LUIZ VAZ
BLOG DO AVALIADOR

ARTIGO 03

CONTEÚDO TÉCNICO • AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Método Comparativo na Avaliação Imobiliária: como se determina o valor de um imóvel



Entenda como o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para avaliar imóveis e por que comparar anúncios exige critérios, dados e tratamento técnico.

8 de novembro de 2026

9 min de leitura

Avaliação Imobiliária



Luiz Vaz
Perito Avaliador Imobiliário • CNAI 36.408

LEIA A VERSÃO ONLINE

https://luizvaz.net.br/blog/metodo-comparativo-avaliacao-imobiliaria-valor-imovel/

Versão editorial para leitura, consulta e compartilhamento. O conteúdo online em luizvaz.net.br é a versão principal do artigo.

Quanto vale um imóvel?

Uma das maneiras mais intuitivas de tentar responder essa pergunta é procurar outros imóveis semelhantes na região e comparar seus preços.

A ideia está correta.

Mas uma avaliação imobiliária tecnicamente estruturada exige muito mais do que abrir um portal de anúncios, selecionar alguns imóveis e calcular uma média.

É justamente nesse ponto que entra o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, uma das principais metodologias utilizadas para identificação do valor de mercado de imóveis.

A lógica do método é relativamente simples:

o mercado fornece evidências sobre o valor do imóvel.

O desafio está em escolher corretamente essas evidências, compreender as diferenças entre os imóveis e tratar os dados de maneira coerente.

O que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado?

A ABNT NBR 14653 define o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado como aquele que identifica o valor do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis que compõem a amostra.

Em termos simples, o imóvel que queremos avaliar é comparado com outros imóveis pertencentes ao mesmo mercado e que apresentem características semelhantes.

Esses imóveis utilizados como referência são chamados de **elementos comparáveis** ou elementos da amostra.

Imagine, por exemplo, que queremos avaliar uma residência.

O avaliador procura outras residências que possam ajudar a compreender quanto o mercado está disposto a pagar por imóveis semelhantes.

Mas não basta encontrar qualquer casa disponível para venda.

A qualidade da comparação depende diretamente da qualidade dos imóveis selecionados.

Por que não basta comparar o preço por metro quadrado?

O preço por metro quadrado é uma informação útil.

Mas utilizá-lo isoladamente pode produzir conclusões equivocadas.

Imagine duas casas com exatamente 150 m² de área construída.

A primeira possui boa localização, terreno regular, três vagas, construção recente e excelente estado de conservação.

A segunda também possui 150 m², mas está localizada em trecho menos valorizado, possui apenas uma vaga e necessita de reformas importantes.

As áreas são iguais.

Os valores provavelmente não serão.

O mesmo acontece com apartamentos.

Duas unidades de 100 m² no mesmo bairro podem apresentar diferenças relacionadas a:

- localização;
- padrão construtivo;
- idade;
- conservação;
- andar;
- número de vagas;
- posição solar;
- vista;
- características do condomínio;
- funcionalidade;
- padrão de acabamento.

Por isso, simplesmente calcular uma média de preço por metro quadrado pode esconder diferenças importantes.

A avaliação precisa identificar quais características realmente influenciam o comportamento dos preços naquele mercado.

Como são escolhidos os imóveis comparáveis?

A ABNT NBR 14653-2 estabelece que a pesquisa deve buscar uma **amostra representativa**, formada por imóveis com características tão semelhantes quanto possível às do imóvel avaliando.

Isso significa que a seleção dos dados deve seguir uma lógica.

Se estamos avaliando uma casa residencial de padrão médio, por exemplo, não seria adequado misturar indiscriminadamente na mesma análise:

- casas de alto padrão;
- imóveis muito menores;
- imóveis comerciais;
- terrenos sem construções relevantes;
- imóveis localizados em mercados claramente diferentes.

Quanto maior a semelhança entre os imóveis pesquisados e o avaliando, maior tende a ser a qualidade da comparação.

Localização importa

Um imóvel localizado a poucas quadras de distância pode pertencer a um contexto mercadológico diferente.

Uma avenida comercial, uma rua residencial interna e uma região próxima a equipamentos urbanos importantes podem apresentar comportamentos distintos.

Por isso, distância geográfica ajuda, mas **proximidade física não significa automaticamente equivalência de mercado**.

Tipologia também importa

Casa deve ser comparada preferencialmente com casas.

Apartamento com apartamentos.

Terreno com terrenos.

Além disso, devem ser observadas as características próprias daquele segmento.

A pesquisa precisa refletir o mercado no qual o imóvel efetivamente compete.

