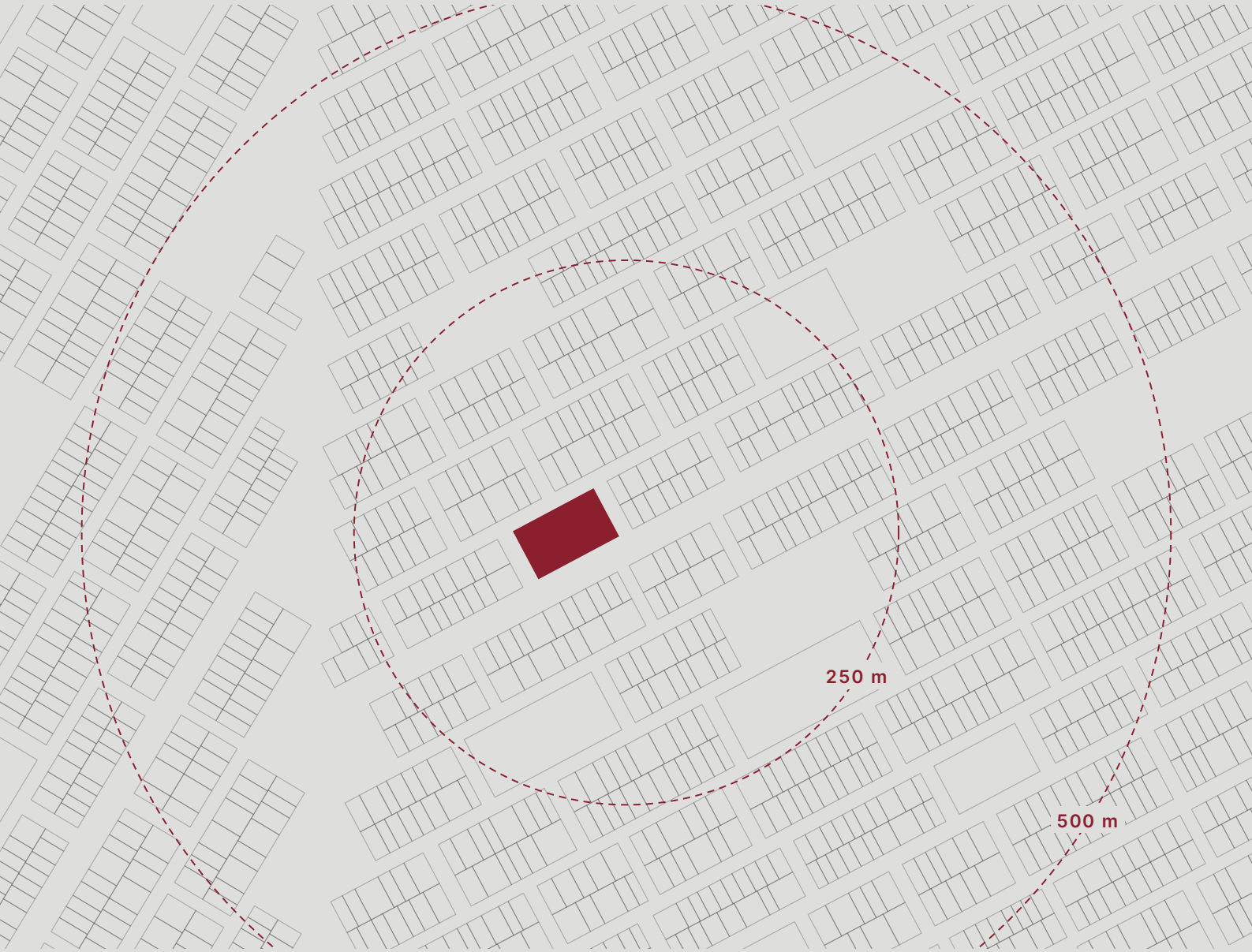
NESTIM
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

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



ESTUDO DE MERCADO E ESTRATÉGIA DE COMPRA

Apartamento Edifício Modelo

Rua fictícia, 100 · Setor Modelo · Goiânia-GO
2 quartos · 58 m² de área privativa · 1 vaga · anúncio a R$ 345 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 unidade, 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 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**	Primeira oferta, fechamento provável, teto e o preço pedido	**Neste modelo**
02	**O anúncio conferido**	A área, o andar, o condomínio e o IPTU batem com o resto do prédio?	**Neste modelo**
03	**O condomínio**	Idade, torres, unidades, lazer e plantas	—
04	**O histórico**	Quanto a mesma planta pedia em cada semestre	—
05	**A concorrência**	Quantos iguais estão à venda agora, e a que preço	**Neste modelo**
06	**Outras formas de comprar**	Retomado pelo banco, ágio, usado igual e novo do mesmo tamanho	—
07	**Os prédios novos em volta**	Os lançamentos que disputam o mesmo comprador	—
08	**O bairro e o cálculo estatístico**	O preço da região contra a inflação, e o que o cálculo estima	—
09	**Alugar e negociar**	Aluguel típico, retorno, argumentos e o que conferir antes de assinar	—
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

