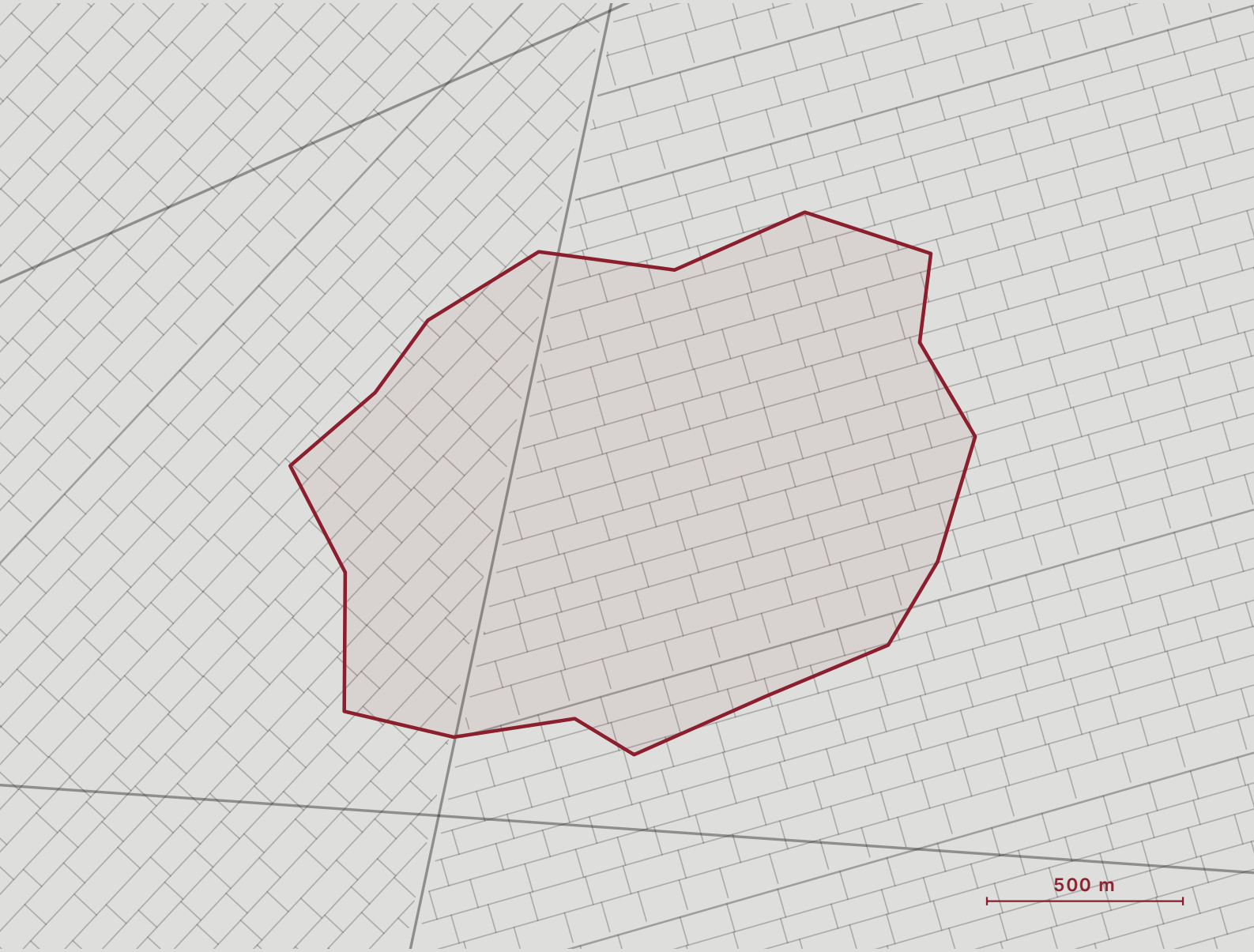
NESTIM
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA



ESTUDO DE MERCADO DA REGIÃO

Setor Modelo

Goiânia-GO · bairro de apartamentos e casas
preço, oferta, velocidade, lançamentos e aluguel

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 região, com bairro e números inventados.

O bairro, 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**	Preço típico, variação em 12 meses, tempo de anúncio e aluguel	**Neste modelo**
02	**A região**	O limite oficial e a ficha: tamanho, vizinhos e o que está à venda	—
03	**O que está à venda**	Quantos, a que preço e de que tamanho, por produto	—
04	**Preço**	O preço em 24 meses contra a inflação, por tipo	**Neste modelo**
05	**Oferta e velocidade**	Quantos à venda mês a mês, e quanto tempo ficam no ar	—
06	**Lançamentos**	Prédios ou loteamentos novos, tabela e novo contra usado	—
07	**Aluguel**	Aluguel típico, retorno bruto e tempo para alugar	—
08	**A região e os vizinhos**	A mesma régua nos bairros em volta	—
09	**Para quem decide**	O que isso significa para quem compra, aluga, vende ou lança	**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

