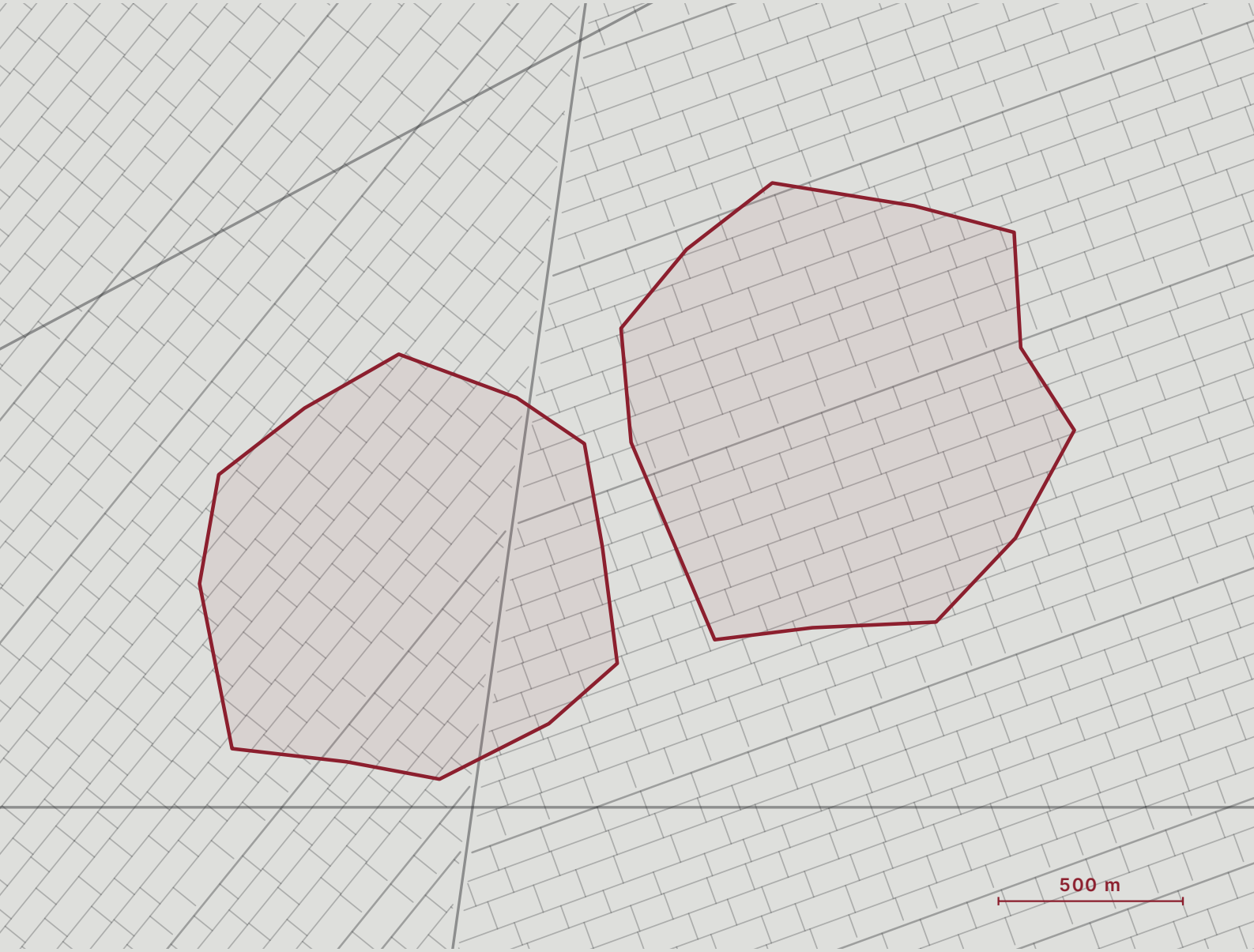
NESTIM
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

COMPARATIVO DE REGIÕES · MODELO ILUSTRATIVO
BAIRROS E NÚMEROS FICTÍCIOS



COMPARATIVO DE MERCADO ENTRE REGIÕES

Bairro A × Bairro B

Goiânia-GO · dois bairros de apartamentos a mesma régua dos dois lados

PREPARADO PARA	DATA	DADOS DE MERCADO	ANALISTA RESPONSÁVEL
Nome do cliente	Novembro de 2026	Até setembro de 2026	Pedro Miranda

SOBRE ESTE MODELO

Um modelo do Comparativo de regiões, com bairros e números inventados.

