

**FACULDADE DE TECNOLOGIA ESTUDANTE RAFAEL ALMEIDA
CAMARINHA
FATEC MARÍLIA**

**CURSO SUPERIOR DE
TECNOLOGIA EM GESTÃO COMERCIAL**

**ANÁLISE DOS PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM
CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO NA CIDADE DE MARÍLIA**

DAMIÃO FIRMINO ALVES

Marília – SP
2024

**FACULDADE DE TECNOLOGIA ESTUDANTE RAFAEL ALMEIDA
CAMARINHA
FATEC MARÍLIA**

**CURSO SUPERIOR DE
TECNOLOGIA EM GESTÃO COMERCIAL**

**ANÁLISE DOS PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM
CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO NA CIDADE DE MARÍLIA**

DAMIÃO FIRMINO ALVES

Trabalho de Graduação apresentado à Faculdade de Tecnologia Estudante Rafael Almeida Camarinha – Fatec Marília, como requisito parcial e obrigatório para obtenção do título de Tecnólogo em Gestão Comercial

Orientadora: Profa. Dra. Vania Cristina Pastri Gutierrez

Marília – SP
2024

DAMIÃO FIRMINO ALVES

**ANÁLISE DOS PREÇOS DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS EM
CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO NA CIDADE DE MARÍLIA**

Trabalho de Graduação apresentado à
Faculdade de Tecnologia Estudante
Rafael Almeida Camarinha – Fatec Marília,
como requisito parcial e obrigatório para
obtenção do título de Tecnólogo em
Gestão Comercial

Marília, 19 de junho de 2024.

BANCA EXAMINADORA

Orientadora Profa. Dra. Vania Cristina Pastrri Gutierrez
Faculdade de Tecnologia Estudante Rafael Almeida Camarinha
Marília - SP

Profa. Me. Sara Barbosa Gazzola
Faculdade de Tecnologia Estudante Rafael Almeida Camarinha
Marília - SP

Prof. Dr. Rafael Malvar Ribas
Fatec Estudante Rafael Almeida Camarinha
Marília - SP

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a Deus, pois sem Ele eu não teria a capacidade para desenvolvê-lo. Aos meus pais, pelo esforço e apoio que me permitiram concluir este curso, minha eterna gratidão. Este trabalho foi realizado pensando em ajudar as pessoas, por isso dedico-o a todos que possam ser beneficiados por esta pesquisa. A conclusão deste trabalho é fruto da dedicação, dedicação que testemunhei em cada professor ao longo dos anos deste curso, aos quais dedico este trabalho. Aos meus colegas de curso, que junto comigo encerram uma etapa desafiadora da vida acadêmica, dedico este esforço. Não há exemplo maior de dedicação do que o da nossa família. À minha querida família, que tanto admiro, dedico o resultado deste esforço. Ao meu colega de turma e amigo, Pablo Ryan Gomes Pessoa que me auxiliou e encorajou nessa pesquisa. E, finalmente, a minha orientadora, cuja orientação foi essencial para a conclusão desta difícil tarefa, minha sincera dedicação.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus, que fez com que meus objetivos fossem alcançados durante todos os meus anos de estudos. Aos meus pais e irmãos, que me incentivaram nos momentos difíceis e compreenderam minha ausência enquanto eu me dedicava à realização deste trabalho. Ao meu colega e amigo Pablo Ryan Gomes Pessoa, por ter segurado minha mão e usado de sua boa vontade para me ajudar na conclusão deste trabalho. À professora Dra. Vania Cristina Pastrri Gutierrez, por ter sido minha orientadora e desempenhado tal função com dedicação e amizade.

Às pessoas com quem convivi ao longo desses anos de curso, que me incentivaram e certamente tiveram impacto na minha formação acadêmica. Aos meus colegas de turma, por compartilharem comigo tantos momentos de descobertas e aprendizado e por todo o companheirismo ao longo deste percurso, meus sinceros agradecimentos

ALVES, Damião Firmino. **Análise dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília.** 44 folhas. Trabalho de Graduação do Curso Superior de Tecnologia em Gestão Comercial – Faculdade de Tecnologia “Estudante Rafael Almeida Camarinha. 2024

RESUMO

Análise dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília.

