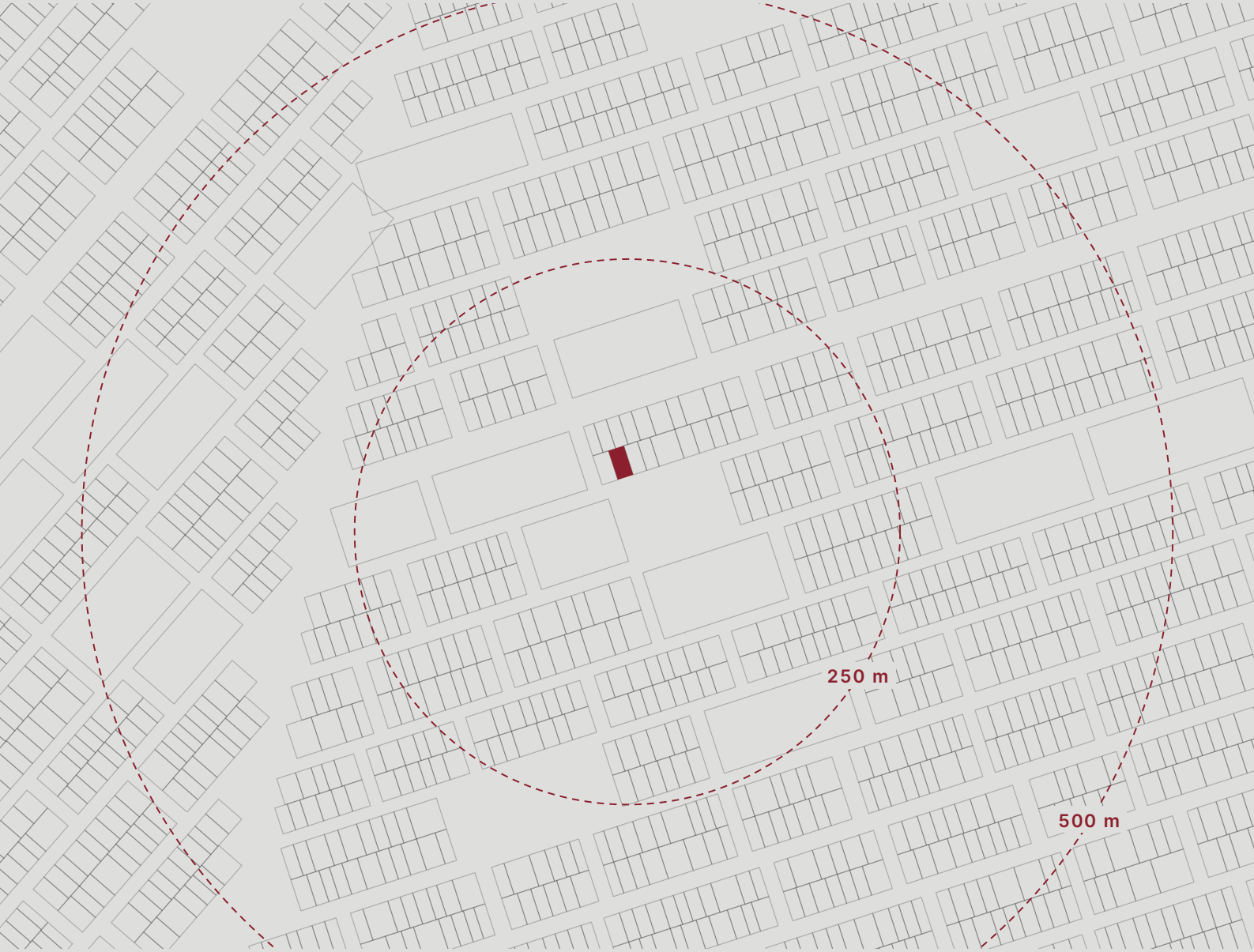
NESTIM
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

ESTUDO DE COMPRA DE TERRENO · MODELO ILUSTRATIVO
IMÓVEL E NÚMEROS FICTÍCIOS




ESTUDO DE MERCADO E ESTRATÉGIA DE COMPRA

# Terreno
# Lote 12, Quadra 8

Rua fictícia M-14 · Setor Modelo · Goiânia-GO
450 m² · frente de 15 m · anúncio a R$ 495 mil

| 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 Estudo de compra de terreno, com imóvel e números inventados.

