



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CONSTRUIR COM INTELIGÊNCIA

**Como a análise de mercado aumenta
o valor de venda e a lucratividade.**

ENG. CIVIL MURILO REIS





3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

QUEM EU SOU ?

Engenheiro Civil (2003)

Mestre em Saneamento Ambiental (2018)

Especialista:

Eng. de Segurança do Trabalho (2008)

Eng. Ambiental (2009)

Eng. de Avaliações e Perícias (2009)

Eng. de Produção (2011)

Engenheiro de Obras (2003-2007)

Engenheiro da Caixa(2007-2024)

Consultor (2015)

Coordenador de Pós-Graduação da ELITEPÓS





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

QUEM EU SOU ?

Autor de dois livros:

- Precisa-se de Engenheiro;
- Engenharia de Avaliação e Perícia de Imóveis urbanos.





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

INQUIETAÇÃO:

Será que os avaliadores de imóveis não dependem muito de bancos, tribunais e assistência técnicas?



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

INQUIETAÇÃO:

**Será não poderíamos ser consultores de
pequenos e médios construtores?**



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

DESAFIO:

**CONSCIENTIZAR CONSTRUTORES SOBRE A
NECESSIDADE DE UM ESTUDO DE
MERCADO AMPLO PARA DEFINIÇÃO DO
QUE E COMO CONSTRUIR**



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

AVALIADORES DE IMÓVEIS, PRINCIPALMENTE OS CREDENCIADOS DETÊM O CONHECIMENTO: SOBRE O PROCESSO DE FINANCIAMENTO, DOCUMENTAÇÃO, METODOLOGIA CONSTRUTIVA



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

E A CONSULTORIA COMEÇA NA COMPRA DO TERRENO

- 1. Análise da documentação**
- 2. Análise da legislação urbanística**
- 3. Verificação da infraestrutura**
- 4. Verificação do relevo e necessidade de movimentação de terra e estruturas de contenção**
- 5. Análise do potencial construtivo**
- 6. Contestação de ITBI quando for o caso**
- 7. Análise da Localização**



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

COMO FAZER UMA BOA ANÁLISE DE MERCADO

- 1. Pesquisa de imóveis similares;**
- 2. Levantamento de preços e padrões;**
- 3. Avaliação de liquidez;**
- 4. Estudo de viabilidade;**
- 5. Uso tratamento científico.**



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

**OS PEQUENOS E MÉDIOS CONSTRUTORES
CONSTROEM O QUE O MERCADO
BUSCA OU AQUILO QUE ELES ACHAM QUE
O MERCADO BUSCA??**



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

PORQUE FAZER UMA ANÁLISE DE MERCADO

- 1. Diminui o risco de encalhe.**
- 2. Aumenta a Liquidez;**
- 3. Aumenta a margem de lucro;**
- 4. Melhora a tomada de decisão do projeto.**





3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O QUE BOTA MAIS DINHEIRO NO BOLSO (casa)?

Análise de mercado x Sondagem: impacto na lucratividade

- Custo médio de uma sondagem SPT: R\$ 3.000,00 a R\$ 10.000,00
- Custo de um laudo de avaliação:
R\$ 2.000,00 a R\$ 7.000,00

Impacto médio de uma boa sondagem:

Pode gerar de R\$ 15.000 a R\$ 25.000 de lucro devido a redução do custo

•**Impacto médio de uma boa análise de mercado:**

Evita construções desalinhadas com o perfil da região

Pode gerar até **R\$ 50.000 a R\$ 100.000 de valorização extra**, com o mesmo custo de obra

Exemplo:

Investir em uma suíte a mais após análise:

custo R\$ 30.000,00

valor agregado: R\$ 60.000,00



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

O QUE BOTA MAIS DINHEIRO NO BOLSO?

“Ambos são fundamentais, mas muitos subestimam a análise de mercado.

“A sondagem evita prejuízo estrutural, mas a análise de mercado evita prejuízo comercial — e ainda aumenta o lucro.”

Construtor precisa encarar esse estudo como parte fundamental de viabilidade do projeto.



