

SUA LOGO

VENDA

SUA IMOBILIÁRIA  
Corretor Imobilaria

# DIAGNÓSTICO ESTRATÉGICO

do imóvel

CLIENTE

**Nome do cliente**

Rua 9, Condomínio ABC — CEP 71908-540

Norte, Aguas Claras/DF

CRECI DF-123

20 de junho de 2026

|    |                            |   |
|----|----------------------------|---|
| —  | RESUMO EXECUTIVO           | > |
| 01 | RAIO-X DO IMÓVEL           | > |
| 02 | AVALIAÇÃO DE MERCADO       | > |
| 03 | CENÁRIOS DE PRECIFICAÇÃO   | > |
| 04 | MERCADO DA REGIÃO          | > |
| 05 | PERFIL DA REGIÃO           | > |
| 06 | PERFIS COM MAIOR ADERÊNCIA | > |
| 07 | PLANO DE DIVULGAÇÃO        | > |
| 08 | IMÓVEIS COMPARÁVEIS        | > |
| 09 | INTELIGÊNCIA DE MERCADO    | > |
| 10 | METODOLOGIA                | > |
| —  | CONTATO                    | > |



# RESUMO EXECUTIVO

**Nome do cliente**, este estudo apresenta a avaliação de mercado do seu imóvel e o comportamento real do mercado da região – para apoiar a melhor decisão de preço.

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

## R\$ 755.365

Representa um m<sup>2</sup> de R\$ 9.442

TEMPO DE  
MERCADO

**~107 dias**

mediana p/ sair de  
oferta

PREÇO MÉDIO DA  
REGIÃO

**R\$ 9.131/m<sup>2</sup>**

VALORIZAÇÃO  
(12M)

**+5.23%**

ANÚNCIOS ATIVOS

**683**

### O QUE OS DADOS MOSTRAM

- Esta região valorizou 3.4% nos últimos 12 meses (preço/m<sup>2</sup>). **+3.4%**
- Composição dos anúncios na região: 93% Apartamento, 6% Comercial.
- O perfil mais comum aqui é de 3 quartos (34% dos anúncios de apartamento).
- Anúncio mais recente com esse perfil: Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com. **R\$ 485.000**
- 43 imóveis com esse perfil e preço acima de R\$ 755.365 estão anunciados há mais de 90 dias. **43**

# 01 RAIOS-X DO IMÓVEL

Rua 9, Condomínio ABC, CEP 71908-540 — Norte, Aguas Claras/DF



**Apartamento**

TIPOLOGIA



**2**

QUARTOS



**1**

SUÍTES



**1**

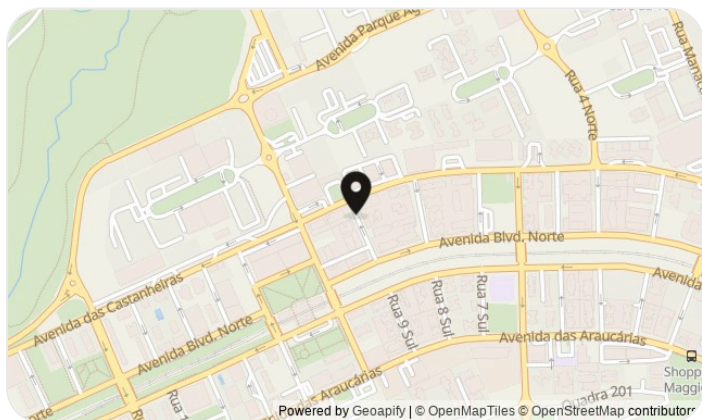
VAGAS

**80**

M<sup>2</sup> TOTAL



## LOCALIZAÇÃO E ENTORNO



EM ATÉ 1 KM

QTD + PERTO

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| Transporte público         | <b>25</b> | 40 m  |
| Mercados / supermercados   | <b>9</b>  | 188 m |
| Farmácias                  | <b>9</b>  | 104 m |
| Escolas                    | <b>18</b> | 334 m |
| Saúde (hospitais/clínicas) | <b>5</b>  | 174 m |
| Bancos / caixas            | <b>4</b>  | 238 m |
| Praças / parques           | <b>32</b> | 63 m  |
| Restaurantes / cafés       | <b>62</b> | 75 m  |

Localização aproximada (nível logradouro, geocodificada pelo CEP/endereço). Distâncias em linha reta. Pontos de interesse do OpenStreetMap (© colaboradores do OpenStreetMap), via Geopify.

