



# ESTUDO DE MERCADO



Erivan Viana

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: Regilene Marcelino da Silva

Local: R. Mônaco, 497 - Parangaba

Valor anunciado: R\$ 0,00

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

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

76 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

47.50 M<sup>2</sup>

**Quartos**

2

**Suítes**

1

**Banheiros**

2

**Vagas**

1

**Mobiliado**

Parcial

**Condomínio**

Não





<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parangaba-bairros-fortaleza-65m2-venda-RS150000-id-2716288826/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Checoslováquia - Parangaba, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 150.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.307,69

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

65 M<sup>2</sup>

Área Útil

65 M<sup>2</sup>

Quartos

2

Suítes

0

Banheiros

1

Ano Aprox.

23/10/2024

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

LINDA CASA NO MELHOR DA PARANGABA!!!

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parangaba-bairros-fortaleza-65m2-venda-RS150000-id-2716288826/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-parangaba-fortaleza-ce-70m2-id-2749061908/>

Anunciado por: Zap Moveis

Local: Rua Primeiro de Janeiro - Parangaba, Fortaleza - CE

**Valor anunciado: R\$ 150.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.142,86**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

70 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

70 M<sup>2</sup>

**Quartos**

3

**Suítes**

0

**Banheiros**

2

**Ano Aprox.**

23/10/2024

**ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?**

C

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-parangaba-fortaleza-ce-70m2-id-2749061908/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-maraponga-bairros-fortaleza-com-garagem-77m2-venda-RS250000-id-2528440719/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Maraponga, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 250.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 3.246,75

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

77 M<sup>2</sup>

Área Útil

77 M<sup>2</sup>

Quartos

2

Suítes

0

Banheiros

2

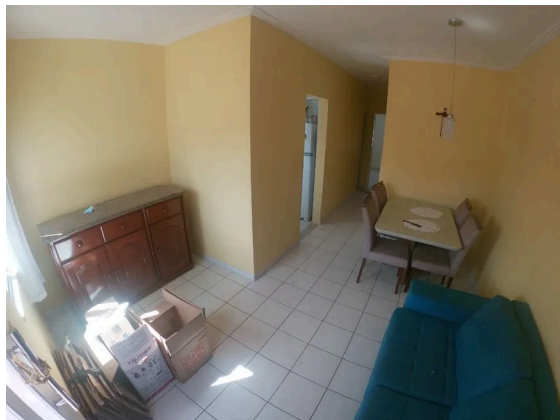
Ano Aprox.

05/11/2024

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Sobre o imóvel

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-maraponga-bairros-fortaleza-com-garagem-77m2-venda-RS250000-id-2528440719/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-ar-condicionado-maraponga-fortaleza-ce-63m2-id-2541198590/>

Anunciado por: Zap Moveis

Local: Maraponga, Fortaleza - CE

**Valor anunciado: R\$ 230.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 3.650,79**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

63 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

63 M<sup>2</sup>

**Quartos**

2

**Suítes**

0

**Banheiros**

2

**Ano Aprox.**

05/11/2024

**ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?**

C

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-ar-condicionado-maraponga-fortaleza-ce-63m2-id-2541198590/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-maraponga-bairros-fortaleza-com-garagem-49m2-venda-RS145000-id-2687642738/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Bélgica - Maraponga, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 145.000,00

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 2.959,18

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

49 M<sup>2</sup>

Área Útil

49 M<sup>2</sup>

Quartos

2

Suítes

0

Banheiros

1

Ano Aprox.

05/11/2024

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

VENDO CASA NA MARAPONGA

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-maraponga-bairros-fortaleza-com-garagem-49m2-venda-RS145000-id-2687642738/>



Anunciado por: <https://www.tacitoalmeida.com.br/imovel/casa-fortaleza-1-quarto-78-m/CA0964-E7J>

Local: Casa plana na Maraponga - Fortaleza -CE.

**Valor anunciado: R\$ 260.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 3.333,33**

**Tipo De Imóvel**

Casa

**Área Total**

175 M<sup>2</sup>

**Área Útil**

78 M<sup>2</sup>

**Quartos**

2

**Banheiros**

1



**Vagas**

2

# RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Rua Checosl...	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	2	0	0	0	R\$ 150.000,00	R\$ 2.307,69
	Rua Primeiro...	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	3	0	0	1	R\$ 150.000,00	R\$ 2.142,86
	Maraponga, ...	77 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	2	0	0	2	R\$ 250.000,...	R\$ 3.246,75
	Maraponga, ...	63 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>	2	0	0	1	R\$ 230.000,...	R\$ 3.650,79

# RESUMO COMPARATIVO - 2

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Rua Bélgica ...	49 m <sup>2</sup>	49 m <sup>2</sup>	2	0	0	1	R\$ 145.000,00	R\$ 2.959,18
	Casa plana n...	78 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	2	0	0		R\$ 260.000,...	R\$ 3.333,33



## VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO  
R\$ 148.034,15

VALOR COMPETITIVO  
R\$ 132.672,12