Oferecer R$ 310 mil e fechar perto de R$ 320 mil

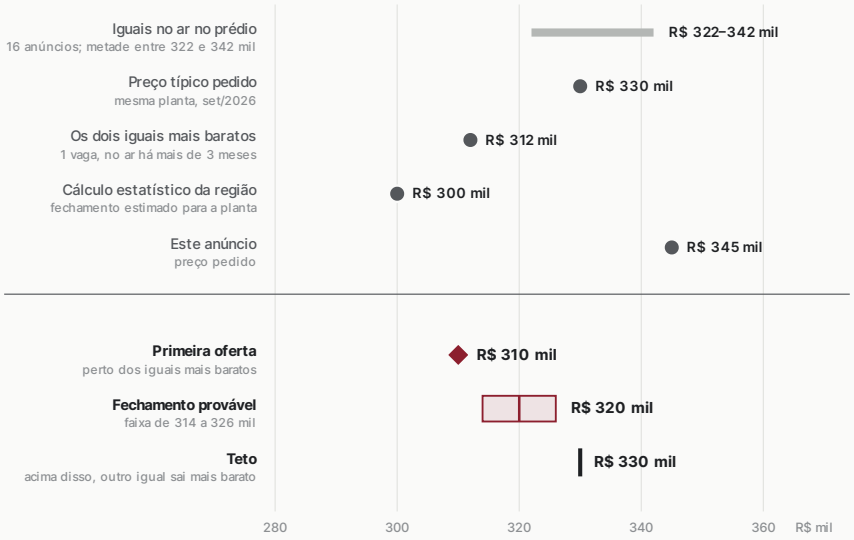
PRIMEIRA OFERTA	FECHAMENTO PROVÁVEL	TETO	PREÇO PEDIDO
R$ 310 mil	**R$ 320 mil**	**R$ 330 mil**	**R$ 345 mil**
há iguais anunciados por R$ 312 e R$ 315 mil	faixa de R$ 314 mil a R$ 326 mil	acima disso, outro igual do prédio sai mais barato	5% acima do típico dos 16 iguais no ar

Por quê

- **O pedido está acima do típico.** Os 16 iguais no ar pedem, em geral, R$ 330 mil.
- **A área do anúncio não confere.** Ele diz 64 m²; a planta do prédio tem 58 m². A comparação certa é pelo preço total.
- **O cálculo estatístico confirma:** anúncio típico de R$ 333 mil para a planta e fechamento perto de R$ 300 mil.
- **O prédio gira em cerca de 2 meses.** Dá para negociar, mas não para esperar muito.

Como comprar

1. **Pedir a matrícula** e conferir a área privativa e se há financiamento em aberto.
2. **Pedir as certidões** de débitos do condomínio e do IPTU.
3. **Visitar este e um dos iguais mais baratos**, anotando andar e posição.
4. **Oferecer R$ 310 mil**, à vista ou com crédito aprovado, sem passar de R$ 330 mil.



Do que o mercado mostra à recomendação para este apartamento (detalhes nas seções 04, 05 e 08).

ATENÇÃO ANTES DA PROPOSTA

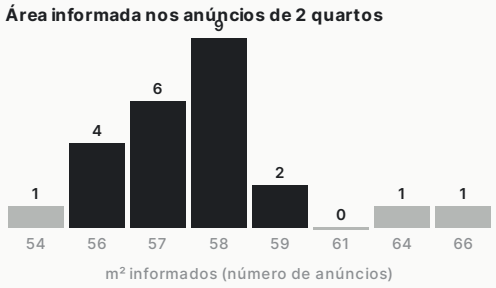
O anúncio informa **64 m²**, mas a planta de 2 quartos do prédio tem 58 m². Confirme a área na matrícula: se a unidade tiver mesmo 64 m², ela é maior que as outras e o teto sobe.

02 · O ANÚNCIO CONFERIDO

O anúncio informa uma área que a planta não tem

Cada dado do anúncio foi comparado com os 24 anúncios de venda do mesmo prédio desde outubro de 2024. Um ponto pede confirmação antes de qualquer proposta.