Preço subindo junto com a inflação, e apartamento que vende rápido

PREÇO TÍPICO
R$ 7.200/m²
apartamento usado, set/2026

EM 12 MESES
+4,9%
inflação de 4,8% no período

TEMPO DE ANÚNCIO
3,1 meses
metade sai do ar até aí

ALUGUEL
6,4% ao ano
retorno bruto do apartamento

O que os números mostram

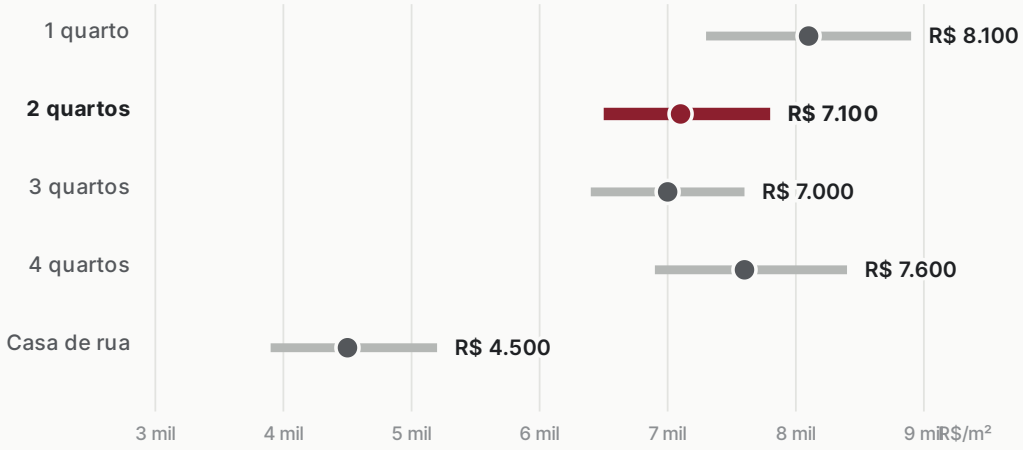
- **Bairro de apartamento:** 8 de cada 10 imóveis à venda são apartamentos, a maioria de 2 e 3 quartos.
- **O preço acompanha a inflação**, sem ganho real nos últimos 12 meses.
- **A oferta está estável** e o usado gira em cerca de 3 meses.
- **O lançamento cresce:** 14 prédios novos à venda, quase todos de 2 quartos compactos.

Para quem decide

- **Comprar:** há escolha, e quem está no ar há mais de um ano aceita proposta.
- **Vender:** preço certo no primeiro dia; o comprador compara.
- **Alugar:** retorno abaixo do CDI, mas aluguel rápido.
- **Lançar:** o compacto vende, mas é o mais disputado.

