



# ESTUDO DE MERCADO

 Bianca Franchi

Bianca Franchi

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.

IMOBILIÁRIA  
**RE/MAX**  
SEU IMÓVEL  
CRECI 9954-J



# 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: Daniela Mesquita Barros

Local: Condomínio Buganvilia Boulevard

**Valor anunciado: R\$ 650.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 5.000,00**

<b>Tipo De Imóvel</b> Casa	<b>Área Total</b> 135 M <sup>2</sup>	<b>Área Útil</b> 130 M <sup>2</sup>	<b>Quartos</b> 3
<b>Suítes</b> 3	<b>Banheiros</b> 4	<b>Garage</b> 3	<b>Ano Aprox.</b> 2010
<b>Mobiliado</b> Não	<b>Conservação</b> Boa	<b>Condomínio</b> Sim	<b>Orientação Solar</b> Sol Da Manhã

#### Infra. Local

Academia, Ar Condicionado, Câmeras De Segurança, Deck, Estacionamento, Portaria, Área De Lazer, Churrasqueira, Piscina, Portaria 24 Horas, Salão De Festas, Playground, Campo De Futebol, Sauna

#### ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Localização privilegiada, a poucos metros da CE 040 e da Avenida Eusébio de Queiroz. Próximo ao colégio Monteiro Lobato



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-eusebio-com-garagem-138m2-venda-RS650000-id-2776555218/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua São Mateus, 210 - Centro, Eusébio - CE

**Valor anunciado: R\$ 650.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 4.710,14**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

138 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

138 M<sup>2</sup>

**Quartos**

3

**Suítes**

3

**Banheiros**

4

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa duplex com 3 quartos sendo 3 suítes e 4 banheiros

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-eusebio-com-garagem-138m2-venda-RS650000-id-2776555218/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-centro-eusebio-ce-135m2-id-2704315321/>

Anunciado por: Zap Imóveis

Local: Rua São Mateus, 210 - Centro, Eusébio - CE

**Valor anunciado: R\$ 750.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 5.555,56**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

135 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

135 M<sup>2</sup>

**Quartos**

3

**Suítes**

3

**Banheiros**

5

### ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa em Condomínio no Centro de Eusébio, porteira fechada, piscina, Deck, Churrasqueira, Campo de futebol, playground, 2 vagas, energia solar.

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-mobiliado-centro-eusebio-ce-135m2-id-2704315321/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-eusebio-com-garagem-131m2-venda-RS560000-id-2647286906/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua São Mateus, 210 - Centro, Eusébio - CE

**Valor anunciado: R\$ 560.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 4.274,81**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

131 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

131 M<sup>2</sup>

**Quartos**

3

**Suítes**

3

**Banheiros**

4

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa Duplex em condomínio fechado com 3 suítes, sala de jantar e estar, lavabo, cozinha projetada estilo americana, área de serviço com banheiro, quintal com deck privativo, va...

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-centro-bairros-eusebio-com-garagem-131m2-venda-RS560000-id-2647286906/>



[https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casa-duplex-com-tres-suites-no-eusebio-136m-1371403627?lis=listing\\_1001](https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casa-duplex-com-tres-suites-no-eusebio-136m-1371403627?lis=listing_1001)

Anunciado por: OLX

Local: , , Eusébio, CE, 61760000, Fechar janela de diálogo

Valor anunciado: R\$ 700.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 5.147,06

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

136 M<sup>2</sup>

Área Útil

136 M<sup>2</sup>

Quartos

3

Suítes

0

Banheiros

4

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

condominio pamplona, area maior do terreno 168m

[https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casa-duplex-com-tres-suites-no-eusebio-136m-1371403627?lis=listing\\_1001](https://ce.olx.com.br/fortaleza-e-regiao/imoveis/casa-duplex-com-tres-suites-no-eusebio-136m-1371403627?lis=listing_1001)

# RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Rua São Mat...	138 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	3	3	0	3	R\$ 650.000,...	R\$ 4.710,14
	Rua São Mat...	135 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	3	3	0	2	R\$ 750.000,...	R\$ 5.555,56
	Rua São Mat...	131 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	3	3	0	3	R\$ 560.000,...	R\$ 4.274,81
	, , Eusébio, ...	136 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	3	0	0	3	R\$ 700.000,...	R\$ 5.147,06

## VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR OTIMISTA  
**R\$ 735.822,88**

VALOR DE MERCADO  
**R\$ 600.000,00**

VALOR COMPETITIVO  
**R\$ 543.869,08**





VENDIDO

VENDE



RE/MAX

remax.com.br

## CONCLUSÃO

Com base na análise realizada, considerando a metragem, localização e estado de conservação do imóvel, foi determinado que o valor justo de mercado para a propriedade é de 600.000. Esse valor foi definido com base na comparação com imóveis similares na região, levando em conta fatores como demanda, infraestrutura local e potencial valorização. O estudo indica que o imóvel se encontra em um patamar competitivo dentro do mercado atual.