O imóvel, o endereço, 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 15 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** | Primeira oferta, fechamento provável, teto e o preço pedido | **Neste modelo** |
| 02 | **O anúncio conferido** | Preço, área, medidas, zona e índice batem com os dados públicos? | **Neste modelo** |
| 03 | **O terreno** | Como é o lote e o que há em volta | — |
| 04 | **A quadra e o entorno** | Quais vizinhos já construíram e quais estão vagos | — |
| 05 | **O que a Prefeitura permite** | O que a lei garante, e o que só o vendedor diz | **Neste modelo** |
| 06 | **Preço de referência** | Qual tipo de terreno serve de comparação | — |
| 07 | **A concorrência** | Quantos lotes parecidos estão à venda, onde e a que preço | — |
| 08 | **O mercado de terrenos** | Quem tem força na negociação | — |
| 09 | **Quanto vale** | Fechamento provável e teto | — |
| 10 | **Antes de assinar** | Documentos, custos da compra e cláusulas do contrato | — |
| 11 | **Negociação** | Plano de propostas e respostas às objeções do vendedor | — |
| 12 | **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

# Oferecer R$ 420 mil e fechar perto de R$ 450 mil

PRIMEIRA OFERTA
**R$ 420 mil**
15% abaixo do pedido, perto dos parecidos mais baratos

FECHAMENTO PROVÁVEL
**R$ 450 mil**
faixa de R$ 440 mil a R$ 460 mil

TETO
**R$ 465 mil**
acima disso, outro lote compensa mais

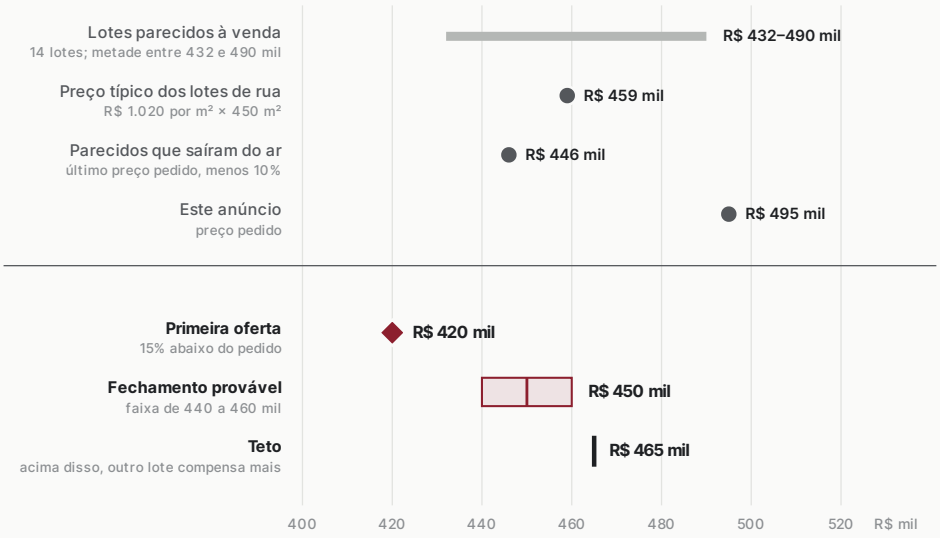
PREÇO PEDIDO
**R$ 495 mil**
R$ 1.100 por m², acima do típico de R$ 1.020

## Por quê

- **O pedido está acima do típico.** Os lotes de rua do bairro pedem R$ 1.020 por m²; este pede R$ 1.100.
- **A área confere, o índice não.** O anúncio fala em 4 vezes a área do lote; a lei garante 2 vezes nesta zona.
- **Há 14 lotes parecidos à venda** a menos de 1 km, e o estoque cresceu em 12 meses.
- **Lote fica muito tempo no ar.** O tempo joga a favor de quem compra.

## Como comprar

1. **Pedir a matrícula** e um Uso do Solo novo: o apresentado tem mais de 180 dias.
2. **Conferir as medidas** num levantamento antes do sinal.
3. **Oferecer R$ 420 mil** à vista, com prazo para a documentação.
4. **Subir em passos curtos**, sem passar de R$ 465 mil.




Do que o mercado mostra à recomendação para este lote, em R$ mil (detalhes nas seções 06, 07 e 09).

ATENÇÃO ANTES DA PROPOSTA

O potencial de construção do anúncio não é o que a lei garante nesta zona. Quem paga pelo índice do anúncio paga por uma área que talvez não possa construir.

02 · O ANÚNCIO CONFERIDO

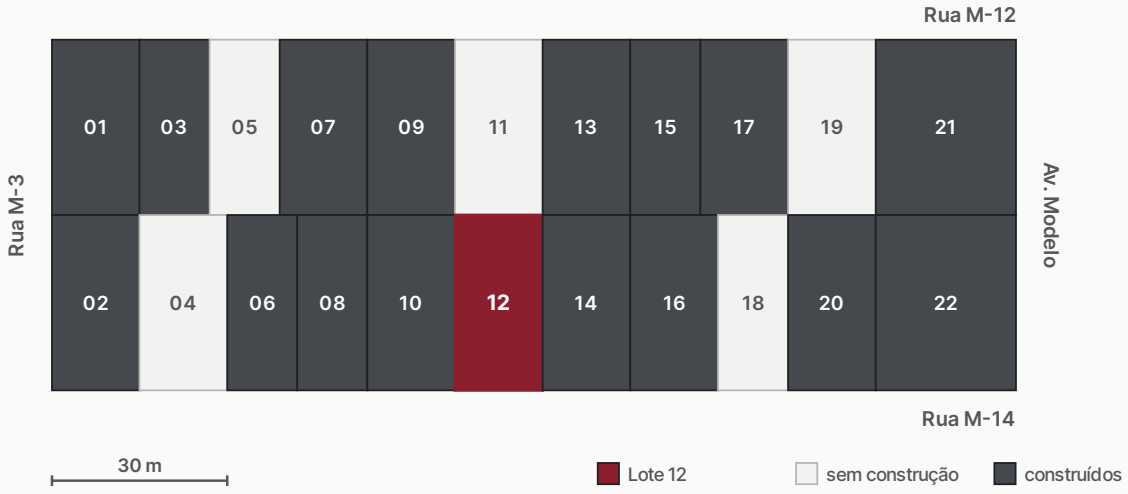
# A área confere; o potencial de construção, não