PREÇO POR M² PEDIDO, POR TIPO

ponto: preço típico · barra: metade central dos anúncios

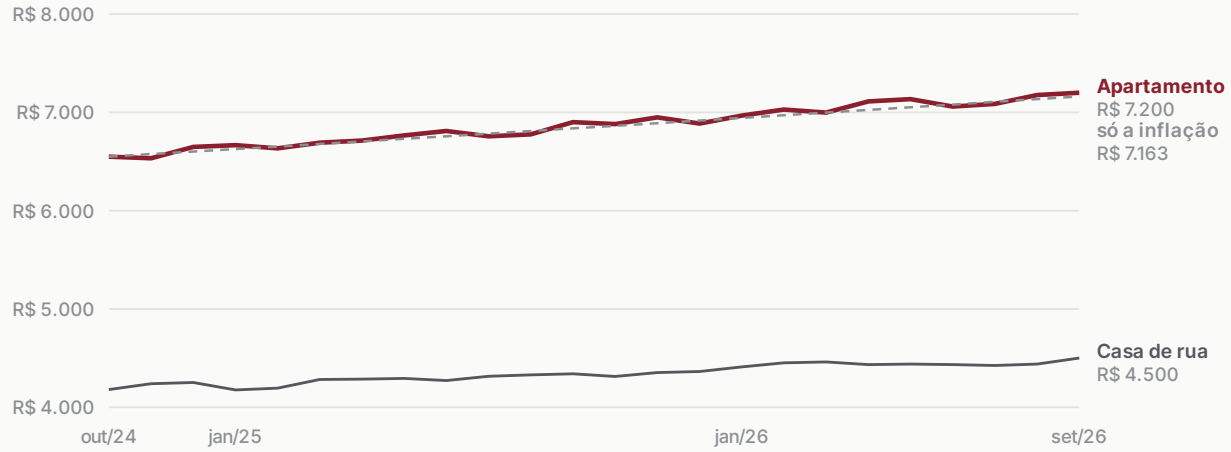


04 · PREÇO

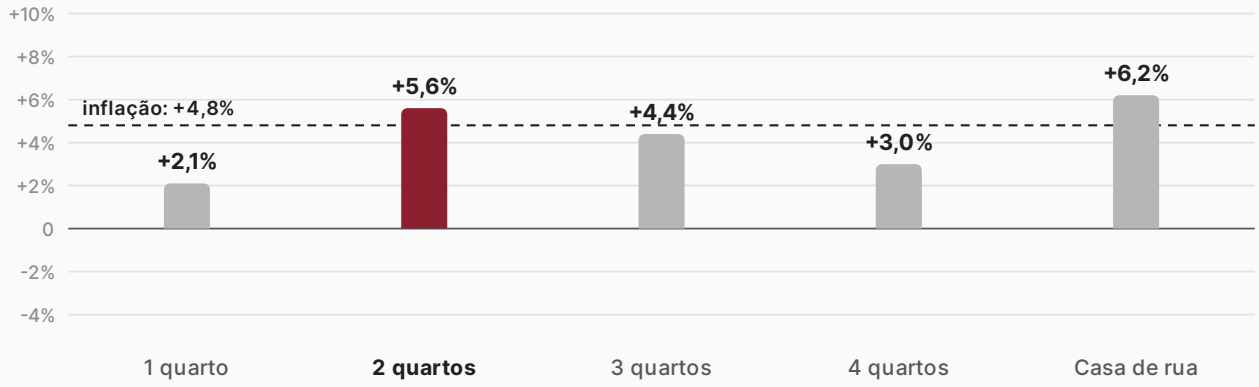
Em 12 meses, o preço subiu junto com a inflação

Cada imóvel conta uma vez, mesmo anunciado em vários portais. Sem isso, a série mostraria alta onde não houve: o mesmo imóvel passou a aparecer em mais portais.

PREÇO TÍPICO PEDIDO POR M², APARTAMENTO USADO — out/2024 a set/2026



VARIAÇÃO EM 12 MESES, POR TIPO — jul–set/2026 contra jul–set/2025



LEITURA DO ANALISTA

O 2 quartos puxa a alta, e o 1 quarto fica para trás: é o tipo que mais está sendo lançado. Quem compra o compacto usado concorre com o novo.

09 · PARA QUEM DECIDE

O mesmo bairro, quatro leituras

COMPRAR PARA MORAR

Há 310 apartamentos de 3 quartos à venda, a R$ 7.000 por m² típicos. Os que estão há mais de um ano no ar são os que mais aceitam proposta.

Usado de 3 quartos: R$ 690 mil

INVESTIR PARA ALUGAR

Retorno bruto de cerca de 6% ao ano, abaixo do CDI. O 1 quarto rende um pouco mais e aluga em menos de 2 meses, mas a concorrência por inquilino cresce.

Aluguel típico: R$ 3.200 por mês

VENDER

Com 900 apartamentos à venda, o comprador compara. Preço certo desde o primeiro dia: metade sai do ar em até 3 meses, e quem pede caro fica.

Metade sai do ar em até 3,1 meses

LANÇAR OU CONSTRUIR

O novo pede de 25% a 35% sobre o usado. O 2 quartos compacto vende mais rápido, mas é o mais lançado. Lote vago é raro no bairro.

Tabela típica: R$ 9.800 por m²

Os números por tipo de apartamento

APARTAMENTO	PREÇO	POR M²	12 MESES	ANÚNCIO	ALUGUEL	RETORNO	NOVO × USADO
1 quarto	R$ 395 mil	R$ 8.100	+2,1%	2,6 meses	R$ 2.300	7,0%	+35%
2 quartos	R$ 470 mil	R$ 7.100	+5,6%	2,9 meses	R$ 2.700	6,9%	+31%
3 quartos	R$ 690 mil	R$ 7.000	+4,4%	3,3 meses	R$ 3.600	6,3%	+27%
4 quartos	R$ 1,2 milhão	R$ 7.600	+3,0%	4,8 meses	R$ 5.900	5,9%	+25%

Preços pedidos em set/2026. Anúncio: tempo típico até sair do ar. Aluguel: típico por mês. Retorno: aluguel ÷ preço de venda, ao ano, antes de custos. Novo × usado: tabela por m² dos prédios novos contra o usado do mesmo tipo.

10 · CONCLUSÃO

Conclusão.

O Setor Modelo é um bairro de apartamento de 2 e 3 quartos, com preço por m² na média da cidade e muita obra nova.

O preço anda com a inflação, e não acima dela. A oferta de usados está estável, e o bairro vende e aluga rápido: o mercado absorve o que chega.

Para quem compra, é hora de escolher com calma e negociar. Para quem vende, de acertar o preço no começo. Para quem lança, o compacto vende mais rápido, mas é onde a concorrência mais cresce.

Os números

Preço típico	R$ 7.200 por m² (apartamento usado)
Em 12 meses	+4,9% (inflação de 4,8%)
Tempo de anúncio	3,1 meses
Aluguel	6,4% ao ano, bruto

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. Num bairro 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 citadas. 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 REGIÃO · MODELO ILUSTRATIVO · BAIRRO 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: bairro, 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.