## 02 AVALIAÇÃO DE MERCADO

Com base nas características do imóvel e na amostra real do mercado, o valor de mercado estimado é:

VALOR DE MERCADO ESTIMADO

**R\$ 755.365**

Representa um m<sup>2</sup> de **R\$ 9.442**

✓ NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO (NBR 14.653)

**Grau de fundamentação: III · Grau de precisão: I**

Baseado em 5327 imóveis comparáveis, método de regressão hedônica.

## 03 CENÁRIOS DE PRECIFICAÇÃO

SUGESTÃO PARA ANÚNCIO

**R\$ 793.133**

até R\$ 830.902

5-10% acima para  
negociação

VALOR IDEAL DE MERCADO

**R\$ 755.365**

Melhor posição no mercado

CASO DE URGÊNCIA

**R\$ 717.597**

Venda rápida

# 04 MERCADO DA REGIÃO

ANÚNCIOS ATIVOS

**683**

PREÇO MÉDIO/M<sup>2</sup>

**R\$ 9.131**

+5.23% 12m

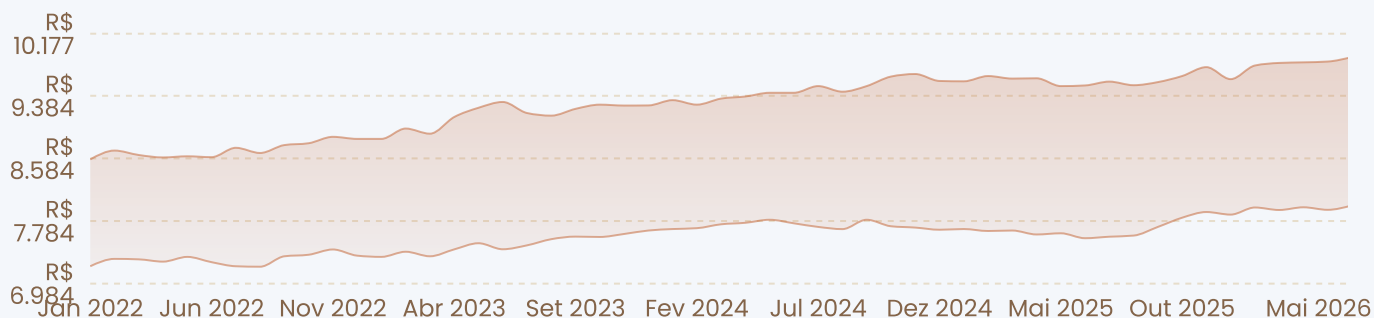
VALOR MÉDIO

**R\$ 597.106**

TEMPO MÉDIO

**182 dias**

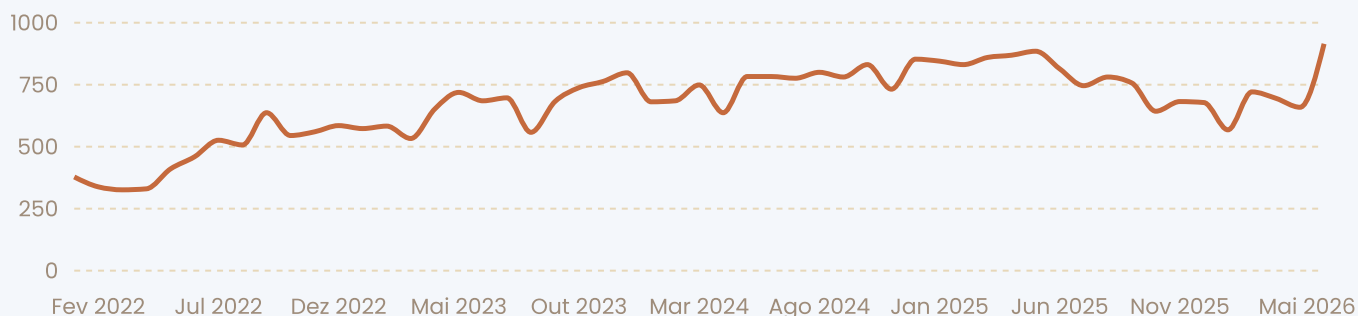
## EVOLUÇÃO DO PREÇO POR M<sup>2</sup>



— Faixa P25–P75 (50% do mercado)

Último mês (Mai 2026): faixa **R\$ 7.984 – R\$ 9.880/m<sup>2</sup>** · médio R\$ 8.884/m<sup>2</sup>

## ANÚNCIOS EQUIVALENTES POR MÊS



Último mês (Mai 2026): **915** anúncios equivalentes

## COMO LER ESTES GRÁFICOS

A área sombreada do primeiro gráfico mostra a faixa onde está 50% do mercado (entre P25 e P75) ao longo dos meses — quanto mais estreita, mais homogêneos são os preços; a linha central é o preço médio por m<sup>2</sup>. O segundo gráfico mostra quantos imóveis equivalentes foram anunciados a cada mês, indicando o aquecimento da oferta na região.

