



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: KATYA BENICIO PINHEIRO

Local: RUA ANTONIO MENDES DE OLIVEIRA 415

Valor anunciado: R\$ 650.000,00

Valor do metro²: R\$ 1.193,76

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

544.50 M²

Área Útil

150 M²

Quartos

4

Suítes

2

Banheiros

3

Vagas

3

Ano Aprox.

1979

Mobiliado

Não

Conservação

Boa

Condomínio

Não

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

Infra. Local

Câmeras De Segurança, Alarme, Portão Eletrônico, Jardim



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-rodolfo-teofilo-fortaleza-ce-141m2-id-2745955917/>

Anunciado por: Zap Moveis

Local: Rua José Façanha, 762 - Rodolfo Teófilo, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 650.000,00

Valor do metro²: R\$ 1.194,85

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

544 M²

Área Útil

141 M²

Quartos

4

Suítes

2

Banheiros

3

Vagas

6

Ano Aprox.

23/10/2024

Mobiliado

Não

Conservação

Ótima

Condomínio

Não

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

Infra. Local

Alarme, Ar Condicionado, Jardim, Portão Eletrônico

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

C

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-rodolfo-teofilo-fortaleza-ce-141m2-id-2745955917/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rodolfo-teofilo-bairros-fortaleza-com-garagem-744m2-venda-RS899000-id-2593602675/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Francisca Clotilde, 255 - Rodolfo Teófilo, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 899.000,00

Valor do metro²: R\$ 1.208,33

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

744 M²

Área Útil

180 M²

Quartos

3

Suítes

2

Banheiros

3

Vagas

3

Ano Aprox.

23/10/2024

Mobiliado

Não

Conservação

Boa

Condomínio

Não

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

Infra. Local

Jardim

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa Plana com terreno medindo 744m², Sendo 3 Quartos com 2 Suítes , Sala de Estar, Sala de Jantar, Cozinha, WC Social, Área de Serviço, Quintal Amplo e 3 Vagas de Garagem.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rodolfo-teofilo-bairros-fortaleza-com-garagem-744m2-venda-RS899000-id-2593602675/>



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-rodolfo-teofilo-fortaleza-ce-544m2-id-2671559631/>

Anunciado por: Zap Moveis

Local: Rua Antônio Martins, 509 - Rodolfo Teófilo

Valor anunciado: R\$ 790.000,00

Valor do metro²: R\$ 1.452,21

Tipo De Imóvel

Casa

Área Total

544 M²

Área Útil

180 M²

Quartos

4

Suítes

3

Banheiros

3

Vagas

6

Ano Aprox.

23/10/2024

Mobiliado

Não

Conservação

Ótima

Condomínio

Não

Orientação Solar

Sol Da Manhã

Demanda

Com Demanda

Infra. Local

Câmeras De Segurança, Churrasqueira, Jardim, Alarme, Portão Eletrônico

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

C

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-4-quartos-com-piscina-rodolfo-teofilo-fortaleza-ce-544m2-id-2671559631/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rodolfo-teofilo-bairros-fortaleza-com-garagem-300m2-venda-RS590000-id-2736208173/>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua Antônio Martins, 658 - Rodolfo Teófilo, Fortaleza - CE

Valor anunciado: R\$ 590.000,00

Valor do metro²: R\$ 1.375,29

Tipo De Imóvel Casa	Área Total 429 M ²	Área Útil 128 M ²	Quartos 3
Suítes 2	Banheiros 2	Vagas 3	Ano Aprox. 23/10/2024
Mobiliado Não	Conservação Ótima	Condomínio Não	Orientação Solar Sol Da Manhã
Demanda Com Demanda	Infra. Local Ar Condicionado, Câmeras De Segurança, Alarme, Portão Eletrônico, Jardim		

ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Casa plana próximo a avenida Humberto Monte. Frente de 13 metros. Fundos de 33 metros. Área do terreno 429m². Área construída 300 metros.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-rodolfo-teofilo-bairros-fortaleza-com-garagem-300m2-venda-RS590000-id-2736208173/>

RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M ²
	Rua José Fa...	141 m ²	544 m ²	4	2	0	6	R\$ 650.000,...	R\$ 1.194,85
	Rua Francis...	180 m ²	744 m ²	3	2	0	3	R\$ 899.000,...	R\$ 1.208,33
	Rua Antônio...	180 m ²	544 m ²	4	3	0	6	R\$ 790.000,...	R\$ 1.452,21
	Rua Antônio...	128 m ²	429 m ²	3	2	0	3	R\$ 590.000,...	R\$ 1.375,29

VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR COMPETITIVO
R\$ 592.959,07

VALOR COMPETITIVO

R\$ 1.089,00 m²

Amostra 1

R\$ 1.194,85 m²

Amostra 2

R\$ 1.208,33 m²

Amostra 3

R\$ 1.452,21 m²

Amostra 4

R\$ 1.375,29 m²