Cada informação do vendedor foi conferida no cadastro da Prefeitura, no mapa do Plano Diretor e na lei. Dois pontos mudam a proposta.

| ITEM | O VENDEDOR INFORMA | OS DADOS PÚBLICOS MOSTRAM | LEITURA |
|---|---|---|---|
| **Área** | 450 m² | Cadastro: 450 m²; desenho do mapa: 447 m² | Confere. Vale a matrícula |
| **Medidas** | 15 × 30 m | Cadastro: frente de 15 m | Confere |
| **Zona** | "Aceita prédio" | Mapa do Plano Diretor: zona de média densidade | Confere em parte |
| **Quanto se pode construir** | 4 vezes a área | A lei garante 2 vezes nesta zona; acima disso, só comprando o direito | **Não confere.** O preço segue a lei |
| **Uso do Solo** | Apresentado | Emitido há mais de 180 dias | **Vencido.** Pedir um novo |
| **Preço** | R$ 495 mil | R$ 1.100 por m²; os lotes de rua pedem R$ 1.020 | Acima do típico |

A QUADRA NO CADASTRO

lotes construídos e vagos




Quadra 8 no cadastro (desenho fictício). O vizinho construído é a melhor prova do que cabe no lote.

05 · O QUE A PREFEITURA PERMITE

# A lei garante casa, sobrado ou prédio baixo, até 2 vezes a área do lote

O que vale é o que está no Plano Diretor e no mapa da Prefeitura na data do estudo, e não o que o documento do vendedor resume.

| | |
|---|---|
| **Zona** | Média densidade (nome fictício) |
| **Quanto se pode construir** | **2 vezes a área do lote**: até 900 m² de área construída |
| **Ocupação do lote** | Até 70% da área do lote |
| **Altura** | Até 4 pavimentos |
| **Recuos** | Frente de 5 m; laterais e fundo de 1,5 m a partir do 2º pavimento |
| **Usos permitidos** | Residencial, comércio e serviço de bairro |
| **Uso do Solo** | Documento da Prefeitura que confirma o que vale para o lote. Vale 180 dias |

O QUE A LEI GARANTE

2 vezes a área do lote, para casas, sobrados e prédios baixos.

O QUE SÓ O VENDEDOR DIZ

4 vezes a área. Só com compra de potencial construtivo, que tem custo e prazo.

O QUE O VIZINHO FEZ

O Lote 10, ao lado, tem um prédio de 3 pavimentos com 1,9 vez a área do lote.

LEITURA DO ANALISTA

*Para quem quer construir para vender, o que muda o preço do terreno é quanto dá para construir nele. Aqui, a conta deve ser feita com 2 vezes, e não com 4.*

12 · CONCLUSÃO

# Conclusão.

*O Lote 12 é um bom lote para casa, sobrado ou prédio baixo, numa quadra quase toda construída. A área confere com o cadastro.*

*O preço pedido, R$ 495 mil, considera um potencial de construção que a lei não garante nesta zona. Pelos lotes parecidos, o fechamento provável é R$ 450 mil. A recomendação é abrir em R$ 420 mil e não passar de R$ 465 mil.*

*Antes de qualquer sinal, peça a matrícula e um Uso do Solo novo, e confira as medidas num levantamento.*

## Os números

| | |
|---|---|
| **Primeira oferta** | R$ 420 mil |
| **Fechamento provável** | R$ 450 mil (faixa de R$ 440 mil a R$ 460 mil) |
| **Teto** | R$ 465 mil |
| **Preço pedido** | R$ 495 mil, acima do típico |

## 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 e para a lei consultada na data do estudo. Se a compra não acontecer em 60 dias, vale revisar.

**DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA**

A Nestim não recebe comissão de venda, locação ou arremate, não tem participação neste negócio e não tem relação com o vendedor, a imobiliária ou o loteador. 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**

ESTUDO DE COMPRA DE TERRENO · MODELO ILUSTRATIVO · IMÓVEL 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: imóvel, endereço, 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.