Anúncios podem ser usados na avaliação?

Sim.

Dados de oferta são informações importantes sobre o mercado.

A própria NBR 14653-2 reconhece sua utilização, mas faz uma ressalva relevante: **preços de oferta podem conter superestimativas** e, sempre que possível, devem ser confrontados com informações de transações efetivamente realizadas.

Isso ocorre por uma razão simples.

O preço anunciado representa aquilo que o vendedor **pretende receber**.

O preço de uma transação representa aquilo que comprador e vendedor efetivamente aceitaram em determinado negócio.

Entre esses dois valores pode existir margem de negociação.

Material técnico do IBAPE destaca justamente essa dificuldade prática no Brasil: muitas vezes há grande disponibilidade de ofertas, mas pouca informação pública sobre os valores efetivamente negociados.

Por isso, o avaliador precisa conhecer a natureza dos dados utilizados e interpretar suas limitações.

Por que cinco anúncios não significam necessariamente uma boa avaliação?

Quantidade de dados é importante.

Mas quantidade sozinha não garante qualidade.

Imagine uma pesquisa com dez imóveis.

À primeira vista, parece melhor do que uma pesquisa com cinco.

Porém, se esses dez imóveis forem muito diferentes do imóvel avaliando, estiverem localizados em mercados distintos ou apresentarem informações pouco confiáveis, uma amostra maior pode continuar sendo tecnicamente ruim.

Por outro lado, uma amostra bem selecionada, representativa e com dados verificados pode produzir uma análise muito mais consistente.

A NBR 14653-2 determina que o levantamento dos dados tenha como objetivo explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel está inserido.

Também recomenda que as fontes sejam diversificadas e que as características dos dados sejam verificadas sempre que possível.

Portanto, o trabalho não consiste em simplesmente acumular anúncios.

Consiste em formar uma **amostra coerente**.

Mas os imóveis nunca são exatamente iguais. O que acontece?

Esse é um dos pontos centrais do Método Comparativo.

No mercado imobiliário, raramente encontramos dois imóveis absolutamente idênticos.

As diferenças precisam ser consideradas.

Esse processo é chamado, em determinados procedimentos, de **homogeneização dos dados**.

A ABNT NBR 14653 define homogeneização como o tratamento dos preços observados mediante transformações que expressem as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Em linguagem mais simples:

o objetivo é tornar comparáveis imóveis que não são perfeitamente iguais.

Suponha que o imóvel avaliando possua 120 m² e um dos comparáveis tenha 180 m².

Ou que um tenha três vagas e outro apenas uma.

Ou ainda que apresentem padrões construtivos diferentes.

Essas diferenças precisam ser analisadas.

Não significa simplesmente aumentar ou reduzir preços de maneira arbitrária.

Os ajustes devem possuir justificativa técnica e coerência com o comportamento do mercado.

Por que a média simples pode enganar?

Considere três imóveis anunciados:

Imóvel	Área	Preço anunciado
A	80 m²	R$ 480.000
B	120 m²	R$ 600.000
C	200 m²	R$ 760.000

Uma análise superficial poderia simplesmente calcular os preços unitários e depois tirar uma média.

Mas existe uma pergunta anterior:

esses três imóveis realmente pertencem ao mesmo segmento e possuem características comparáveis?

Além disso, o comportamento do preço unitário pode variar com a área.

Imóveis menores podem apresentar preço por metro quadrado superior ao de imóveis maiores.

Localização, padrão, conservação e diversas outras características também podem interferir.

Portanto, uma média matemática pode estar correta e ainda assim produzir uma conclusão mercadologicamente inadequada.

O Método Comparativo não se resume a calcular médias.

Ele procura interpretar **como as características dos imóveis explicam as diferenças de preço**.

O que é tratamento dos dados?

Depois da coleta vem uma etapa fundamental: o tratamento das informações.

A ABNT NBR 14653 admite diferentes formas de tratamento, conforme a quantidade e a qualidade dos dados disponíveis.

Entre elas estão o **tratamento por fatores** e o **tratamento científico**, que pode envolver modelos estatísticos.

Para o proprietário ou cliente, não é necessário conhecer toda a matemática por trás desses procedimentos.

O conceito principal é mais simples:

os dados coletados precisam ser analisados antes de serem utilizados para concluir o valor.

É nessa etapa que o avaliador verifica diferenças, tendências, possíveis dados atípicos e relações entre as características dos imóveis e os preços observados.

O IBAPE também apresenta o uso de ferramentas estatísticas como uma das possibilidades de tratamento no Método Comparativo quando existem condições adequadas para sua aplicação.