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CASE OTIMIZAÇÃO DE PROJETO

- Terreno 10x25
- Casa padrão: 3 quartos, 1 banheiro, fachada simples
- Casa otimizada: 3 quartos (1 suíte), 2 banheiros, fachada moderna
- Valor de venda: R\$ 680 mil x R\$ 760 mil
- Custo adicional: R\$ 30 mil
- Lucro adicional: R\$ 80 mil



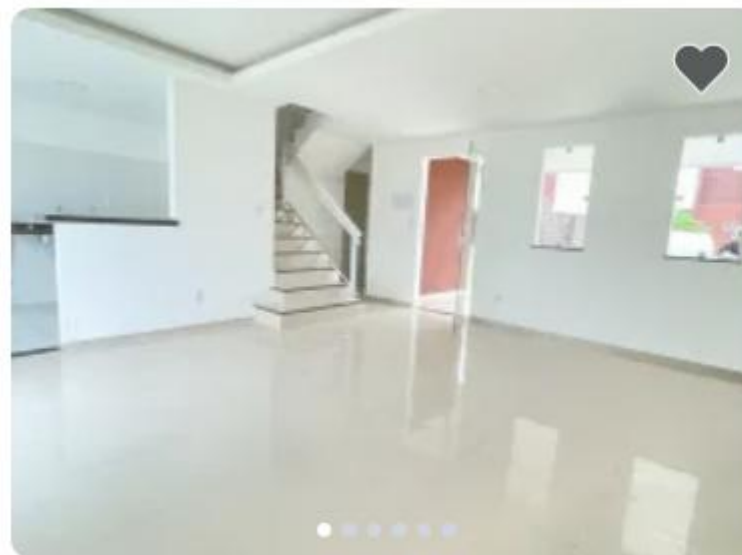


3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CASE LOCALIZAÇÃO

- Casa padrão superior em bairro menos valorizado: R\$ 649.000,00
 - Casa padrão inferior em bairro mais valorizado: R\$ 1.100.000,00
- Perfil da demanda local é decisivo!**
Mas em geral a localização prevalece em relação ao padrão.

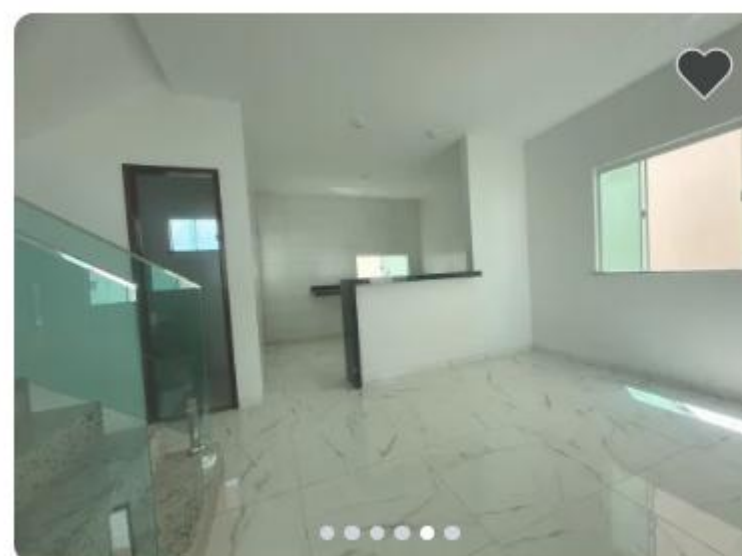


Casa condomínio com ENERGIA SOLAR, duplex, porcelanato, 3 suítes, bom quintal, armários

3 | 150m² | 4 | 4

R\$ 649.000

São Luís, Araçagi | 2 de ago, 16:19



Imóvel para venda tem 129 metros quadrados com 3 quartos em Cohama - São Luís - MA

3 | 129m² | 2 | 3

R\$ 1.100.000

São Luís, Cohama | 7 de ago, 13:18



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do **Centro-Oeste**.