# 05 PERFIL DA REGIÃO

POPULAÇÃO

**29.812**

RENDA DOMICILIAR

**R\$ 11.249**

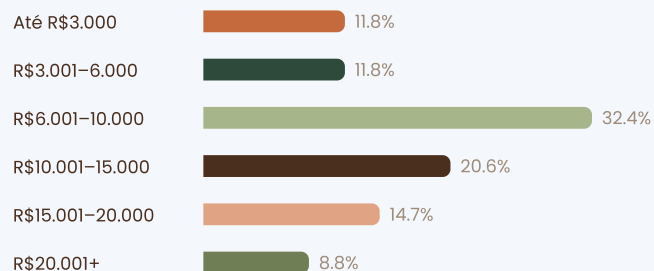
ENSINO SUPERIOR

**84%**

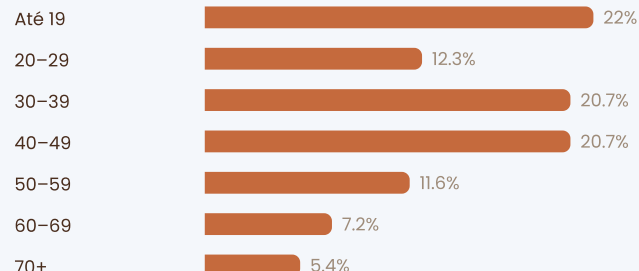
IDADE MÉDIA

**37 anos**

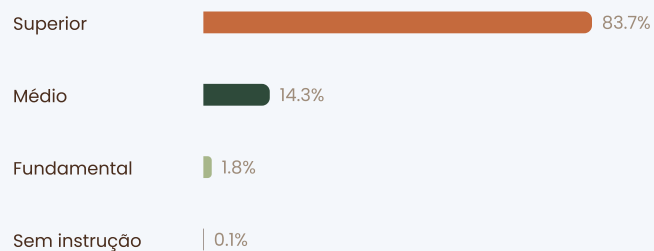
FAIXAS DE RENDA



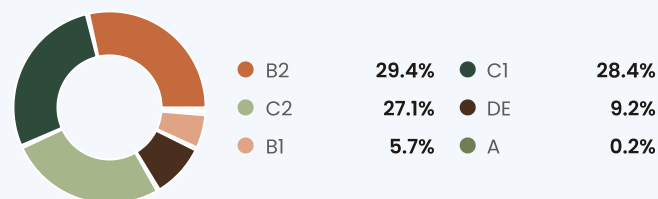
FAIXA ETÁRIA



ESCOLARIDADE



CLASSE SOCIAL



# 06 PERFIS COM MAIOR ADERÊNCIA

**INSIGHT DA IA** – inferido das características do imóvel e do perfil da região

**ALTA ADERÊNCIA**

Famílias com filhos em idade escolar em busca de apartamentos bem localizados e com boas condições de conservação

Casais jovens que buscam um imóvel confortável e próximo a escolas e comércio

**MÉDIA ADERÊNCIA**

Profissionais solteiros que procuram um espaço para morar e trabalhar

Investidores interessados em imóveis para locação

**BAIXA ADERÊNCIA**

Aposentados buscando imóveis menores e em outras regiões

Estudantes em busca de moradias temporárias

# 07 PLANO DE DIVULGAÇÃO

 **INSIGHT DA IA** – sugestões para anunciar este imóvel em mídia paga



## PÚBLICO-ALVO PROVÁVEL

Famílias entre 30 e 45 anos, com renda acima de R\$ 12.000, que buscam um apartamento bem conservado na região de Aguas Claras.

Baseado no perfil demográfico real da região e no perfil do imóvel.



## Meta Ads (Facebook)

Segmentação detalhada e alcance amplo

- Segmentar anúncios para famílias com filhos em idade escolar que buscam qualidade de vida.
- Criar criativos que destacam a proximidade a escolas e áreas de lazer.
- Focar em grupos de redes sociais de Aguas Claras para atingir o público local.



## Instagram

Apelo visual em Reels e Stories

- Exibir vídeos de tours pelo apartamento destacando suas características.
- Publicar histórias sobre a vizinhança, mostrando opções de educação e lazer.
- Criar postagens com dicas de decoração para o espaço de 80m<sup>2</sup>.



