



ESTUDO DE **MERCADO**

João Maria

Rua das Orquídeas, 245
Jardim das Acácias - Campinas
EM-6
27/09/2026

Pedro

Consultor imobiliário

CRECI SP-198234 • CNAI 4850

<https://imobys.app>

Rua Coronel Quirino - Campinas/SP





Introdução

✓ Identificação do Solicitante

A pedido de João Maria, procedeu-se a avaliação do imóvel de sua propriedade

✓ Finalidade do Estudo

A finalidade deste parecer 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 característica semelhantes, localizados na mesma região.

✓ Identificação do imóvel

O imóvel está localizado no(a) Rua das Orquídeas, 245

✓ Descrição detalhada do imóvel



IMÓVEL AVALIANDO



Área total:

112

m²

Área construída:

98

m²

PROPRIETÁRIO: João Maria
ENDEREÇO: Rua das Orquídeas, 245
DATA AVALIAÇÃO: 27/09/2026 15:57:46

Valor sugerido pelo cliente

R\$ 570.000,00

Valor m²: **R\$ 5.816,33**

Características do imóvel

Vagas garagem	0	Dormitórios	3	Suítes	0	Banheiros	2	Lavabos	0
Bicicletário	✓	Salão de Jogos	✓						

OBSERVAÇÃO:





AMOSTRA 1



Área total: **130,00** m²

Área construída: **123,00** m²

ANUNCIADO POR: Imobiliária União
ENDEREÇO: Rua das Mangueiras
DATA ANÚNCIO: 08/09/2026
FONTE

Valor anunciado
R\$ 350.000,00
Valor m²: **R\$ 2.845,53**

Características do imóvel

Vagas garagem	0	Dormitórios	2	Suítes	0	Banheiros	2	Lavabos	0
Quintal	✓	Lavanderia	✓						

OBSERVAÇÃO:





Cálculo de Valores



AVALIAÇÃO DA VISITA AO IMÓVEL

CÁLCULO DE VALOR POR AMOSTRAGEM

AVALIANDO R\$ 5.816,33

AMOSTRAS VALORES M²

AMOSTRA 1 R\$ 2.845,53

MÉDIA M² R\$ 2.845,53

Média aritmética R\$ 278.861,81

CÁLCULO DO VALOR PARA VENDA DO IMÓVEL

VALOR OTIMISTA

R\$ 298.382,12

R\$ 3.044,72 m²

Valor otimista

VALOR DE MERCADO

R\$ 292.414,50

R\$ 2.983,82 m²

Destaque relativo

VALOR COMPETITIVO

R\$ 289.490,34

R\$ 2.953,98 m²

Grande destaque

Correções aplicadas no cálculo do valor do imóvel: correção para mais ou para menos quando o imóvel é comparado com os restantes considerados neste estudo. Considerando por exemplo a atratividade da localização, estado do imóvel, área de lazer, segurança.

CONCLUSÃO

A sugestão para a venda mais rápida de seu imóvel é praticarmos o Valor Competitivo, que torna o imóvel com melhor custo-benefício no comparativo com outros imóveis oferecidos. Com a adesão do preço competitivo junto a gestão de marketing, buscaremos a venda mais rápida e eficiente.



Pedro

Consultor imobiliário

<https://imobys.app> • Rua Coronel Quirino Campinas/SP