

Relatório Estatístico de Avaliação Imobiliária

Rua Pedro Francisco Pinto, 3056 – CE, Fortaleza, Benfica

Joyce Maria

(85) 99982-6758 – joycemaria@mgimob.com.br
CRECI-CE 18841

Abril de 2026

RP/UDATA NV-04-10595

Abril de 2026

Relatório Estatístico de Avaliação Imobiliária

Rua Pedro Francisco Pinto, 3056 – CE, Fortaleza, Benfica

Joyce Maria

(85) 99982-6758 – joycemaria@mgimob.com.br

CRECI-CE 18841

Objetivos

O presente relatório visa realizar uma avaliação mercadológica imobiliária por meio da análise de diversos fatores que influenciam este segmento do mercado, tais como, mas não se limitando a, localização, características do imóvel, condições de oferta e da demanda.

Utilizando métodos e técnicas reconhecidos pelo mercado, aqui apresenta-se uma análise do preço do imóvel avaliado, com base em referências de mercado e informações atualizadas sobre as tendências do setor.

Assim, este relatório, é uma ferramenta valiosa para proprietários, investidores e demais interessados em tomar decisões estratégicas relacionadas a imóveis, oferecendo uma análise precisa e fundamentada sobre o valor de mercado do imóvel em questão.

Nota: Este relatório foi gerado de forma automatizada. Por esta razão, recomendamos que os proprietários ou adquirentes considerem a possibilidade de fazer ajustes nos preços conforme as características individuais do imóvel. Ressaltamos que sua localização e estado de conservação são fatores importantes que influenciam significativamente o valor de mercado, e, portanto, devem ser considerados ao definir o preço final.

Além disso, é recomendável que considerem a contratação de um corretor de imóveis para ajudá-los na venda ou locação destes. Um corretor pode fornecer insights valiosos sobre o mercado imobiliário, identificar oportunidades relevantes e ajudar a elaborar uma estratégia eficaz de comercialização ou aquisição.

Sumário

1	Precificação	1
1.1	Dados informados	1
1.2	Dados de mercado	2
1.2.1	Parecer do avaliador	3
2	Análises e estatísticas	5
2.1	Registros semelhantes.....	5
2.1.1	Descrição das colunas.....	5
 Apêndices		6
Apêndice A Metodologia.....		7
A.1	Preâmbulo	7
A.2	Metodologia	7
Apêndice B Aviso legal.....		8

1 Precificação

1.1 Dados informados

Nesta seção, apresentaremos as características específicas do imóvel que serviu como parâmetro na precificação. Cada detalhe é fundamental para compreender o valor de mercado da propriedade, desde o número de quartos até a quantidade de vagas de garagem disponíveis. Trata-se de um apartamento residencial nº 1805, tipo A, localizado no 18º pavimento da Torre 02, integrante do empreendimento “Aquarela Condomínio Clube”

Matrícula: 104962

Cartório: 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE

Localização	Imóvel
Estado: CE	Residencial: Sim
Cidade: Fortaleza	Quartos: 3
Bairro: Benfica	Suítes: 2
Endereço: Rua Pedro Francisco Pinto, 3056	Banheiros: 2
	Vagas: 2
	Área útil: 68 m ²

As informações apresentadas fornecem um excelente ponto de partida para avaliar o valor da propriedade no mercado imobiliário e ajudarão a compreender melhor o valor do imóvel em questão.

1.2 Dados de mercado

Utilizamos as características informadas para realizar uma busca por imóveis similares na região e, com isso, estabelecemos os parâmetros de precificação¹.