A escassez de imóveis de alta qualidade em relação à demanda tem sido um fator significativo na valorização do mercado imobiliário de luxo. Este estudo teve como objetivo geral analisar os preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão em Marília, investigando suas dinâmicas e identificando as variáveis que influenciaram decisões de compra, venda e investimento. Os objetivos específicos incluíram compreender as dinâmicas de preços, analisar as variáveis que afetaram as decisões de compra e venda, e identificar os fatores que influenciaram as decisões de investimento. O problema central abordado foi a análise dos preços médios e variações de imóveis em condomínios de alto padrão em Marília, considerando características como localização e classe social. A justificativa para esta pesquisa reside na relevância crescente desse segmento no mercado imobiliário da cidade, destacando a necessidade de compreender os fatores determinantes dos preços e as preferências dos compradores neste contexto específico. A metodologia adotada combinou pesquisa bibliográfica e estudo de caso. A pesquisa bibliográfica explorou a literatura existente sobre preços de imóveis de alto padrão, proporcionando uma base sólida para entender as tendências de mercado em Marília. O estudo de caso permitiu uma análise detalhada dos preços e dos fatores que os influenciaram em condomínios específicos. Os resultados revelaram que os preços foram fortemente influenciados por localização privilegiada, arquitetura personalizada, infraestrutura de qualidade, segurança robusta e custos otimizados. Imóveis bem situados, próximos a centros comerciais e escolas de renome, demonstraram uma valorização superior. Além disso, projetos arquitetônicos personalizados e uma ampla gama de comodidades, como áreas de lazer e academias, aumentaram o atrativo dos imóveis. A segurança robusta também emergiu como um fator crucial na valorização das propriedades. O estudo ressaltou ainda a importância da otimização de custos e da manutenção eficiente para atrair investidores. Esses achados oferecem uma compreensão abrangente das dinâmicas do mercado imobiliário de alto padrão em Marília, fornecendo insights valiosos para investidores, compradores, profissionais do setor imobiliário e contribuindo para o planejamento urbano e desenvolvimento econômico local.

Palavras-chave: Imóveis. Preços. Análise das variáveis. Decisão de compra e venda. Mercado imobiliário.

ALVES, Damião Firmino. **Análise dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília.** 44 folhas. Trabalho de Graduação do Curso Superior de Tecnologia em Gestão Comercial – Faculdade de Tecnologia “Estudante Rafael Almeida Camarinha. 2024

ABSTRACT

Analysis of residential property prices in high-end condominiums in the city of Marília.

The scarcity of high-quality properties in relation to demand has been a significant factor in the appreciation of the luxury real estate market. The general objective of this study was to analyze the prices of residential properties in high-end condominiums in Marília, investigating their dynamics and identifying the variables that influenced buying, selling and investment decisions. The specific objectives included understanding price dynamics, analyzing the variables that affected buying and selling decisions, and identifying the factors that influenced investment decisions. The central problem addressed was the analysis of average prices and variations of properties in high-end condominiums in Marília, considering characteristics such as location and social class. The justification for this research lies in the growing relevance of this segment in the city's real estate market, highlighting the need to understand the factors that determine prices and the preferences of buyers in this specific context. The methodology adopted combined bibliographical research and a case study. The bibliographical research explored the existing literature on high-end real estate prices, providing a solid basis for understanding market trends in Marília. The case study allowed for a detailed analysis of prices and the factors that influenced them in specific condominiums. The results revealed that prices were strongly influenced by privileged location, customized architecture, quality infrastructure, robust security and optimized costs. Well-situated properties, close to shopping centers and renowned schools, showed a higher appreciation. In addition, customized architectural designs and a wide range of amenities, such as leisure areas and gyms, increased the appeal of the properties. Robust security also emerged as a crucial factor in property appreciation. The study also highlighted the importance of cost optimization and efficient maintenance in attracting investors. These findings offer a comprehensive understanding of the dynamics of the high-end real estate market in Marília, providing valuable insights for investors, buyers, real estate professionals and contributing to urban planning and local economic development.

