



# ESTUDO DE MERCADO



Romulo Paulo  
CRECI 53884F

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.



# 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.



Anunciado por: Alex Malagutti

Local:

Valor anunciado: R\$ 502.231,32

Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 7.847,36

Tipo De Imóvel  
Apartamento

Área Total  
51.00 M<sup>2</sup>

Area Construída  
64.00 M<sup>2</sup>

Quartos  
2

Banheiros  
1

Vagas  
1

Construção  
2025

Infra. Local

Área De Lazer, Garagem



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-71m2-venda-RS495000-id-2813799532/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real

Local: Rua 1138, 100 - Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 495.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 6.971,83**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
71 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
71 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
2

**Banheiros**  
3

**Construção**  
24/06/2025

**Data De Anuncio**  
13/06/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Apartamento na Praia de Barra Velha - SC

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-71m2-venda-RS495000-id-2813799532/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-73m2-venda-RS550000-id-2788195935/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 550.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 7.534,25**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
73 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
73 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
1

**Construção**  
24/06/2025

**Data De Anuncio**  
18/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

CÓDIGO DO IMÓVEL: AP 04947

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-73m2-venda-RS550000-id-2788195935/?source=ranking%2Crp>



#### EMPREENHIMENTO

- ❖ 5 pavimentos
- ❖ 1 sala comercial
- ❖ 8 unidades residenciais
- ❖ Edifício com elevador
- ❖ 1 hobby box por apartamento
- ❖ Espaço kids
- ❖ Bicicletário

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-70m2-venda-RS499000-id-2649691330/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 499.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 7.128,57**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
70 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
70 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
2

**Construção**  
24/06/2025

**Data De Anuncio**  
15/08/2023

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Viva a experiência de morar em um Apartamento com Alto Padrão!

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-70m2-venda-RS499000-id-2649691330/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-94m2-venda-RS543999-id-2761996322/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 543.999,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 5.787,22**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
94 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
94 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
2

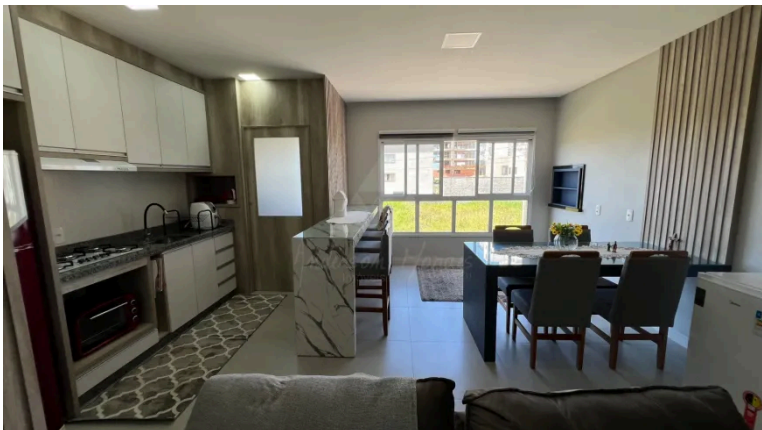
**Construção**  
24/06/2025

**Data De Anuncio**  
06/12/2024

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

Apartamentos no Edifício Marine Itacolomi em Barra Velha, SC

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-94m2-venda-RS543999-id-2761996322/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-73m2-venda-RS550000-id-2788195935/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 550.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 7.534,25**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
73 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
73 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
1

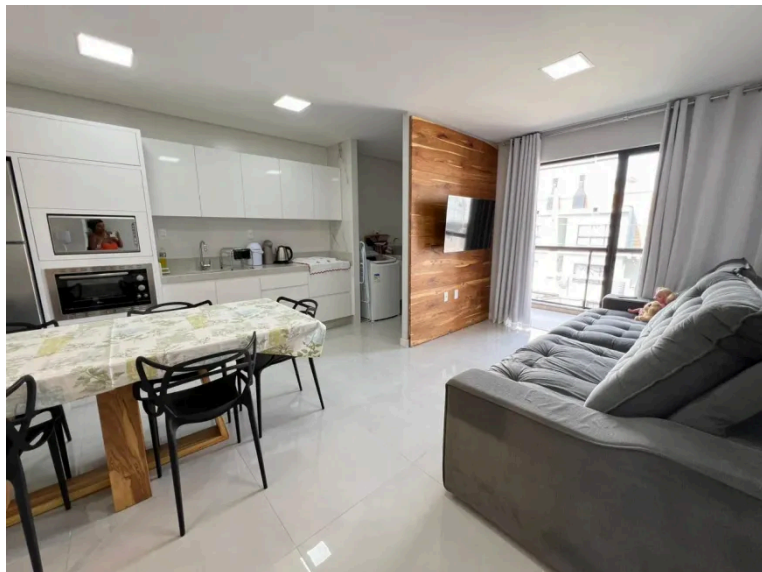
**Construção**  
24/06/2025

**Data De Anuncio**  
18/03/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?

CÓDIGO DO IMÓVEL: AP 04947

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-73m2-venda-RS550000-id-2788195935/?source=ranking%2Crp>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-72m2-venda-RS510000-id-2781221022/?source=ranking%2Crp>

