



ESTUDO DE MERCADO



Jeanne Castro

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: Denise Pires Bastos

Local: Rua engenheiro leal lima verde 1860 casa 13

Valor anunciado: R\$ 590.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.916,67

Tipo De Imóvel Apartamento	Área Total 277 M ²	Área Útil 120 M ²	Quartos 3
Suítes 2	Banheiros 4	Garage 2	Ano Aprox. 2000
Mobiliado Parcial	Conservação Boa	Condomínio Sim	Orientação Solar Sol Da Manhã
Demanda Com Demanda	Infra. Local Deck, Estacionamento, Portaria, Salão De Festas, Portaria 24 Horas, Piscina, Jardim, Churrasqueira, Campo De Futebol, Playground		

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa em condomínio com 26 casas em avenida no bairro José de Alencar com excelente localização.



Anunciado por: Rafael Guilherme

Local: Rua Jonas Sampaio 551

Valor anunciado: R\$ 540.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.285,71

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

300 M²

Área Útil

126 M²

Quartos

3

Suítes

3

Banheiros

4

Garage

2

Mobiliado

Parcial

Conservação

Boa

Condomínio

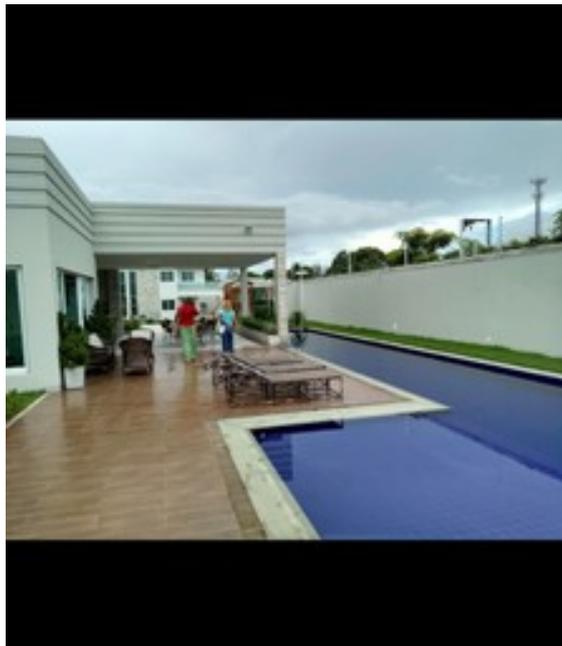
Sim

Demanda

Com Demanda

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Condomínio Casa Reale



Anunciado por: Rafael Guilherme

Local: Rua dr. Esmerino Parente 2200

Valor anunciado: R\$ 650.000,00

Valor do metro²: R\$ 4.814,81

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

300 M²

Área Útil

135 M²

Quartos

3

Suítes

3

Banheiros

3

Garage

2

Mobiliado

Parcial

Condomínio

Sim

Demanda

Com Demanda

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa mobiliada (porteira fechada) e condomínio com energia solar



Anunciado por: **Ciro Paiva**

Local: **Rua Eliseu Oriá 2370**

Valor anunciado: R\$ 585.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.979,59

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

300 M²

Área Útil

147 M²

Ano Aprox.

2000



Anunciado por: Corretor Darlan Macedo

Local: Rua Ozélia Pontes 410

Valor anunciado: R\$ 400.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.636,36

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

200 M²

Área Útil

110 M²

Quartos

3

Suítes

3

Banheiros

4

Garage

2

Mobiliado

Não

Conservação

Boa

Condomínio

Sim

Demanda

Com Demanda



Anunciado por: Lopes imobiliária

Local: Rua dr. Airton Bezerra 55

Valor anunciado: R\$ 420.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.387,10

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

200 M²

Área Útil

124 M²

Quartos

4

Suítes

2

Banheiros

4

Garage

3

Mobiliado

Parcial

Conservação

Boa

Condomínio

Sim

Demanda

Com Demanda



Anunciado por: Rafael Guilherme

Local: Rua Manuel Teixeira 895

Valor anunciado: R\$ 450.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.383,46

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

157 M²

Área Útil

133 M²

Quartos

4

Suítes

3

Banheiros

4

Garage

2

Mobiliado

Sim

Conservação

Ótima

Condomínio

Sim

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Projeto luminotécnico, móveis fixos, quarto de bebê.



Anunciado por: Luciano Cavalcante

Local: Rua Bill Cartaxo

Valor anunciado: R\$ 520.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.880,60

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

134 M²

Área Útil

134 M²

Quartos

5

Suítes

4

Banheiros

5

Garage

2

Mobiliado

Não

Conservação

Boa

Condomínio

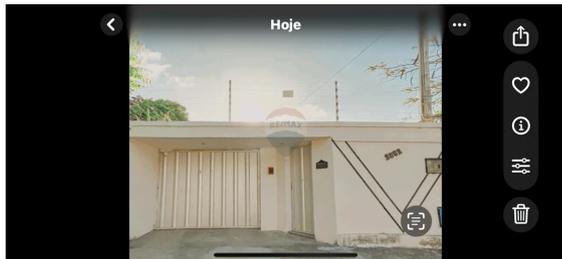
Sim

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda



Anunciado por: Remax Elegante

Local: Rua engenheiro leal lima verde 2552

Valor anunciado: R\$ 499.000,00

Valor do metro²: R\$ 3.615,94

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

305 M²

Área Útil

138 M²

Quartos

3

Suítes

1

Banheiros

3

Garage

4

Ano Aprox.

2003

Mobiliado

Parcial

Conservação

Boa

Condomínio

Não

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M ²
	Rua Jonas S...	126 m ²	300 m ²	3	3	0		R\$ 540.000,...	R\$ 4.285,71
	Rua dr. Esm...	135 m ²	300 m ²	3	3	0		R\$ 650.000,...	R\$ 4.814,81
	Rua Eliseu O...	147 m ²	300 m ²	0	0	0		R\$ 585.000,...	R\$ 3.979,59
	Rua Ozélia P...	110 m ²	200 m ²	3	3	0		R\$ 400.000,...	R\$ 3.636,36

RESUMO COMPARATIVO - 2

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M ²
	Rua dr. Airto...	124 m ²	200 m ²	4	2	0		R\$ 420.000,...	R\$ 3.387,10
	Rua Manuel ...	133 m ²	157 m ²	4	3	0		R\$ 450.000,...	R\$ 3.383,46
	Rua Bill Cart...	134 m ²	134 m ²	5	4	0		R\$ 520.000,...	R\$ 3.880,60
	Rua engenh...	138 m ²	305 m ²	3	1	0		R\$ 499.000,...	R\$ 3.615,94

VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR OTIMISTA
R\$ 557.704,43

VALOR DE MERCADO
R\$ 534.466,74

VALOR COMPETITIVO
R\$ 511.229,06



COMPARATIVO FINAL - 2



VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR OTIMISTA
R\$ 557.704,43

VALOR DE MERCADO
R\$ 534.466,74

VALOR COMPETITIVO
R\$ 511.229,06

Amostra 8 R\$ 3.615,94 m²

