

CASE

De R\$500.000 para R\$810.000. Como uma boa reforma virou valor para este imóvel.

A leitura de mercado e a melhor estratégia que utilizamos para obter resultados lucrativos com reposicionamento de imóveis

AP. ALT | VILA CLEMENTINO · SÃO PAULO/SP



Antes do projeto, a leitura do mercado.

Diagnóstico: localização, demanda, público e referências de preço.



O QUE EXISTE AO REDOR

Hospitais / Clínicas médicas

Parque do Ibirapuera

Universidades / Escola Técnica

Estação Metrô e serviços

PERFIL DE COMPRADOR IDENTIFICADO

- Público principal: entre 25 e 50 anos
- Renda média: R\$ 12.000,00
- Busca praticidade e localização
- Preferência por imóveis prontos/reformado
- Não faz questão de imóvel novo
- Busca imóveis abaixo de R\$ 1 milhão para compra

Tese inicial

Um imóvel antigo com infraestrutura renovada, mas com possibilidade de personalização para o futuro comprador, com arquitetura neutra para atender diferentes públicos e idades.

Quanto valia cada estágio desse produto?

O comparativo de preço por m² ajuda a definir quanto a reforma poderia capturar de valor.

01

IMÓVEL ORIGINAL

R\$ [5.000] /m²

[faixa / mediana]

02

IMÓVEL REFORMADO

R\$ [9.000] /m²

[faixa / mediana]



03

IMÓVEL NOVO

R\$ [14.000] /m²

[faixa / mediana]

LEITURA VALORIZA

[IDENTIFICAMOS QUE O VALOR DE MERCADO PARA IMÓVEIS ANTIGOS REFORMADOS ESTAVAM NA FAIXA DE 10.000/M² TRANSACIONADO NA REGIÃO. HAVIA ESPAÇO ENTRE O VALOR DO IMÓVEL ORIGINAL E O PRODUTO REFORMADO — MAS O INVESTIMENTO PRECISAVA CABER DENTRO DESSA DIFERENÇA, GARANTINDO LIQUIDEZ E RENTABILIDADE PARA A OPERAÇÃO. ALÉM DISSO, O CONDOMÍNIO JÁ HAVIA FEITO MELHORIAS DE INFRAESTRUTURA PREDIAL, PERMITINDO A INSTALAÇÃO DE AR CONDICIONADO E EQUIPAMENTOS NOVOS.]

O imóvel e a decisão de onde colocar dinheiro.

A reforma não foi pensada para “deixar bonito”, mas para transformar o apartamento no produto que o mercado buscava.

A TESE DE REFORMA



PLANTA ORIGINAL

PONTO DE PARTIDA

ÁREA [97] m²

TIPOLOGIA [APARTAMENTO TIPO]

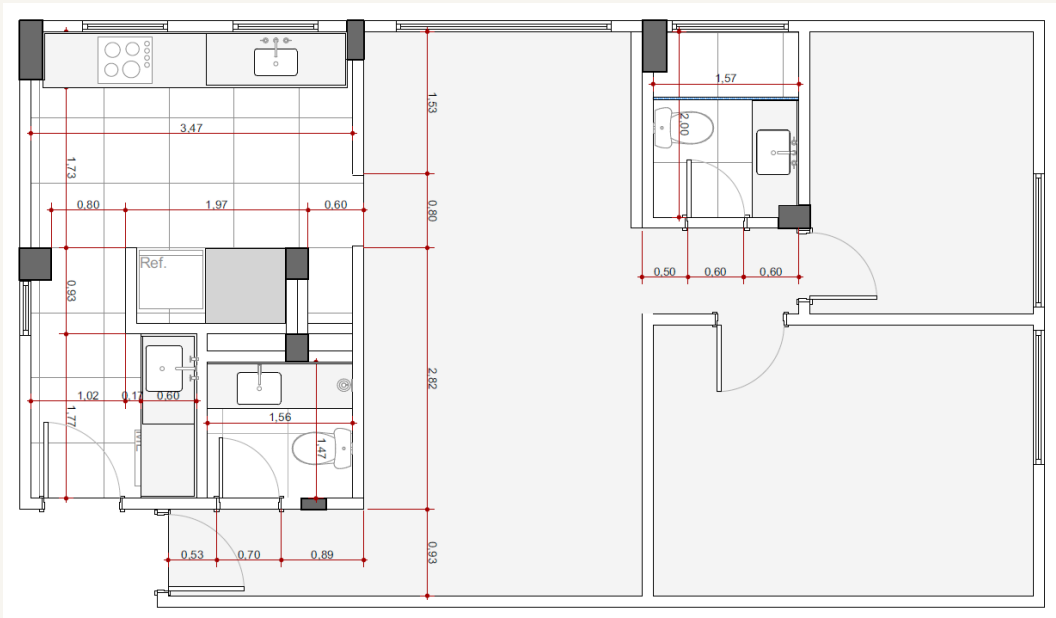
COMPRA R\$ 500.000

CONDOMÍNIO R\$ [980,00]

- Readequar área da cozinha e lavanderia, otimizando espaço do antigo quarto e banheiro de serviços.
- Concentrar investimentos na renovação de infraestrutura de água e elétrica, incluindo infraestrutura para ar condicionado
- Entregar áreas molhadas prontas
- Revisar portas e fechaduras
- Restaurar esquadrias
- Restaurar piso de madeira existente
- Marcenaria apenas nas áreas molhadas

Projeto, obra e investimento.

As definições de arquitetura e o orçamento materializaram a estratégia para reposicionar o ativo.



PRINCIPAIS INTERVENÇÕES

- Planta: Integração sala/ cozinha, criação de novo lavabo, aumento cozinha e lavanderia
- Elétrica e hidráulica 100% novas
- Infraestrutura para ar condicionado
- Acabamentos novos para áreas molhadas
- Marcenaria para áreas molhadas
- Iluminação 100% nova

REFORMA

R\$ 80.000

PRAZO DE OBRA

[2] meses

No fim, o mercado reconheceu o valor.

COMPRA

R\$ 500 mil

REFORMA

R\$ 80 mil

VENDA

R\$ 810 mil

ROI

19%

PRAZO

4 meses

RESULTADO FINAL

**Lucro líquido
R\$ [120.000]****Valorização capturada
[19] %**

[A valorização capturada considera o período de 4 meses de operação, entre análise de viabilidade, projeto, reforma e venda]

Estratégia → projeto → obra → mercado.