

ANÁLISE COMPARATIVA DE MERCADO



IMOBILIÁRIA

RE/MAX

CRECI 40431-J

SMART

Imóvel avaliado: Casa
End: Rua Carlos Barbosa, 457
Vila Silvia São Paulo/SP



Leandro Freitas

Cel: (11) 98506-0725

E-mail: leandrofreitas@remax.com.br

Representação do Proprietário

Cada imóvel é único e é preciso entender sua história, qualidades e diferenciais que agregam valor e despertam o desejo do público qualificado.

Tempo médio para se vender um imóvel após o anúncio

Modelo tradicional



- Tentativa de vender por conta própria
- Imóvel sem precificação
- Fotos desorganizadas
- Colocar a venda em muitas imobiliárias
- Muitos anúncios repetidos e muitas placas
- Sem atualizações e acompanhamentos

+ou- 180 a 470 dias



Modelo RE/MAX

- Representação de Agente especializado
- Análise comparativa de mercado
- Fotos e vídeos profissionais
- Projeto de marketing
- Open House para corretores parceiros
- Lançamento do imóvel para todo o mercado
- Parcerias com imobiliárias e corretores
- Acompanhamento com relatórios

+ou- 60 a 120 dias

Relevância dos meios digitais e cilada do Over Price

92%

Das compras de imóveis se iniciam pela internet. Os "filtros" que mais importam para os compradores são: (preço, local e dormitórios)



"Pedir um pouco a mais para negociar" é uma **gigantesca cilada**. Na busca pela internet **seu imóvel perde para outros piores** sequer e visitado.

Prefira fazer uma precificação respeitando o mercado e não ser mais rígido na negociação.

"Não fique brabo, eu sou apenas o mensageiro, não a mensagem"
Nuno Gomes, líder mundial de vendas em Portugal



IMOBILIÁRIA

RE/MAX
CRECI 40431-J
SMART



A finalidade desta análise é determinar o valor de mercado para o imóvel, a fim de colocá-lo à venda. Para tanto, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região.

FOTOS DO IMÓVEL



Área Terreno

0M²

Área Construída

92M²

IPTU

R\$ 0

Condomínio

174

Descrição

Casa com 2 Dormitórios, 2 suítes 1 vaga coberta



A finalidade desta análise é determinar o valor de mercado para o imóvel, a fim de colocá-lo à venda. Para tanto, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, que permite a determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região.

fls. 290



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
130.186.0070-2	2023	01	01/01/2023

Situação: Ativa

Local do imóvel:

R CARLOS BARBOSA, 457 - CASA 10

CD CARLOS BARBOSA CEP 03820-100

Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JACQUES DU CERCEAU, 76

VILA BUENOS AIRES SAO PAULO CEP 03624-120

Contribuinte(s):

CPF 392.907.328-57

JESSICA LIMA QUEIROZ

Mensagens:

ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 485

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 485

Testada (m): 14,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 92

Área ocupada pela construção (m²): 306

Ano da construção corrigido: 2017

Padrão da construção: 1-C

Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR
CONSTRUÇÃO	1.459,00	0,5600	128.859,00	1,000000
TERRENO INCORPORADO	888,00	1,0000	50.648,00	1,000000
TERRENO NÃO INCORPORADO				

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A + B + C)	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO DE DÉBITOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO DE DESCONTOS	IMPOSTO A PAGAR
	0,010	0,00		0,000000	0,00	0,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A)	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO DE DÉBITOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÃO DE DESCONTOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (E + F)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA MF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTACÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no Creci.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, mas se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco “zonas de valor”, com preços homogêneos.
5. As “zonas de valor” consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin Velho, Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Bela Vista, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia. Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, Tucuruvi, Vila Alexandria, Vila Buarque, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

Zona E – Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, Lauzane Paulista, M’Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Indiana, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 7 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard. Pesquisa da Capital – CRECISP

Luxo - Um a dois apartamentos por andar, tábuas corridas no piso, mármore nacional, armários de madeira de lei, cozinha projetada, papel de parede ou pintura acrílica, boxe de vidro temperado, etc.

Padrão médio - De duas a quatro unidades por andar, azulejos decorados, cerâmica simples, caco de mármore no piso, carpete sobre cimento ou taco, esquadrias de ferro ou alumínio simples, armários modulados de madeira aglomerada, boxe de alumínio, etc.

Standard - Mais de quatro apartamentos por andar, taco comum no piso ou forração de carpete, azulejos simples (1/2) barra, cerâmica comum ou granilite, gabinete da pia.



R\$ 260.000



EXCELENTE SOBRADOS EM CONDOMINIO CANGAIBA 2 DORMITÓRIOS, ... [mais](#)

Rua Maciel Filho, Jardim Danfer

63 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-cozinha-jardim-danfer-zona-leste-sao-paulo-sp-63m2-id-2600787232/>



R\$ 320.000



EXCELENTE SOBRADOS EM CONDOMINIO CANGAIBA3 DORMITÓRIOS, ... [mais](#)

Rua Maciel Filho, Jardim Danfer

83 m² 3 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-jardim-danfer-zona-leste-sao-paulo-sp-83m2-id-2600790181/>



R\$ 328.600



condomínio R\$ 290

A casa de condomínio está localizado no bairro Jardim Danfer possui 92...

[mais](#)

Rua Thomás Cooke, Jardim Danfer

92 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-jardim-danfer-zona-leste-sao-paulo-sp-92m2-id-2536388185/>



R\$ 330.000



Ótimos Sobrados Condomínio Fechado...