Anunciado por: Viva Real  
Local: Itajubá, Barra Velha - SC

**Valor anunciado: R\$ 510.000,00**

**Valor do metro<sup>2</sup>: R\$ 7.083,33**

**Tipo De Imóvel**  
Amostra De Imóvel

**Área Total**  
72 M<sup>2</sup>

**Area Construída**  
72 M<sup>2</sup>

**Quartos**  
2

**Suítes**  
1

**Banheiros**  
2

**Construção**  
24/06/2025



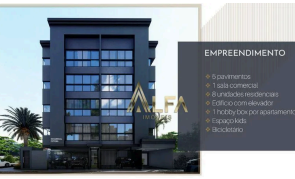

**Data De Anuncio**  
23/02/2025

## ALGUMA OBSERVAÇÃO NO IMÓVEL?



Apartamento com 72, 00m 2 privativos em Barra Velha - Itajuba - Santa Catarina

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-itajuba-bairros-barra-velha-com-garagem-72m2-venda-RS510000-id-2781221022/?source=ranking%2Crp>

# RESUMO COMPARATIVO

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Rua 1138, 10...	71 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	2	2		1	R\$ 495.000,...	R\$ 6.971,83
	Itajubá, Barr...	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	2	1		1	R\$ 550.000,...	R\$ 7.534,25
	Itajubá, Barr...	70 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	2	1		1	R\$ 499.000,...	R\$ 7.128,57
	Itajubá, Barr...	94 m <sup>2</sup>	94 m <sup>2</sup>	2	1		1	R\$ 543.999,...	R\$ 5.787,22

# RESUMO COMPARATIVO - 2

FOTO IMÓVEL	ENDEREÇO	A.C	A.T	DORM.	SUÍTES	LAVABOS	VAGAS	VALOR	VALOR M <sup>2</sup>
	Itajubá, Barr...	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	2	1		1	R\$ 550.000,...	R\$ 7.534,25
	Itajubá, Barr...	72 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	2	1		1	R\$ 510.000,00	R\$ 7.083,33

## VALOR SUGERIDO PARA A VENDA DO IMÓVEL

VALOR OTIMISTA  
R\$ 567.028,13





**VENDIDO**

**VENDE**



**RE/MAX**

remax.com.br

## CONCLUSÃO

Concluimos que pela alta demanda e procura do imóvel, teremos bom retorno na venda. Todavia, existe muitas concorrências diretas que pode atrasar algumas negociações. Sugerimos de 6 meses a 1 ano de gestão do imóvel, para fazer um trabalho específico e de segurança para realização da venda.

IMOBILIÁRIA  
**RE/MAX**  
NORTH



# GESTOR ESPECIALISTA

O Plano de Marketing RE/MAX é um conjunto abrangente de estratégias, fundamentadas nas melhores práticas do mercado internacional. Nosso objetivo é potencializar a venda do seu imóvel por meio de ações personalizadas, que aumentam a visibilidade e maximizam os ganhos. Alinhamos nossas estratégias com os objetivos específicos de venda de cada imóvel, considerando tanto o tempo de venda quanto a maximização dos ganhos, assegurando que suas metas sejam plenamente atingidas.



ASSESSORIA  
**JURÍDICA**



REDES  
**SOCIAIS**



PROMOÇÃO E  
**PUBLICIDADE**



PREPARAÇÃO DO  
**IMÓVEL**



AÇÕES  
**PERSONALIZADAS**



DIVULGAÇÃO E  
**PARCERIAS**





# AÇÕES DE MARKETING

#1 NINGUÉM NO MUNDO VENDE MAIS IMÓVEIS QUE A RE/MAX

Utilizamos as melhores práticas de marketing para o imóvel, online e offline, promovendo parcerias dentro e fora da Rede



## VANTAGENS DE UM PLANO DE MARKETING

- ✓ Análise prévia do imóvel
- ✓ Análise da documentação do imóvel
- ✓ Estudo de mercado
- ✓ Elaborar a descrição do imóvel
- ✓ Cadastrar o imóvel no sistema MAX PRO RE/MAX
- ✓ Compartilhar com a Rede RE/MAX Brasil e mundial