Estudo de *mercado*

Residencial Buritis

Rua 25 Norte · Águas Claras · Brasília/DF

Preparado para **Família Almeida (exemplo)**

MEU CONTATO

Mariana Lopes
CRECI-DF 00000
(61) 99999-0000 · mariana.lopes@exemplo.com.br

DATA-BASE

23 de outubro de 2026

01

O imóvel

Rua 25 Norte · Águas Claras · Brasília/DF

Este estudo estima o **valor de mercado** do imóvel para venda a partir de anúncios de imóveis semelhantes na região, pelo método comparativo (conceitos da ABNT NBR 14653-2). Como anúncios mostram o preço pedido, e não o fechado, aplicamos um desconto de negociação para chegar ao valor que de fato se negocia.

78 m²	3	1	2
ÁREA PRIVATIVA	QUARTOS	SUÍTES	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), 23 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

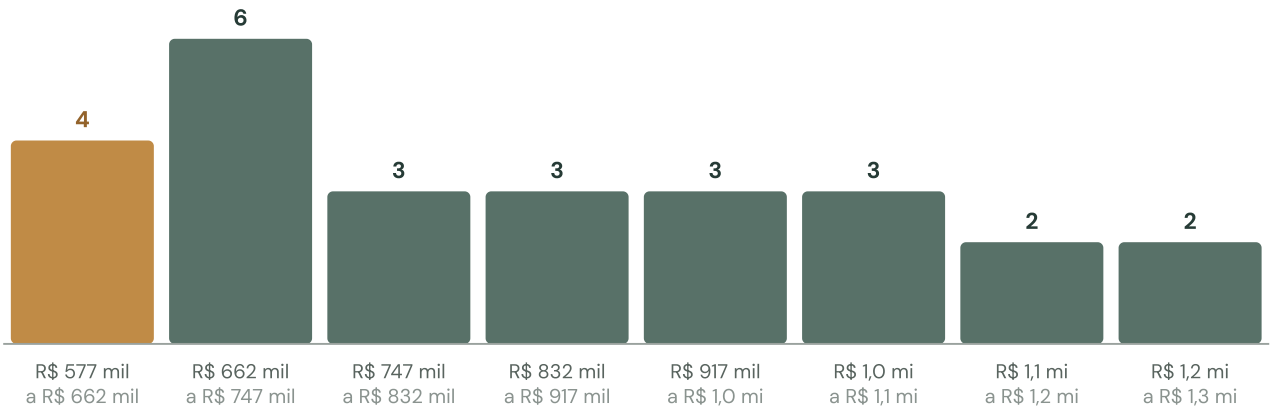
Imóvel reformado em 2024, com armários planejados na cozinha e nos quartos.

02

O mercado na região

Águas Claras, Brasília/DF

R$ 9.045	30	R$ 824 mil
M² MEDIANO ANUNCIADO	ANÚNCIOS ANALISADOS	PREÇO MEDIANO ANUNCIADO



Anúncios por faixa de preço. Em dourado, a faixa do valor estimado do imóvel avaliado. Base: 30 anúncios em Águas Claras · DFimóveis (exemplo), 23 de out. de 2026.

A maior parte dos anúncios está entre

R$ 613.500 e R$ 1.179.400

Valores fora dessa faixa tendem a estar fora da realidade do mercado (m² entre R$ 8.335 e R$ 10.358).

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 23 de out. de 2026. Serve de conferência para o valor calculado.

03

Amostra comparativa

Imóveis pesquisados em 23 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.
★	**Imóvel avaliado** Águas Claras · estimado	**78 m²**	**3 / 2**	—	—	—	**R$ 8.288**
1	Residencial Via Naturale Águas Claras · dfimoveis.com.br ↗ · 23/10/26	76 m²	3 / 2	R$ 710.000	R$ 9.342	0,90 · 1,00 · 1,00	**R$ 8.381**
2	Residencial Park Style Águas Claras · dfimoveis.com.br ↗ · 23/10/26	80 m²	3 / 2	R$ 735.000	R$ 9.188	0,90 · 1,00 · 1,00	**R$ 8.295**
3	Residencial Monet Águas Claras · dfimoveis.com.br ↗ · 23/10/26	78 m²	3 / 1	R$ 698.000	R$ 8.949	0,90 · 1,00 · 1,03	**R$ 8.295**
4	Residencial Praça das Águas Águas Claras · dfimoveis.com.br ↗ · 23/10/26	82 m²	3 / 2	R$ 748.000	R$ 9.122	0,90 · 1,01 · 1,00	**R$ 8.261**
5	Residencial Gran Vista Águas Claras · dfimoveis.com.br ↗ · 23/10/26	77 m²	3 / 2	R$ 725.000	R$ 9.416	0,90 · 1,00 · 0,97	**R$ 8.207**

Q / V: quartos e vagas. Fo · Fa · Aj: fatores de oferta (negociação), de área e ajustes de localização e conservação. R$/m² hom.: o R$/m² da referência ajustado ao imóvel avaliado. Abaixo de cada referência: o link do anúncio e a data da consulta.

04

Valor do imóvel

Analisando 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$ 8.282**

Intervalo de confiança: R$ 643.000 a R$ 650.000

EM CASO DE URGÊNCIA	VALOR DE MERCADO	ANUNCIAR ENTRE
R$ 643.000	**R$ 646.000**	**R$ 678 mil – R$ 711 mil**
Venda mais rápida	O que o imóvel tende a negociar	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.

COMO CHEGAMOS A ESTE VALOR

Usamos 5 anúncios comparáveis. O preço de cada um foi ajustado para a negociação (desconto de 10%), para a diferença de tamanho e para características como localização e conservação. O valor é o m² médio ajustado (R$ 8.288) aplicado à área do imóvel (78 m²). A decisão final é sempre do proprietário.

05

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, 23 de outubro de 2026

Mariana Lopes
CRECI-DF 00000
(61) 99999-0000 · mariana.lopes@exemplo.com.br