



ESTUDO DE MERCADO



Chris Steffen
CRECI 9954-J

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: Taty

Local: Rua das Trutas

Valor anunciado: R\$ 350,00

Valor do metro²: R\$ 3,89

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

90 M²

Área Útil

90 M²

Suítes

3



Anunciado por: Proprietário Direto

Local: Av. Estrela do Mar

Valor anunciado: R\$ 399.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.987,50

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

80 M²

Área Útil

80 M²



Anunciado por: Proprietario direto

Local: Rua das Trutas

Valor anunciado: R\$ 350.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.888,89

Tipo De Imóvel
Casa

Área Total
90 M²

Área Útil
90 M²

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Mesmo condomínio , com móveis projetados.



Anunciado por: chaves na Mão

Local: Porto das Dunas

Valor anunciado: R\$ 450.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.500,00

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

100 M²

Área Útil

100 M²

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Novo



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-porto-das-dunas-bairros-aquiraz-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2781599122/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua das Salinas, 146 - Porto das Dunas, Aquiraz - CE

Valor anunciado: R\$ 350.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.500,00

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

100 M²

Área Útil

100 M²

Quartos

3

Suítes

3

Banheiros

3

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa Dúplex 100m2 em condomínio, com 3 quartos, sendo 3 suítes no andar superior e 1 quarto no térreo, sala, cozinha, varanda, escada e 1 vaga de garagem. Condomínio conta com...

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-porto-das-dunas-bairros-aquiraz-com-garagem-100m2-venda-RS350000-id-2781599122/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-porto-das-dunas-aquiraz-ce-118m2-id-2522644193/>

Anunciado por: Zap Imóveis

Local: CE-025 - Porto das Dunas, Aquiraz - CE

Valor anunciado: R\$ 495.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.194,92

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

118 M²

Área Útil

118 M²

Quartos

3

Suítes

3

Banheiros

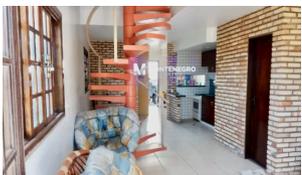
3

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa no Porto das Dunas em excelente localização, linda vista mar, condomínio fechado, composta por 3 suítes, piscina e deck com churrasqueira privativos, duplex com 118m2, 2 v...

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-com-piscina-porto-das-dunas-aquiraz-ce-118m2-id-2522644193/>

RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M ²
	Av. Estrela d...	80 m ²	80 m ²	0	0	0		R\$ 399.000,...	R\$ 4.987,50
	Rua das Trut...	90 m ²	90 m ²	0	0	0		R\$ 350.000,...	R\$ 3.888,89
	Porto das D...	100 m ²	100 m ²	0	0	0		R\$ 450.000,...	R\$ 4.500,00
	Rua das Sali...	100 m ²	100 m ²	3	3	0	1	R\$ 350.000,...	R\$ 3.500,00

RESUMO COMPARATIVO - 2

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M ²
	CE-025 - Po...	118 m ²	118 m ²	3	3	0	2	R\$ 495.000,...	R\$ 4.194,92

VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO
R\$ 352.733,63

VALOR COMPETITIVO
R\$ 322.390,95





VENDIDO

VENDE



RE/MAX

remax.com.br

CONCLUSÃO

A partir da análise comparativa de mercado realizada, foi possível identificar com precisão o posicionamento ideal do imóvel avaliado dentro do cenário atual da região. A comparação com imóveis de características semelhantes — em termos de localização, metragem, número de suítes e padrão construtivo — permitiu estimar com segurança os valores mais adequados para a comercialização. O valor de mercado sugerido é de R\$ 352.733,63 , representando um equilíbrio entre valorização e atratividade para potenciais compradores. Já o valor competitivo de R\$ 322.390,95 se apresenta como uma estratégia para venda mais ágil, caso o objetivo seja atrair maior volume de interessados e reduzir o tempo de exposição do imóvel no mercado. Reforça-se a importância de uma precificação assertiva, alinhada à realidade do mercado, para evitar desinteresse, propostas abaixo do esperado ou a desvalorização da imagem do imóvel. A adoção do valor sugerido, com o respaldo da análise técnica aqui apresentada, contribui para uma negociação mais eficaz e estratégica.