Case Casa de alto padrão em bairro de mediano



Local: Bairro de classe média em uma capital nordestina



Projeto: Casa de 180m² de área construída com:

- Fachada imponente
- Acabamentos de alto padrão (granito, detalhes em gesso e led...)
- 4 suítes, piscina e área gourmet
- Valor de venda pretendido: R\$ 1.250.000



Problema:

- O público do bairro não tinha perfil de renda para esse padrão.
- Clientes buscavam casas com 3 quartos, área de até 120 m² e em preço em média de R\$ 650.000 a R\$ 850.000.



Consequência:

- Imóvel ficou mais de 14 meses parado no mercado.
- Após várias tentativas e queda de preço, foi vendido por R\$ 980.000 — margem reduzida.



Mensagem:

“Construir alto padrão onde não há demanda é como abrir uma loja de joias em frente a uma fábrica: até tem gente passando, mas não é o público certo.”



3°

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

CASE REFORMA ESTRATÉGICA

Imóvel: Apartamento de 72m² com varanda simples e sem uso definido

Reforma: Transformação da varanda em varanda gourmet com churrasqueira, bancada com cooktop, armários planejados e fechamento em vidro

Custo estimado da reforma: R\$ 28.000

Antes da reforma: Valor de mercado aproximado R\$ 590.000,00

Após a reforma: Valor de mercado estimado em R\$ 680.000

Valorização: R\$ 90.000,00

Retorno sobre o investimento: R\$ 62.000 de lucro líquido

Tempo de venda: Redução de 90 para 30 dias após reforma

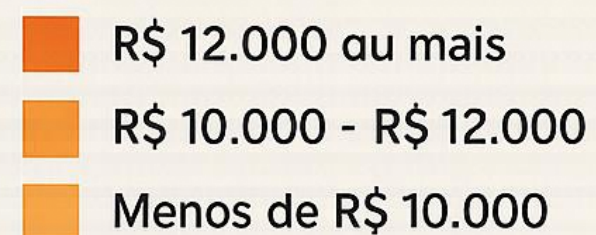
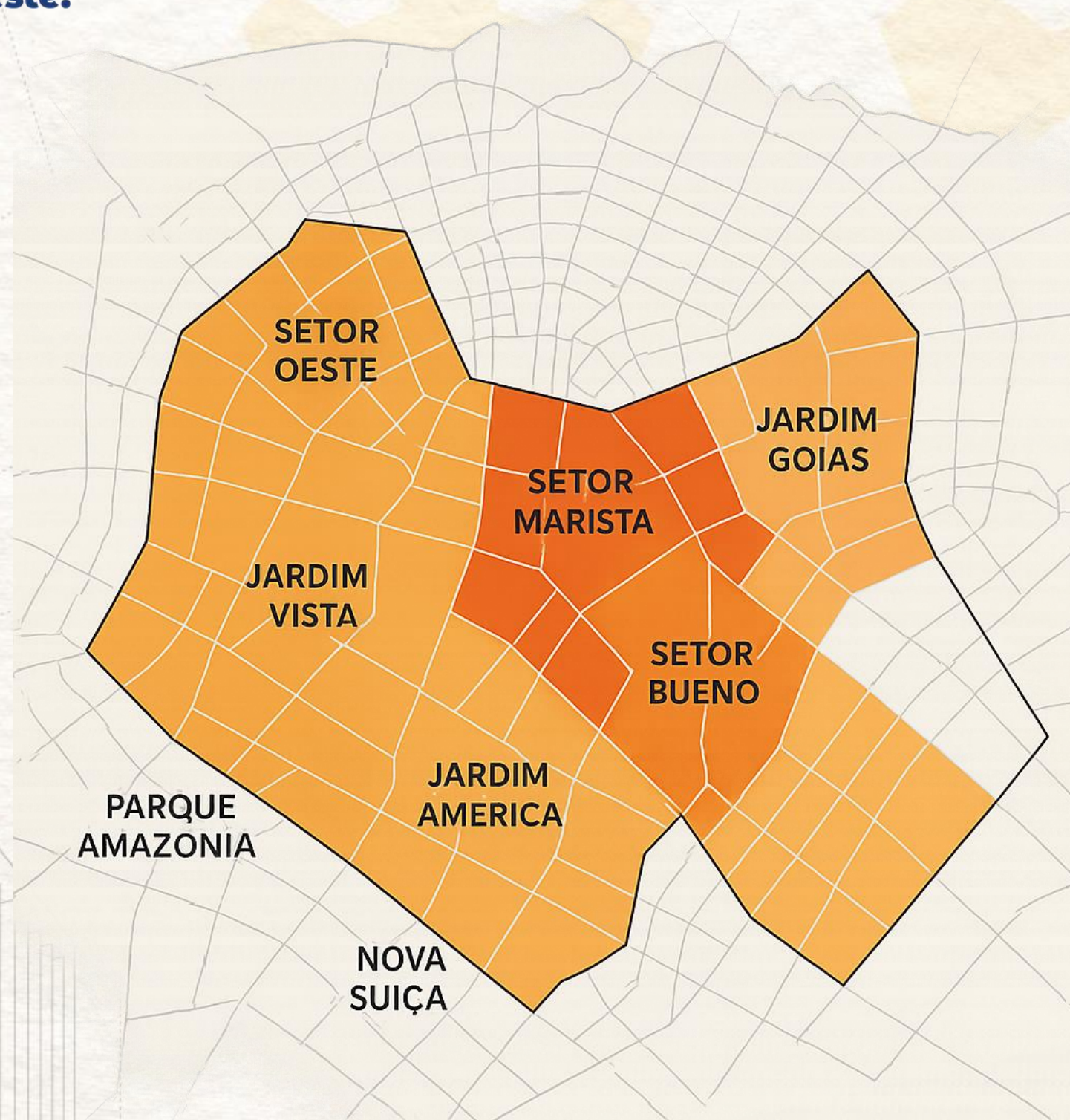