Os dois bairros, os anúncios e os números deste modelo são fictícios. A estrutura, as leituras e o acabamento são os do estudo que você recebe. O estudo completo tem cerca de 12 páginas; este modelo mostra o resumo, duas seções e a conclusão.

As seções do estudo completo

Nº	SEÇÃO	O QUE RESPONDE	NESTE MODELO
01	**Resumo**	O placar dos dois bairros em quatro números	**Neste modelo**
02	**Os dois bairros**	Os limites oficiais e a ficha, lado a lado	—
03	**O que se vende**	Que tipo de imóvel cada bairro oferece	—
04	**Preço pelo mesmo produto**	O preço por m² comparando quartos com quartos	**Neste modelo**
05	**Evolução do preço**	A série de 24 meses e a variação de 12 meses	—
06	**Oferta e velocidade**	Quantos à venda e quanto tempo ficam no ar	—
07	**Lançamentos**	Prédios e unidades novas à venda, e novo contra usado	—
08	**Aluguel**	Aluguel por m² e retorno bruto, por tipo	—
09	**Para quem decide**	Qual bairro, para morar, alugar, vender ou lançar	**Neste modelo**
10	**Conclusão**	A leitura do analista, assinada	**Neste modelo**

> Os estudos dos clientes são confidenciais. Nome, imóvel e números de um cliente não aparecem em lugar nenhum sem autorização por escrito. Por isso, o que a Nestim mostra é um modelo.

01 · RESUMO

O Bairro A cobra 14% a mais pelo m²; o Bairro B entrega mais área pelo mesmo preço

PREÇO POR M²	EM 12 MESES	TEMPO DE ANÚNCIO	ALUGUEL
BAIRRO A	BAIRRO A	BAIRRO A	BAIRRO A
R$ 8.400	**+3,1%**	**2,8 meses**	**6,1% ao ano**
BAIRRO B	BAIRRO B	BAIRRO B	BAIRRO B
R$ 7.370	**+5,8%**	**3,4 meses**	**6,6% ao ano**
apartamento usado, set/2026	inflação de 4,8% no período	metade sai do ar até aí	retorno bruto do apartamento

Por quê

- **O Bairro A é mais caro em todo tipo** de apartamento, de 14% a 17% por m².
- **O Bairro B subiu mais em 12 meses**, acima da inflação; o A ficou abaixo dela.
- **Os dois vendem rápido**, mas no A há três vezes mais unidade nova disputando o comprador.
- **O B rende um pouco mais no aluguel**, porque o preço de compra é menor.

Qual bairro, para quê

Morar	**Bairro A**, se o orçamento couber; **B** para mais área.
Alugar	**Bairro B**: retorno maior e aluguel rápido.
Vender	**Bairro A** gira mais rápido, com preço certo.
Lançar	**Bairro B**: menos concorrência nova.

LEITURA DO ANALISTA

Os dois bairros são vizinhos e parecidos. A diferença está no preço por m² e na quantidade de obra nova, e não na velocidade de venda.

04 · PREÇO PELO MESMO PRODUTO

Quarto com quarto, o Bairro A custa de 14% a 17% a mais por m²

A comparação é sempre do mesmo produto: apartamento de 2 quartos com apartamento de 2 quartos, usado com usado, no limite oficial de cada bairro e na mesma janela de datas.

Bairro A Bairro B

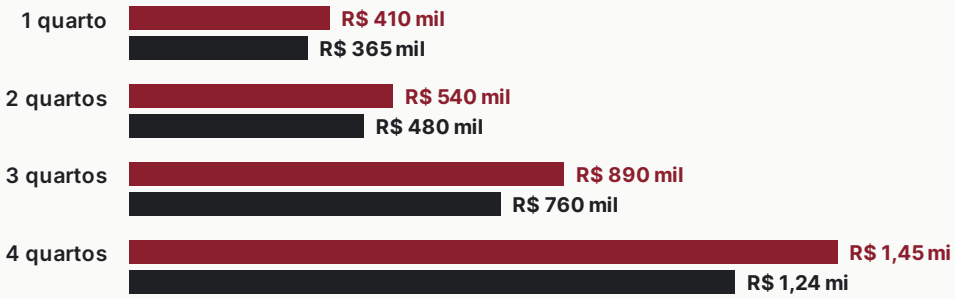
PREÇO TÍPICO PEDIDO POR M²

apartamento usado, set/2026



PREÇO TÍPICO PEDIDO, TOTAL

apartamento usado, set/2026



LEITURA DO ANALISTA

No 3 quartos, a diferença total passa de R$ 100 mil. Pelo mesmo dinheiro, o Bairro B entrega cerca de 15 m² a mais.