Parâmetros de busca	Precificação
Iterações: 1	Amostras: 37
Área útil: 10%	Área útil: 67,00 m ²
Preço unitário: Ignorado	Preço: R\$ 620.000,00
Quartos: 3	
Suítes: 2	
Banheiros: 2	
Vagas: 2	

Com base nos dados obtidos, calculamos os valores correspondentes ao imóvel buscado:

Inferência	Escore
Preço unitário: 9.118 R\$/m ²	Fit: Médio
Preço: R\$ 620.000	Valor: R\$ 0,344

Preço estimado
R\$ 620.000

¹ Para mais informações sobre a metodologia empregada, consulte o [Apêndice A](#)

1.2.1 Parecer do avaliador

Dados de Mercado para Avaliação

Localizado no bairro Benfica, em Fortaleza, este apartamento destaca-se por estar em uma região tradicional e de grande importância histórica e cultural. Benfica é conhecido por abrigar instituições educacionais renomadas, como a Universidade Federal do Ceará, e por seu fácil acesso a diversos serviços e comércios. No mercado imobiliário atual de Fortaleza, o imóvel encontra-se em uma posição competitiva, especialmente devido à sua importância histórica e infraestrutura local consolidada. A oferta residencial no bairro é bem variada, atraindo tanto estudantes quanto famílias, o que faz do Benfica um local sempre em constante busca imobiliária. A presença de 37 registros encontrados para propriedades semelhantes demonstra a vitalidade e a atratividade deste mercado local.

Análise Detalhada dos Fatores de Avaliação

Com base em `{{active_weeks}}` semanas de anúncios semelhantes no mercado, o período ativo de 9 semanas sugere uma atratividade razoável, considerando-se as características do apartamento em questão. Essa duração não é excessivamente longa, o que indica que o imóvel tem a capacidade de atrair interesse, porém, não se destaca por uma liquidez superior, já que a classificação de liquidez é "Médio" com um valor de `{{score.value}}`, sugerindo um equilíbrio entre oferta e demanda nesta faixa de preço e categoria.

Para maximizar a atratividade do imóvel e potencialmente apressar o processo de venda, recomenda-se considerar uma análise mais detalhada das condições internas do imóvel, como possíveis atualizações em acabamentos ou modernizações de áreas comuns, que poderiam agregar valor percebido sem incidir significativamente nos custos. Ajustes no preço, especialmente considerando a faixa superior de R\$826,500 no IQR, podem ser uma estratégia para atrair interessados mais rapidamente.

Valor de Venda Estimado

O valor estimado de venda do imóvel, de acordo com a análise disponível dos dados, é de R\$620,000. Este valor está bem posicionado dentro da mediana encontrada para imóveis similares, que é de R\$620,000, reforçando a viabilidade de venda a este preço. A comparação com os quartis, com R\$599,000 como o primeiro quartil (Q1) e R\$690,000 como o terceiro quartil (Q3), mostra que o preço está competitivo e dentro de um valor aceitável para as características do imóvel. Este alinhamento com o IQR e quartis indica que o valor de venda proposto está adequado e coerente com o mercado atual.

Conclusão e Recomendações

O apartamento localizado no bairro Benfica apresenta um potencial interessante como investimento devido à sua localização estratégica em Fortaleza, conhecida por sua forte demanda habitacional e infraestrutura de suporte. O valor de venda estimado está notavelmente dentro dos limites do mercado local, proporcionando uma base sólida para negociações que valorizam suas características residenciais, como os quartos e vagas de estacionamento disponíveis, que são elementos desejáveis na região.

Entretanto, considerando que a propriedade se encontra no mercado por 9 semanas e que a liquidez é classificada como "Médio", ajustes podem ser necessários para melhorar o desempenho de vendas. Estratégias como revisar a estratégia de marketing, enfatizando as qualidades exclusivas do bairro e do imóvel, podem captar melhor a atenção de públicos-alvo específicos. Outro ponto positivo é que o tempo de inserção no mercado não é excessivamente longo se comparado a propriedades similares, sugerindo que pequenos ajustes podem certamente torná-lo mais atrativo.

Recomenda-se uma revisão cuidadosa das condições internas do imóvel, juntamente com um possível ajuste de preço, dentro dos parâmetros do IQR superior, para aumentar a atratividade e maximizar o potencial de venda. Este é um imóvel de potencial que, com ajustes estratégicos, pode oferecer alta satisfação para os futuros proprietários.

