens e casais que valorizam lazer no condomínio e acesso rápido ao transporte.

REFERÊNCIA DE MERCADO DA REGIÃO

Águas Claras (bairro do avaliando) · 30 anúncios

R\$ 9.045/m² · R\$ 705.471

Mediana do preço anunciado por m² (sem homogeneização), DFimóveis (exemplo), consulta em 20 de out. de 2026. Serve de conferência para o valor calculado.

Anúncios na região

Faixa dos valores anunciados



Quantidade de anúncios por faixa de preço. Em dourado, a faixa onde está o valor estimado do imóvel avaliado. Base: 30 anúncios em Águas Claras · DFimóveis (exemplo), 20 de out. de 2026.

O valor dos anúncios está entre

R\$ 613.500 e R\$ 1.179.400

Valores fora dessa faixa tendem a estar fora da realidade do mercado.

R\$ 867.600

VALOR MÉDIO DOS ANÚNCIOS

R\$ 8.335 – R\$ 10.358

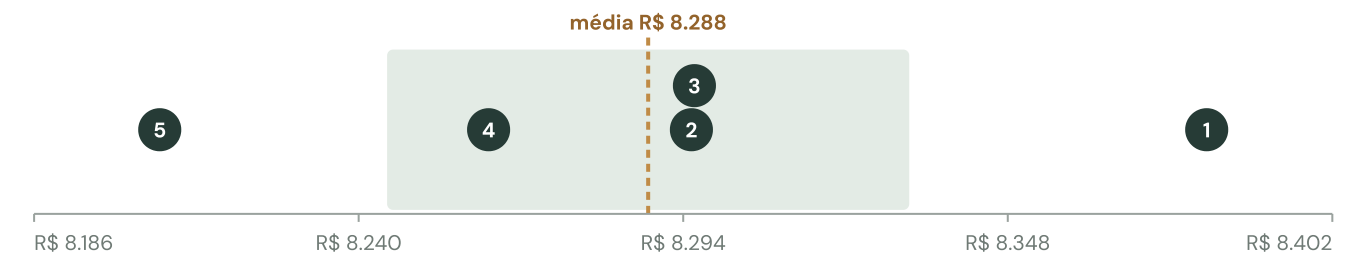
FAIXA DO M² ANUNCIADO

Amostra comparativa

Imóveis pesquisados em 20 de out. de 2026. O R\$/m² de cada referência foi ajustado para as condições do imóvel avaliado.

#	REFERÊNCIA	ÁREA	Q / V	PREÇO	R\$/M²	FO · FA · AJ	R\$/M² HOM.	SITUAÇÃO
★	Imóvel avaliado Águas Claras	78 m²	3 / 2	—	—	—	R\$ 8.288	Estimado
1	Residencial Via Naturale Águas Claras · Oferta	76 m²	3 / 2	R\$ 710.000	R\$ 9.342	0,90 · 1,00 · 1,00	R\$ 8.381	Considerada
2	Residencial Park Style Águas Claras · Oferta	80 m²	3 / 2	R\$ 735.000	R\$ 9.188	0,90 · 1,00 · 1,00	R\$ 8.295	Considerada
3	Residencial Monet Águas Claras · Oferta	78 m²	3 / 1	R\$ 698.000	R\$ 8.949	0,90 · 1,00 · 1,03	R\$ 8.295	Considerada
4	Residencial Praça das Águas Águas Claras · Oferta	82 m²	3 / 2	R\$ 748.000	R\$ 9.122	0,90 · 1,01 · 1,00	R\$ 8.261	Considerada
5	Residencial Gran Vista Águas Claras · Oferta	77 m²	3 / 2	R\$ 725.000	R\$ 9.416	0,90 · 1,00 · 0,97	R\$ 8.207	Considerada

DISTRIBUIÇÃO DO R\$/M² HOMOGENEIZADO



Faixa verde: intervalo de confiança de 80% · linha tracejada: média · círculo vazado: referência fora do critério estatístico.

FONTES

- 1. Residencial Via Naturale — fonte não informada · consultado em 20 de out. de 2026
- 2. Residencial Park Style — fonte não informada · consultado em 20 de out. de 2026
- 3. Residencial Monet — fonte não informada · consultado em 20 de out. de 2026
- 4. Residencial Praça das Águas — fonte não informada · consultado em 20 de out. de 2026
- 5. Residencial Gran Vista — fonte não informada · consultado em 20 de out. de 2026

Metodologia

Fo · Fator oferta = 0,90

Preços anunciados costumam ser negociados. Aplicado desconto de 10% sobre ofertas.

Fa · Fator área = (área ref. / área avaliado)^{1/8}

Corrige o efeito de imóveis maiores terem R\$/m² menor.

Aj · Ajustes qualitativos

Localização, conservação/padrão e outros, justificados referência a referência.

Referências consideradas 5 de 5

Média R\$/m² R\$ 8.288

Mediana R\$/m² R\$ 8.295

Desvio padrão R\$ 63,31

Coeficiente de variação 0,8%

Intervalo de confiança 80% R\$ 8.244 – R\$ 8.331

Amplitude do intervalo 1,1%

Saneamento (Chauvenet) nenhuma exclusão

Precisão do intervalo: alta (amplitude de 1,1% em torno da estimativa central).

Valor do imóvel

Analizando as características do imóvel e as referências do mercado, o valor de mercado estimado é de

R\$ 646.000

Isso representa um m² de **R\$ 8.288**

Intervalo de confiança: R\$ 643.000 a R\$ 650.000

EM CASO DE URGÊNCIA

R\$ 643.000

Venda mais rápida

VALOR DE MERCADO

R\$ 646.000

O que o imóvel tende a negociar

ANUNCIAR ENTRE

R\$ 678 mil – R\$ 711 mil

5% a 10% acima, para
negociação

Recomendamos começar anunciando um pouco acima do valor de mercado, entre **R\$ 678.000** e **R\$ 711.000**, o que dá margem para negociação. Quanto mais distante do valor sugerido, maior tende a ser o tempo para vender. Em caso de urgência, propostas próximas de **R\$ 643.000** correspondem a uma venda mais rápida.

A amostra é consistente e o intervalo é estreito: o valor de mercado tem boa sustentação para a conversa com o proprietário. Revisar o posicionamento após 30 dias ou após as primeiras visitas, considerando fotos, apresentação e concorrência ativa.

Este valor é uma sugestão técnica. A decisão final é sempre do proprietário.

Limitações e responsabilidade

Este documento é um estudo comparativo de mercado (opinião de valor) elaborado por corretor de imóveis, para apoio à decisão de preço e estratégia de venda. Os valores refletem ofertas públicas e informações disponíveis na data-base, que podem ser alteradas ou removidas pelos anunciantes.

As características do imóvel avaliado foram informadas pelo cliente e/ou observadas pelo corretor, sem verificação documental ou de engenharia. Este estudo não constitui laudo de avaliação nos termos da ABNT NBR 14653 nem substitui avaliação por profissional habilitado quando exigida por instituição financeira, juízo ou órgão público.

O perfil da região foi redigido pelo corretor com apoio de inteligência artificial, a partir de conhecimento público sobre a localidade.

Validade sugerida: 90 dias a partir da data-base, ou até mudança relevante nas condições de mercado.

Brasília, 20 de outubro de 2026

Mariana Lopes
CRECI-DF 00000

MEU CONTATO

Mariana Lopes

CRECI-DF 00000