



# ESTUDO DE MERCADO



Luana Pinheiro

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.



Quem define o preço  
do imóvel é o mercado



# O preço do imóvel impacta diretamente no tempo de venda

O tempo de venda do seu imóvel está diretamente relacionado a uma avaliação correta. Imóveis ofertados com avaliações acima do preço que o mercado paga no momento, sofre com a falta de interesse de compradores e atrasando o seu objetivo.



- ✘ Negócios realizados em prazos mais curtos.
- ✘ Mais interessados e mais visitas.
- ✘ Visibilidade de reais interessados.
- ✘ Minimizar problemas e inconveniências.
- ✘ Ofertas mais compatíveis.
- ✘ Representação de um corretor especialista para o mercado.

# 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.







# HELBOR 2



69m<sup>2</sup>



3 dorm.

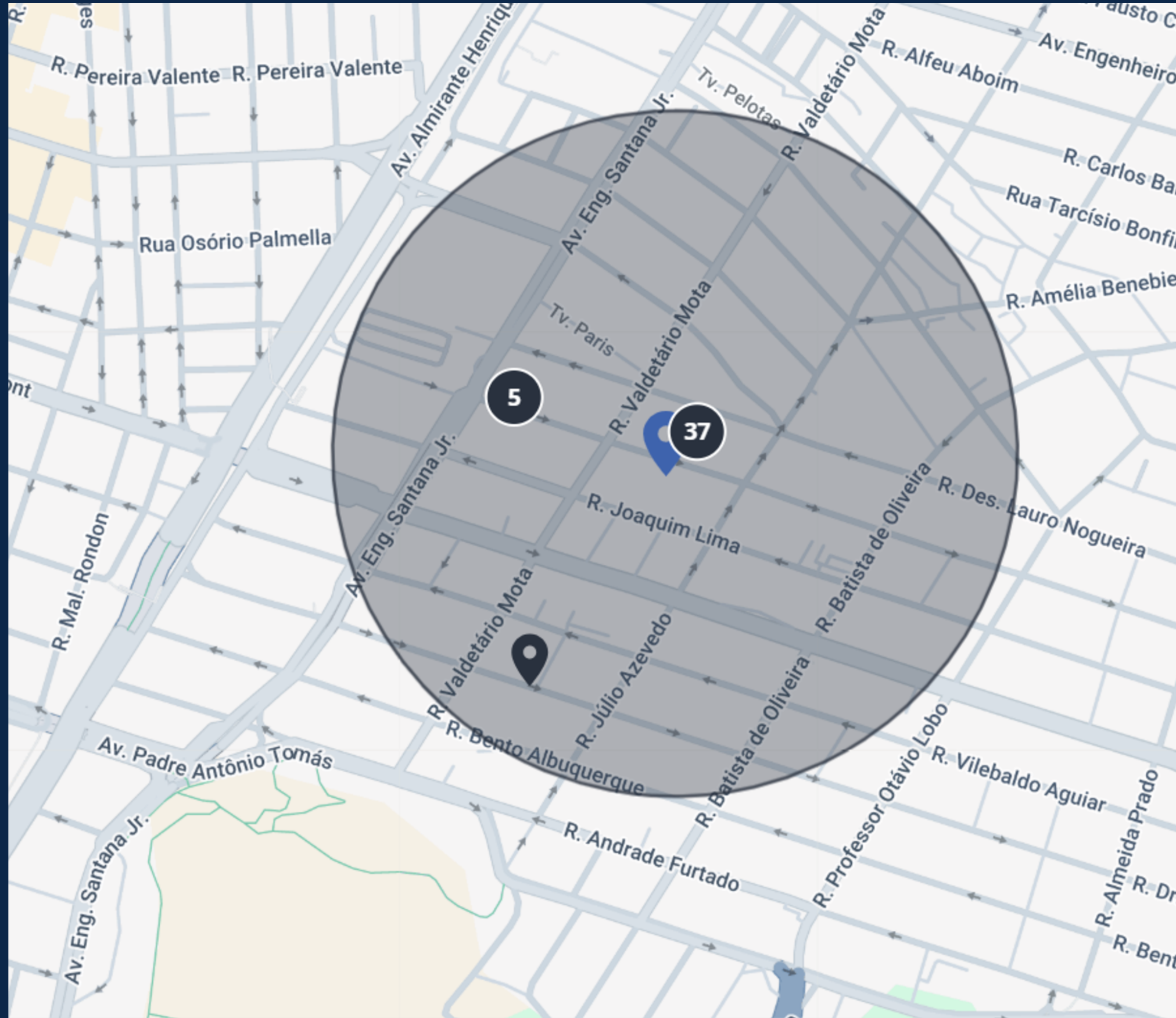


3 bho



1 vaga







11:54



Venda

**R\$ 485.000**

Condomínio **R\$ 600** • IPTU **não informado**

70 m<sup>2</sup> 3 quartos

3 banheiros 2 vagas

2 suítes

Endereço  
**Rua Pereira de Miranda, 575 - Papicu,**  
Fortaleza, CE

WhatsApp Contatar

Amostra 1

Anunciado há 13 dias

11:59



Venda

**R\$ 490.000**

Condomínio **não informado** •  
IPTU **não informado**

70 m<sup>2</sup> 3 quartos

2 banheiros 2 vagas

2 suítes

Endereço

WhatsApp Contatar

Amostra 2

Anunciado há 168 dias





12:13 M 5G

VivaReal Entrar



2/36 Video Mapa

Venda

**R\$ 500.000**

Condomínio R\$ 650 - IPTU R\$ 100

69 m<sup>2</sup> 3 quartos

2 banheiros 1 vaga

1 suíte Aceita animais

Todas as características

WhatsApp Contatar

Amostra 3

Anunciado há 35 dias

12:22 M 5G

zap Entrar



16/18 Mapa

Venda

**R\$ 490.000**

Condomínio R\$ 650 - IPTU não informado

69 m<sup>2</sup> 3 quartos

3 banheiros 1 vaga

1 suíte Aceita animais

Todas as características

WhatsApp Contatar

Amostra 4

Anunciado há 78 dias

12:25 M 5G

zap Entrar



12/19 Mapa

Venda

**R\$ 490.000**

Condomínio R\$ 650 - IPTU não informado

69 m<sup>2</sup> 3 quartos

3 banheiros 1 vaga

1 suíte Aceita animais

Todas as características

WhatsApp Contatar

Amostra 5

Anunciado há 76 dias



		VALOR IMÓVEL PARAMETRIZADO	ÁREA (M2)	VALOR/M2	DORMITORIOS	SUITES	VAGAS
AMOSTRA 1*	R\$	470.000,00	69,00	R\$ 6.811,59	3	1	2
AMOSTRA 2*	R\$	475.000,00	69,00	R\$ 6.884,06	3	1	2
AMOSTRA 3	R\$	500.000,00	69,00	R\$ 7.246,38	3	1	1
AMOSTRA 4	R\$	490.000,00	69,00	R\$ 7.101,45	3	1	1
AMOSTRA 5	R\$	490.000,00	69,00	R\$ 7.101,45	3	1	1
IMÓVEL AVALIADO			69,00	R\$ 7.028,99			
VALOR DE MERCADO	<b>R\$</b>	<b>468.025,00</b>					
VALOR COMPETITIVO	<b>R\$</b>	<b>424.375,00</b>					

Considera-se características como nível de intervenção (reforma), número de vagas, andar etc