ITEM	O ANÚNCIO DIZ	O PRÉDIO MOSTRA	LEITURA
Área privativa	64 m²	58 m² na planta de 2 quartos; 21 dos 24 anúncios do prédio informam 56 a 59 m²	**Não confere.** Confirmar na matrícula
Andar	12º andar	O prédio tem 14 andares	Confere
Vagas	1 vaga	A planta típica tem 1 vaga; poucas unidades têm 2	Confere
Condomínio	R$ 520/mês	R$ 480 a R$ 560 na maioria dos anúncios	Confere
IPTU	R$ 1.200	R$ 900 a R$ 1.300 por ano	É anual. Confere
Situação da dívida	Não informa	Parte das unidades tem financiamento em aberto	Pedir matrícula e quitação



Em preto, a planta de 2 quartos (56 a 59 m²).

A ÁREA MUDA A CONTA

Pelos 64 m² do anúncio, o preço seria de R$ 5.391 por m². Pela área da planta, 58 m², é de **R$ 5.948 por m²**, 10% a mais.

Por isso o estudo compara o **preço total** do mesmo apartamento, e não o preço por m² de anúncios que medem a área de jeitos diferentes.

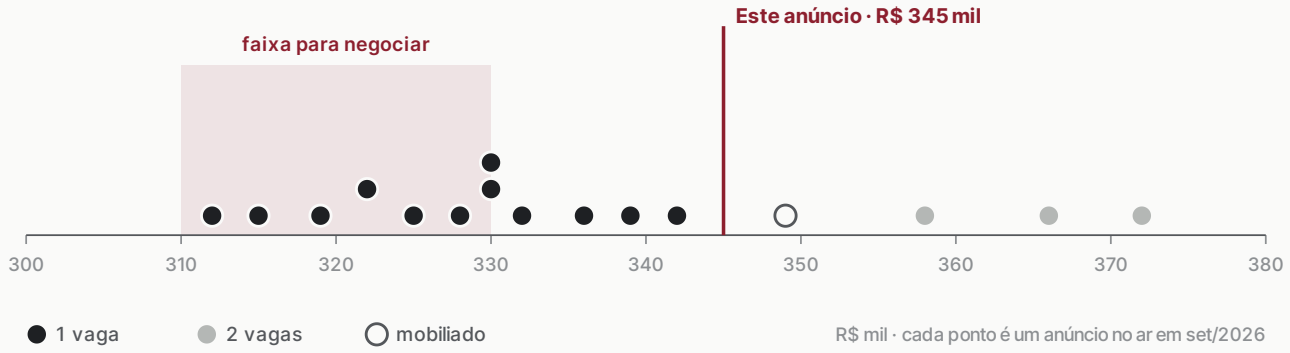
LEITURA DO ANALISTA

Área que não bate é comum: um anúncio soma a vaga, outro usa a área total. Antes de discutir preço, vale saber o que está sendo comprado.

05 · A CONCORRÊNCIA

16 apartamentos iguais disputam o mesmo comprador

Este anúncio está acima do preço típico. Entre unidades iguais, o que separa uma da outra é andar, posição e estado de conservação.



Os seis mais baratos no ar

PREÇO	ÁREA	VAGAS	ANDAR	CONDOMÍNIO	NO AR DESDE
R$ 312.000	58 m²	1	3º	R$ 520	mai/26
R$ 315.000	58 m²	1	não informa	R$ 510	jun/26
R$ 319.000	57 m²	1	7º	R$ 530	ago/26
R$ 322.000	58 m²	1	10º	R$ 520	jul/26
R$ 325.000	59 m²	1	5º	R$ 540	set/26
R$ 328.000	58 m²	1	12º	R$ 520	abr/26

LEITURA DO ANALISTA

Os iguais de R$ 312 mil e R$ 315 mil são o melhor argumento de quem compra. Vale visitar ao menos um deles antes de oferecer. Os de 2 vagas pedem de R$ 358 mil a R$ 372 mil.

10 · CONCLUSÃO

Conclusão.

O apartamento está num prédio com procura firme. O preço pedido, R$ 345 mil, está acima do típico da planta no prédio, que é de R$ 330 mil.

Dois pontos favorecem quem compra: o anúncio informa uma área maior que a da planta, e há 16 apartamentos iguais à venda, dois deles abaixo de R$ 316 mil. A recomendação é abrir em R$ 310 mil, esperar fechar perto de R$ 320 mil e não passar de R$ 330 mil.

Antes da proposta, confirme na matrícula a área e a situação da dívida. Essas duas respostas podem mudar o preço.

Os números

Primeira oferta	R$ 310 mil
Fechamento provável	R$ 320 mil (faixa de R$ 314 mil a R$ 326 mil)
Teto	R$ 330 mil
Preço pedido	R$ 345 mil, 5% 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. 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 a construtora. 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 UNIDADE · 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.