E se existir um imóvel muito diferente dos demais?

Outro problema comum é a presença de dados atípicos.

Imagine que praticamente todos os imóveis comparáveis estejam anunciados entre R$ 500 mil e R$ 600 mil.

Um deles aparece por R$ 950 mil.

Esse dado não deve ser automaticamente eliminado.

Mas precisa ser investigado.

Talvez aquele imóvel possua alguma característica extraordinária.

Pode ter terreno muito maior, padrão superior, uso comercial, localização diferenciada ou alguma particularidade não percebida inicialmente.

Também pode simplesmente representar uma expectativa de preço incompatível com o mercado.

A função da análise é justamente identificar essas situações.

Eliminar um dado apenas porque ele “atrapalha a média” seria tão inadequado quanto mantê-lo sem investigar sua diferença.

Avaliação não deve procurar imóveis que confirmem um preço desejado

Existe um risco importante em qualquer pesquisa de mercado: começar o trabalho já esperando determinado resultado.

Imagine que alguém diga:

“Tenho certeza de que meu imóvel vale R$ 800 mil.”

Se a pesquisa for conduzida apenas procurando anúncios próximos desse valor, existe um risco evidente de viés.

O procedimento técnico deve funcionar de forma inversa.

Primeiro define-se o mercado.

Depois são coletados os dados compatíveis.

As diferenças são analisadas.

Os dados são tratados.

E somente então surge a conclusão.

A avaliação não deveria utilizar o mercado para **justificar um valor previamente escolhido**.

Ela deve utilizar o mercado para **identificar o valor indicado pelas evidências disponíveis**.

Por que dois avaliadores podem chegar a valores diferentes?

Isso também é possível.

O mercado imobiliário não funciona como uma tabela fixa.

Dois profissionais podem selecionar amostras diferentes, trabalhar com informações disponíveis em momentos distintos ou interpretar de maneira diferente determinadas características.

Isso não significa automaticamente que uma das avaliações esteja errada.

O que deve ser analisado é a qualidade da fundamentação.

Uma conclusão tecnicamente consistente precisa demonstrar:

- qual mercado foi pesquisado;
- quais imóveis foram utilizados;
- por que foram selecionados;
- quais diferenças foram consideradas;
- qual tratamento foi aplicado;
- e como os dados sustentam o resultado.

Quanto maior a transparência desse processo, maior a possibilidade de verificar tecnicamente a conclusão.

O Método Comparativo é sempre o melhor?

A ABNT NBR 14653-2 recomenda que, para identificação do valor de mercado de imóveis urbanos, **sempre que possível seja preferido o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Mas isso não significa que ele possa ser utilizado em qualquer situação.

Existem imóveis muito específicos, mercados com pouquíssimos dados ou situações em que outra metodologia pode ser mais adequada.

A escolha depende do objeto da avaliação, de sua finalidade e das evidências disponíveis.

O princípio permanece o mesmo:

a metodologia deve ser escolhida de acordo com o problema avaliatório, e não apenas pela facilidade de aplicação.

Conclusão

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado possui uma lógica fácil de compreender:

o valor de um imóvel pode ser investigado observando como o mercado se comporta diante de imóveis comparáveis.

Mas a simplicidade da ideia não deve ser confundida com simplicidade do trabalho.

Não basta procurar alguns anúncios.

É necessário selecionar imóveis coerentes, conhecer suas características, analisar diferenças, compreender a natureza dos preços pesquisados e tratar tecnicamente os dados.

Por isso, uma avaliação imobiliária não é:

“cinco imóveis + média do preço por metro quadrado”.

A verdadeira pergunta é:

esses dados representam o mesmo mercado e foram tratados de maneira adequada para explicar o valor do imóvel avaliando?

É essa análise que transforma uma coleção de anúncios em uma **pesquisa imobiliária tecnicamente fundamentada**.

Material complementar

Fundamentos da Avaliação Imobiliária — conteúdo disponível no Centro Técnico Luiz Vaz Avaliações & Perícias, complementar à pesquisa de mercado e ao tratamento de dados.

Acessar Centro Técnico

Referências

- **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS — ABNT.** ABNT NBR 14653-1:2019 — Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais.
- **ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS — ABNT.** ABNT NBR 14653-2:2011 — Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos.
- **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA — IBAPE.** Avaliação de imóveis a partir de dados de oferta e transação — teoria e simulações.

Consultar fonte (PDF)

- **INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA — IBAPE.** Curso Básico de Avaliação de Imóveis Urbanos com o uso da Inferência Estatística.

Consultar fonte (PDF)