



# ESTUDO DE MERCADO



Claudio Landim

O estudo é uma análise comparativa de imóveis anunciados/vendidos com características similares para obter maior clareza da oferta do seu imóvel para o mercado. As informações são estudadas e analisadas para que a precificação seja assertiva e não sofra baixo interesse e ofertas indesejadas ou até mesmo uma percepção negativa do mercado em relação ao imóvel.



# METODOLOGIA

## 1. Coleta de Dados

Reunir informações sobre o imóvel, como: localização, características, estado de conservação, etc. Obter dados do mercado local: tendências de preços, ofertas, demanda, taxas de crescimento.

## 2. Seleção de Amostras

Identificar imóveis semelhantes na mesma região para análise comparativa. Garantir que a amostra inclua propriedades com características semelhantes em termos de tamanho, comodidades e estado de conservação.

## 3. Análise Comparativa de Mercado

Utilizar o método de comparação de vendas recentes para imóveis semelhantes. Ajustar os valores de venda comparativos, considerando as diferenças nas características dos imóveis.



## 4. Análise da Demanda e Oferta:

Reunir informações sobre o imóvel em questão: localização, metragem, número de quartos, banheiros, etc. Obter dados do mercado local: tendências de preços, ofertas, demanda, taxas de crescimento.

## 5. Fatores Externos:

Considerar fatores econômicos, sociais e políticos que possam influenciar o mercado imobiliário. Avaliar projetos de desenvolvimento urbano que possam impactar na valorização do imóvel.



Anunciado por: FRANCISCO ROBERTOREBOUÇAS FREIRE

Local: RUA LAURO MAIA 431 TRAVESSA SANTA LUCIA CASA 2

Valor anunciado: R\$ 0,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 0,00

<b>Tipo De Imóvel</b> Casa	<b>Área Total</b> 315.70 M <sup>2</sup>	<b>Área Útil</b> 315.70 M <sup>2</sup>	<b>Quartos</b> 4
<b>Suítes</b> 2	<b>Banheiros</b> 4	<b>Garage</b> 5	<b>Ano Aprox.</b> 1994
<b>Mobiliado</b> Parcial	<b>Conservação</b> Ótima	<b>Condomínio</b> Não	<b>Orientação Solar</b> Sol Da Manhã
<b>Demanda</b> Com Demanda	<b>Infra. Local</b> Ar Condicionado, Câmeras De Segurança, Alarme, Portão Eletrônico		

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Este imóvel residencial está localizado em uma rua sem saída, garantindo tranquilidade e privacidade para seus moradores. A rua calma e pouco movimentada proporciona um ambiente pe...



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-310m2-venda-RS530000-id-2777584014/>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Fátima, Fortaleza - CE

**Valor anunciado: R\$ 530.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 1.709,68**

**Tipo De Imóvel**  
Casa

**Área Total**  
310 M<sup>2</sup>

**Área Útil**  
310 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
3

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
2

**Ano Aprox.**  
27/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

ARRAIS IMOBILIÁRIA vende (ER):

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-310m2-venda-RS530000-id-2777584014/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS650000-id-2713059093/>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Fátima, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 650.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.110,39

Tipo De Imóvel  
Casa

Área Total  
308 M<sup>2</sup>

Área Útil  
308 M<sup>2</sup>

Quartos  
3

Suítes  
1

Banheiros  
3

Ano Aprox.  
27/03/2025

### ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa residencial ou comercial no bairro de Fátima, em uma rua bem tranquila.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS650000-id-2713059093/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-330m2-venda-RS900000-id-2580439879/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Lauro Maia, 1087 - Fátima, Fortaleza - CE

**Valor anunciado: R\$ 900.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.727,27**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

330 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

330 M<sup>2</sup>

**Quartos**

3

**Suítes**

3

**Banheiros**

3

**Ano Aprox.**

27/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa com 3 dormitórios à venda por R\$ 900.000 - Fátima - Fortaleza/CE. -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-330m2-venda-RS900000-id-2580439879/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS520000-id-2701790930/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Mário Mamede, 360 - Fátima, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 520.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 1.688,31

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

308 M<sup>2</sup>

Área Útil

308 M<sup>2</sup>

Quartos

3

Suítes

1

Banheiros

4

Ano Aprox.

27/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Descubra o potencial de morar ou investir em uma propriedade bem conservada no coração do Bairro de Fátima, - uma localização privilegiada próxima à concessionária Renault ...

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS520000-id-2701790930/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS700000-id-2669855355/>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Fátima, Fortaleza - CE

**Valor anunciado: R\$ 700.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.272,73**

**Tipo De Imóvel**  
Casa

**Área Total**  
308 M<sup>2</sup>

**Área Útil**  
308 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
3

**Suítes**  
3

**Banheiros**  
2

**Ano Aprox.**  
27/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa com varanda e garagem, 3 suítes , salas de estar e jantar, copa, cozinha, dependência empregada.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-fatima-bairros-fortaleza-com-garagem-308m2-venda-RS700000-id-2669855355/>

# RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Fátima, Fort...	310 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup>	3	1	0	2	R\$ 530.000,...	R\$ 1.709,68
	Fátima, Fort...	308 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	3	1	0	3	R\$ 650.000,...	R\$ 2.110,39
	Rua Lauro M...	330 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>	3	3	0	0	R\$ 900.000,...	R\$ 2.727,27
	Rua Mário M...	308 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	3	1	0	4	R\$ 520.000,...	R\$ 1.688,31

# RESUMO COMPARATIVO - 2

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Fátima, Fort...	308 m <sup>2</sup>	308 m <sup>2</sup>	3	3	0	2	R\$ 700.000,...	R\$ 2.272,73

## VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO  
R\$ 696.673,98

VALOR COMPETITIVO  
R\$ 643.594,06







# GESTOR ESPECIALISTA



ASSESSORIA  
**JURÍDICA**



REDES  
**SOCIAIS**



PROMOÇÃO E  
**PUBLICIDADE**



PREPARAÇÃO DO  
**IMÓVEL**



AÇÕES  
**PERSONALIZADAS**



DIVULGAÇÃO E  
**PARCERIAS**





# AÇÕES DE MARKETING

#1 NINGUÉM NO MUNDO VENDE MAIS IMÓVEIS QUE A RE/MAX

Utilizamos as melhores práticas de marketing para o imóvel, online e offline, promovendo parcerias dentro e fora da Rede



## VANTAGENS DE UM PLANO DE MARKETING

- ✓ Análise prévia do imóvel
- ✓ Análise da documentação do imóvel
- ✓ Estudo de mercado
- ✓ Elaborar a descrição do imóvel
- ✓ Cadastrar o imóvel no sistema MAX PRO RE/MAX
- ✓ Compartilhar com a Rede RE/MAX Brasil e mundial