2 Análises e estatísticas

2.1 Registros semelhantes

Listamos, a seguir, uma amostragem da massa de dados considerada na precificação.

Tabela 1 – Amostra dos registros considerados

Registro	Endereço	Bairro	Data	Preço unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas	Ativo	Link ¹
1	Rua Costa Sousa, 100	Benfica	Mar. 2026	8.940	67	3	2	2	2	Sim	url
2	Rua Senador Pompeu, 2610	Benfica	Mai. 2025	9.412	68	3	2	2	2	Não	-
3	Avenida dos Expedicionários, 3368	Benfica	Mai. 2025	9.118	68	3	2	2	2	Não	-
4	Rua Costa Sousa, 1627299	Benfica	Nov. 2025	8.955	67	3	2	2	2	Não	-
5	Rua Costa Sousa, 100	Benfica	Mar. 2026	8.824	68	3	2	2	2	Não	-
6	Rua Waldery Uchôa, 600	Benfica	Mar. 2026	7.534	73	3	2	2	2	Não	-
7	Rua Senador Pompeu	Benfica	Mai. 2025	10.147	68	3	2	2	2	Não	-

2.1.1 Descrição das colunas

Logo abaixo é apresentado a descrição de cada coluna na tabela.

Tabela 2 – Colunas

Coluna	Tipo do dado	Descrição
Registro	Inteiro	Identificação do registro na amostragem.
Endereço	Texto	Endereço de localização do imóvel, quando informado no anúncio.
Bairro	Texto	Bairro de localização do imóvel, quando informado no anúncio.
Data	Data	Última data em que o anúncio estava ativo.
Preço unitário	Decimal	Preço unitário do imóvel, em R\$/m ² .
Área	Decimal	Área útil do imóvel, em m ² .
Quartos	Inteiro	Quantidade de quartos imóvel, quando informado no anúncio.
Suítes	Inteiro	Quantidade de suítes do imóvel, quando informado no anúncio.
Banheiros	Inteiro	Quantidade de banheiros do imóvel, quando informado no anúncio.
Vagas	Inteiro	Quantidade de vagas de estacionamento do imóvel, quando informado no anúncio.
Ativo	Texto	Situação do anúncio, se "Sim" significa que está ativo.
Link	URL	Link para a página de anúncio do imóvel.

¹ Os links dos anúncios, ativos no momento da geração deste relatório, podem estar indisponíveis atualmente.

Apêndices

Apêndice A – Metodologia

A.1 Preâmbulo

A avaliação de imóveis é o processo de determinar o valor de mercado de um imóvel, sendo esta, uma ferramenta importante para diversas finalidades, como compra e venda de imóveis, financiamento imobiliário, etc., onde se utiliza o valor determinado como referência para as transações imobiliárias.

Um dos métodos de avaliação de imóveis mais comuns é o comparativo direto de mercado, sendo uma forma de estabelecer valores de imóveis baseados em informações de mercado e definido pela NBR 14653 (Avaliação de Bens) como uma análise de precificação que, a partir de dados amostrais semelhantes ao avaliando, é identificado seu valor de mercado.

A.2 Metodologia

Para a seleção dos dados amostrais no presente relatório, é feito, de maneira automatizada, uma busca por registros semelhantes na região informada. Inicialmente busca-se por imóveis com características idênticas ao imóvel avaliando, e, em caso de insuficiência de dados, é feita uma ampliação dos parâmetros de busca de forma iterativa até que se obtenha a quantidade mínima de dados.

A partir da amostra obtida, é feita a inferência com as características informadas utilizando-se a mediana como métrica, desta forma, evitando distorções causadas por valores extremos.

Apêndice B – Aviso legal

A presente análise, apresentada em forma de relatório, é de uso restrito do contratante dos serviços prestados pelo NIVU, e foi realizada estritamente de acordo com os termos e condições contratados, legislação e normas técnicas aplicáveis.