[mais](#)

Jardim Danfer, São Paulo

81 m² 3 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-3-quartos-jardim-danfer-zona-leste-sao-paulo-sp-81m2-id-2570094510/>



R\$ 319.000

fls. 293

condomínio R\$ 140

Casa em condomínio fechado , 2 dormitórios , 2 suítes , 1 vaga de garagem , ... [mais](#)

Rua Barra dos Coqueiros, Vila Sílvia

64 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-sp-64m2-id-2604641080/>



R\$ 320.000



Sobrado em condomínio com 2 suítes e 1 lavabo. Área de serviço com teto... [mais](#)

Rua Barra dos Coqueiros, Vila Sílvia

70 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-vila-silvia-zona-leste-sao-paulo-sp-70m2-id-2605534074/>



R\$ 270.000



condomínio R\$ 200

Sobrado Condomínio Fechado!...

[mais](#)

Cangaíba, São Paulo

70 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-churrasqueira-cangaiba-zona-leste-sao-paulo-sp-70m2-id-2572461870/>



R\$ 254.000



condomínio R\$ 60

A casa de condomínio no bairro Vila Araguaia com 78 metros quadrados com... [mais](#)

Rua Raimundo Mattiuzzo, Cangaíba

78 m² 2 1 2

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-cangaiba-zona-leste-sao-paulo-sp-78m2-id-2520415983/>



R\$ 260.000



condomínio R\$ 150

Casa de Condomínio à Venda - Cangaíba, 2 Quartos, 57 m2. Sobre o imóvel:...

[mais](#)

Rua Entre-Rios, Cangaíba

57 m² 2 3 2

Telefone

Mensagem

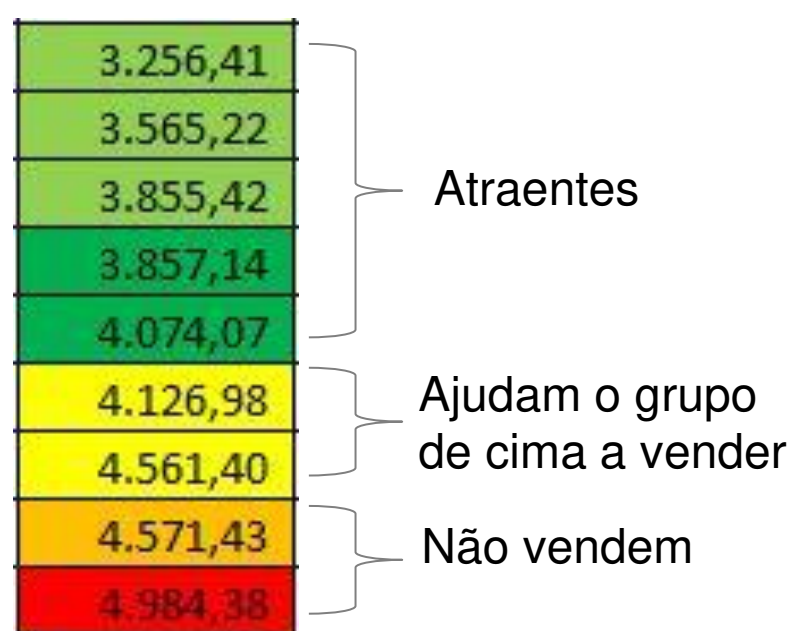
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-cangaiba-zona-leste-sao-paulo-sp-57m2-id-2588217518/>

Varri todas as páginas do VivaReal, Imovelweb e ZapImóveis a procura de imóveis na mesma microrregião que o seu. Nos limitamos a imóveis com ao menos 3 quartos, 1 vaga, entre 70m² e 80m², próximo ao seu imóvel.

Foram encontrados **XX** Anúncios no VivaReal, **XX** no ZapImóveis e **XX** no Imovelweb. Como há vários anúncios repetidos do mesmo imóvel, de dupliquei (descontei as repetidas) as ofertas e restaram apenas **XX imóveis** no perfil.

Valor	M²	valor do N	Observações
254.000,00	78	3.256,41	
328.000,00	92	3.565,22	
320.000,00	83	3.855,42	
270.000,00	70	3.857,14	
330.000,00	81	4.074,07	
260.000,00	63	4.126,98	
260.000,00	57	4.561,40	
320.000,00	70	4.571,43	
319.000,00	64	4.984,38	

Como seu imóvel precisa se posicionar frente à concorrência?



Anúncios muito discrepantes. Só os melhores vendem

A propósito, os imóveis marcados aparecem na 1ª página (35% param na 1ª página)

✓ Finalidade do estudo

A finalidade deste estudo é determinar o valor de mercado para o imóvel a fim de colocá-lo à venda no modelo de Gestão de Venda RE/MAX e executar um plano de Marketing completo. Para tanto, foi utilizado o Método comparativo de dados de mercado, que permite a Determinação do valor, utilizando como amostra imóveis com Características semelhantes localizados na mesma região., além de técnicas de avaliação profissional.



fls. 295

Cálculo de Valor Imóvel

CÁLCULO DE VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL

Valor sugerido para início: R\$ 320.000,00

Valor de início encontrado balizando pela maior valoração dentre dois métodos. **É importante ressaltar que não há garantia de venda neste valor.**

Conclusão

A sugestão para a venda real do seu imóvel é praticarmos o valor previsto de venda, que torna o produto com melhor custo x benefício no comparativo com outros imóveis ofertados.

Com a adesão do preço mercado junto à gestão de marketing, buscaremos a venda mais rápida e eficiente.



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

IMOBILIÁRIA

RE/MAX

CRECI 40431-J

SMART