3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

GOIÂNIA



•Valores médios por m² (venda, padrão lançamentos/alto padrão) com fontes recentes:

•Setor Marista: ~ R\$ 13.000/m² (mar/2025).

•Setor Bueno: ~ R\$ 12.000/m² (1º tri/2025).

•Jardim Goiás: R\$ 10.736/m² (1º tri/2025).

•Média dos 4 bairros topo (Marista, Bueno, Oeste, Jardim Goiás): R\$ 11.642,50/m²



3º

Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.

Mercado Imobiliário de Goiânia — Atual (2025)

• Tamanho & tração

- Goiânia segue entre os maiores mercados do país e **foi o 3º em 2024**; no **1º tri/2025 o VGV vendido cresceu +47% vs. 1T24**.

• Lançamentos, vendas e estoque (1T/2025)

- **Lançamentos:** 2.525 unidades
- **Vendas:** 2.592 unidades (vendas > lançamentos)
- **Estoque:** 10.283 unidades
- **VGV:** R\$ 1,8 bi lançado vs. R\$ 2,0 bi vendido.

• Locação (jun/2025)

- **Mês:** +1,42% | **Acumulado 2025:** +5,67% | **12 meses:** +9,65%.
- **Aluguel médio:** R\$ 41,82/m² | **Rental yield:** 6,26% a.a..

• Demanda por tipologias

- Goiânia **lidera o ranking nacional** de demanda no **médio padrão** e figura entre os destaques no **alto padrão** (IDI Brasil/CBIC).
- Nos aluguéis, **imóveis de 1 dormitório** puxam a variação recente — sinal de apetite por **compactos**.



3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

CONCLUSÃO:

- 1. Quem estuda o mercado antes, vende mais rápido e com mais lucro.**
- 2. Construa com inteligência: não apenas bem, mas certo!**
- 3. Avaliação de Imóveis não é custo. É investimento!**
- 4. Você pode fazer disso mais uma fonte de renda na sua empresa, e com isso aumentar seu networking e sua percepção do mercado.**

07 E 08 NOVEMBRO 2025

SALVADOR



III ENCONTRO NACIONAL
DE ENGENHARIA DE CUSTOS
E AVALIAÇÕES: ELITE

HOTEL MERCURE
RIO VERMELHO





3º

**Seminário de Engenharia
de Avaliações e Perícias
do Centro-Oeste.**

OBRIGADO!