09 · PARA QUEM DECIDE

Qual bairro, para quê

MORAR

O Bairro A tem mais comércio a pé e prédios mais novos. O B entrega mais área pelo mesmo preço e está a 10 minutos do A.

A, se couber; B, para mais área

INVESTIR PARA ALUGAR

O aluguel por m² é parecido nos dois. Como o B custa menos para comprar, rende mais: 6,6% contra 6,1% ao ano, bruto.

B rende cerca de 0,5 ponto a mais

VENDER

Os dois giram em cerca de 3 meses. No A, há três vezes mais unidade nova à venda: o usado precisa de preço certo.

A: 2,8 meses · B: 3,4 meses

LANÇAR

O A tem 30 prédios novos à venda e tabela alta. O B tem menos obra e espaço para crescer, com terreno mais barato.

B: menos concorrência nova

O placar completo

MEDIDA	BAIRRO A	BAIRRO B
Preço por m² (usado)	R$ 8.400	R$ 7.370
Variação em 12 meses	+3,1%	+5,8%
Tempo de anúncio	2,8 meses	3,4 meses
Prédios novos à venda	30	11
Tabela típica dos novos	R$ 11.200/m²	R$ 9.400/m²
Retorno do aluguel	6,1% ao ano	6,6% ao ano

Mesma régua dos dois lados: limite oficial de cada bairro, cada imóvel contado uma vez e a mesma janela de datas.

10 · CONCLUSÃO

Conclusão.

O Bairro A e o Bairro B são vizinhos de apartamento, com velocidade de venda parecida. O A cobra de 14% a 17% a mais por m², quarto com quarto.

O B subiu mais em 12 meses, rende um pouco mais no aluguel e tem menos obra nova disputando o comprador. O A tem mais comércio e prédios mais novos.

Para morar, a escolha é de orçamento e de área. Para alugar ou lançar, o Bairro B leva vantagem hoje.

Os números

Preço por m²	Bairro A: R$ 8.400 · Bairro B: R$ 7.370
Em 12 meses	Bairro A: +3,1% · Bairro B: +5,8%
Tempo de anúncio	Bairro A: 2,8 meses · Bairro B: 3,4 meses
Aluguel	Bairro A: 6,1% · Bairro B: 6,6% ao ano

O que este estudo não é

Não é laudo de avaliação (NBR 14653) nem parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM). É um estudo de mercado: mostra o que os dados sustentam na data-base e não promete valorização, retorno nem prazo de venda.

Os números valem para a base de anúncios até setembro de 2026. Com tanto lançamento, vale revisar em seis meses.

DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA

A Nestim não recebe comissão de venda, locação ou lançamento e não tem relação com as incorporadoras dos dois bairros. O preço deste estudo foi fechado antes da conclusão e não muda com ela.

ANALISTA RESPONSÁVEL

Pedro Miranda

Nestim · inteligência imobiliária
contato@nestim.com.br · (62) 99947-0505 · **nestim.com.br**

COMPARATIVO DE REGIÕES · MODELO ILUSTRATIVO · BAIRROS E NÚMEROS FICTÍCIOS



Veja o mercado antes de decidir.

Pedro Miranda · Analista responsável
contato@nestim.com.br · (62) 99947-0505
nestim.com.br

SOBRE ESTE ESTUDO

Modelo ilustrativo de um estudo de mercado privado. Não é laudo de avaliação (NBR 14653) nem parecer técnico de avaliação mercadológica (PTAM). Os preços são de anúncio; o fechamento é uma estimativa.

FONTES

Neste modelo: bairros, anúncios e números fictícios. Num estudo: anúncios de venda e aluguel, cadastro de lotes e Plano Diretor da Prefeitura, base de empreendimentos novos, IPCA (IBGE) e indicadores públicos de crédito, com a data de cada um.