## Google Ads

Captura quem já está procurando imóvel

- apartamento 2 quartos Aguas Claras DF
- comprar apartamento bem conservado Aguas Claras
- imóveis na região Norte Aguas Claras venda

Pontos de orientação, não um passo a passo de configuração. Ajuste orçamento e público conforme o desempenho real da campanha.

# 08 IMÓVEIS COMPARÁVEIS

FAIXA DOS VALORES ANUNCIADOS — M<sup>2</sup>

**R\$ 7.784**

Mínimo

**R\$ 10.000**

Máximo

Valor médio dos anúncios: **R\$ 8.854/m<sup>2</sup>**

## COMPARÁVEIS UTILIZADOS

|  |  |
|--|--|
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 80m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 790.000</b><br>R\$ 9.875/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 80m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 600.000</b><br>R\$ 7.500/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 80m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 689.000</b><br>R\$ 8.612/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 80m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 658.000</b><br>R\$ 8.225/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 80m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 790.000</b><br>R\$ 9.875/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 81m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 660.000</b><br>R\$ 8.148/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 81m <sup>2</sup> · Norte    | <b>R\$ 640.000</b><br>R\$ 7.901/m <sup>2</sup> |
| <b>Apartamento à venda com 2 quartos em Águas Claras Norte, - DFimoveis.com</b> <a href="#">↗</a><br>2 qts · 81.01m <sup>2</sup> · Norte | <b>R\$ 680.000</b><br>R\$ 8.394/m <sup>2</sup> |

# 09 INTELIGÊNCIA DE MERCADO

## PERMANÊNCIA EM ANÚNCIO (TEMPO EM OFERTA)

25% SAEM ATÉ

**60 dias**

MEDIANA (50%)

**107 dias**

75% SAEM ATÉ

**209 dias**

## PERMANÊNCIA POR FAIXA DE PREÇO

| FAIXA DE PREÇO            | MEDIANA          | IMÓVEIS |
|---------------------------|------------------|---------|
| até R\$ 513.809           | <b>~98 dias</b>  | 1015    |
| R\$ 513.809 – R\$ 640.200 | <b>~113 dias</b> | 2281    |
| R\$ 640.200 – R\$ 797.683 | <b>~119 dias</b> | 997     |
| acima de R\$ 797.683      | <b>~118 dias</b> | 180     |

## COMPORTAMENTO HISTÓRICO OBSERVADO

REDUZIRAM O  
PREÇO

**0.9%**

REDUÇÃO TÍPICA

**4.84%**

ATÉ A 1ª REDUÇÃO

**168 dias**

REAPARECERAM

**11.26%**

### COMO LER ESTES NÚMEROS

- A saída do anúncio não significa venda: pode ser desistência, troca de portal ou expiração. As métricas refletem comportamento histórico observado dos anúncios.
- Permanência em anúncio estimada por Kaplan-Meier (corrige anúncios ainda em oferta) sobre 8.116 casos.
- Faixas de preço calculadas sobre 4.473 imóveis comparáveis (mesmo nº de quartos e área  $\pm 25\%$ ); permanência mediana por faixa via Kaplan-Meier.
- “Redução típica”: corte mediano de preço entre os comparáveis que baixaram o anúncio, em % sobre o preço anterior — ex.: 4,8% significa que a baixa mais comum tira ~4,8% do valor pedido (mediana, não média).
- “Até a 1ª redução”: tempo mediano, em dias, entre o anúncio entrar no ar e sua primeira baixa de preço — calculado só entre os imóveis que reduziram.
- “Reapareceram após sair”: % de anúncios que voltaram ao ar depois de sumir — reforça que a saída do anúncio não é necessariamente uma venda.

# 10 METODOLOGIA

---

## FONTES DE DADOS

- Base Pardal Data
- Portais imobiliários monitorados
- IBGE (Censo 2022)
- PDAD (IPEDF)
- Séries históricas próprias

## METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

- Método comparativo de dados de mercado
- Regressão hedônica (NBR 14.653)
- Tratamento de outliers por Critério de Chauvenet
- Permanência via Kaplan–Meier

Amostra: 5327 de 5367 anúncios (janela de 365 dias).

## LIMITAÇÕES

- O relatório possui caráter informativo.
- Não substitui laudo de engenharia ou perícia técnica.
- Os cenários apresentados não representam garantia de venda.

SUA LOGO

SUA IMOBILIÁRIA

# Corretor Imobiliaria

**Nome do cliente,**

Obrigado!

✉ [corretor@sua-imobiliaria.com](mailto:corretor@sua-imobiliaria.com)

☎ (61) 99999-9999

☆ CRECI DF-123

🌐 <https://seu-site-imobiliaria.com.br>

Diagnóstico gerado em 20 de junho de 2026 · Pardal Data