O NIVU, bem como qualquer uma de suas afiliadas ou profissionais signatários do presente relatório, não assume qualquer responsabilidade por:

- (i) ações que possam advir das e relações e/ou transações realizadas com base nos resultados e informações contidos neste relatório; e,
- (ii) uso indevido das informações apresentadas neste relatório.

A validade dos resultados apresentados no presente relatório é de 6 (seis) meses. Contudo, é importante que fique claro que apesar de um resultado ainda estar dentro do prazo de validade, caso ocorram circunstâncias e/ou surjam novos indicadores no mercado imobiliário que invalidem o resultado previamente apresentado de qualquer forma, é essencial e imprescindível a realização da reavaliação do imóvel e a apresentação de um novo relatório.

Ainda, uma vez que a análise apresentada neste relatório é baseada em cálculos estatísticos e em estimativas de valores, os seus resultados estão sujeitos a variações, o NIVU, por si, seus representantes legais, funcionários e empresas do mesmo grupo empresarial, declara que:

- (i) não se responsabiliza pela obtenção dos resultados pretendidos pelos contratantes e nem pela expectativa de retorno dos mesmos;
- (ii) não presta qualquer declaração quanto à exatidão dos resultados das estimativas realizadas;
- (iii) não será, em qualquer hipótese, responsável pela destinação dada pelos contratantes aos resultados das estimativas e tampouco por qualquer eventual negociação realizada pelos contratantes com base nestas; e,
- (iv) as estimativas realizadas pelo NIVU não configuram aconselhamento de transação, solicitação, oferta e/ou recomendação estratégica para compra, venda, aluguel de imóveis e/ou de quaisquer outros investimen-

tos relacionados aos segmentos imobiliário, financeiro e qualquer outro similar.

Antes que os contratantes realizem qualquer negociação com base na análise provida pelo NIVU, é importante que examinem a conveniência da transação, analisem seus riscos e, se necessário, busquem orientação profissional qualificada antes de qualquer tomada de decisão.

O NIVU também não se responsabiliza pelas obrigações tributárias que recaiam nas transações realizadas pelos contratantes com base nas informações e resultados apresentados neste relatório.

É importante que fique claro, ainda, que os seguintes pontos não foram objeto da análise:

Investigações acerca de questões relacionadas à hipotecas, penhores, arrestos e usufrutos, de forma que se pressupôs a boa-fé das informações apresentadas para a realização da análise, podendo essas ter sido apresentadas de forma verbal, escrita ou por qualquer outro meio;

A regularidade formal e legal das informações e documentos apresentados para a realização da análise;

Aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se que aquelas apresentadas por meio de informações e/ou documento são verdadeiras e precisas;

Inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo, como móveis e utensílios, bem como instalações e objetos e estruturas de decoração em geral;

Investigações acerca das características e qualidades geológicas do solo e do subsolo do imóvel;

Investigações técnicas periciais, instrumentadas ou não, acerca de questões relacionadas à estabilidade e segurança do imóvel;

Elaboração de estudos e análises de caráter ambiental relacionadas ao imóvel, mais especificamente acerca da possibilidade de existência de materiais prejudiciais à saúde no solo. Ademais, ressalta-se que as condições do imóvel e do condomínio serão avaliadas pelos engenheiros responsáveis sem visita presencial, sendo certo que a eventual realização de visitas para averiguação das condições pode levar a conclusões diferentes.

É importante ressaltar que de acordo com opção do contratante não realizamos a vistoria interna do imóvel em estudo e desta forma, o padrão

e estado de conservação foi estimado de acordo com aspectos externos do imóvel. Considerando os aspectos gerais do empreendimento e com base nas informações adicionais obtidas em banco de dados, consideramos tecnicamente que o imóvel apresenta condições de habitabilidade.

Finalmente, é expressamente vedada a utilização das informações e resultados apresentados por meio do presente relatório para outras finalidades e/ou interesses diversos dos contratados. Da mesma forma, é vedada a sua reprodução, integral ou parcial, bem como a sua divulgação pública para quaisquer fins que não aqueles previamente especificados sem a autorização prévia por escrito do NIVU.

