Keywords: Real estate. Prices. Analysis of variables. Buying and selling decisions. Real estate market.

ALVES, Damião Firmino. **Análise dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília.** 44 folhas. Trabalho de Graduação do Curso Superior de Tecnologia em Gestão Comercial – Faculdade de Tecnologia “Estudante Rafael Almeida Camarinha. 2024

RESUMEN

Análisis de precios de propiedades residenciales en condominios de alto nivel en la ciudad de Marília.

La escasez de inmuebles de alta calidad en relación con la demanda ha sido un factor importante en la revalorización del mercado inmobiliario de lujo. El objetivo general de este estudio fue analizar los precios de los inmuebles residenciales en condominios de alta gama en Marília, investigando su dinámica e identificando las variables que influyeron en las decisiones de compra, venta e inversión. Los objetivos específicos incluían comprender la dinámica de los precios, analizar las variables que afectaban a las decisiones de compra y venta, e identificar los factores que influían en las decisiones de inversión. El problema central abordado fue analizar los precios medios y las variaciones de los inmuebles en condominios de alta gama en Marília, teniendo en cuenta características como la localización y la clase social. La justificación de esta investigación radica en la creciente relevancia de este segmento en el mercado inmobiliario de la ciudad, destacando la necesidad de comprender los factores que determinan los precios y las preferencias de los compradores en este contexto específico. La metodología adoptada combinó la investigación bibliográfica y el estudio de caso. La investigación bibliográfica exploró la literatura existente sobre los precios de los inmuebles de gama alta, proporcionando una base sólida para comprender las tendencias del mercado en Marília. El estudio de caso permitió un análisis detallado de los precios y de los factores que influyeron en ellos en condominios específicos. Los resultados revelaron que los precios estaban fuertemente influenciados por una ubicación privilegiada, una arquitectura personalizada, una infraestructura de calidad, una seguridad robusta y unos costes optimizados. Las propiedades bien situadas, cerca de centros comerciales y colegios de renombre, mostraron una mayor revalorización. Además, los diseños arquitectónicos personalizados y una amplia gama de servicios, como zonas de ocio y gimnasios, aumentaron el atractivo de las propiedades. La seguridad robusta también se reveló como un factor crucial en la revalorización de las propiedades. El estudio también destacó la importancia de la optimización de costes y de un mantenimiento eficiente para atraer a los inversores. Estos resultados ofrecen una comprensión completa de la dinámica del mercado inmobiliario de gama alta en Marília, proporcionando información valiosa para los inversores, compradores, profesionales de la propiedad y contribuir a la planificación urbana y el desarrollo económico local.

Keywords Real estate. Prices. Analysis of variables. Buying and selling decisions. Real estate market.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1: Imóvel de alto padrão.....	19
Figura 2: Localização do condomínio.....	20
Quadro 1: Condomínios selecionados.....	25
Figura 3: Portaria.....	27
Figura 4: Gradis que cercam o condomínio.....	27
Figura 5: Projeto em construção.....	28
Figura 6: Projeto em construção.....	28
Figura 7: Academia.....	29
Figura 8: Salão de Festas.....	29
Figura 9: Portaria blindada.....	31
Figura 10: Câmeras e cercas elétricas.....	31
Figura 11: Complexo de lazer.....	33
Figura 12: Complexo de lazer.....	33
Figura 13: Vista do condomínio.....	35
Figura 14: Rua do condomínio.....	35

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
1.1	DEFINIÇÃO DO PROBLEMA DE PESQUISA	12
1.2	DEFINIÇÃO DOS OBJETIVOS	12
1.2.1	Definição do objetivo geral	12
1.2.2	Definição dos objetivos específicos	12
1.3	JUSTIFICATIVA DO TRABALHO	13
2	MERCADO IMOBILIÁRIO	14
2.1	CONCEITO DE IMÓVEL	15
2.1.1	Imóvel de alto padrão	17
2.1.2	Preços dos Imóveis de Alto Padrão	18
2.2	TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALTO PADRÃO	18
2.3	IMPORTÂNCIA DA LOCALIZAÇÃO EM CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO	20
2.4	MERCADO IMOBILIÁRIO EM MARÍLIA	21
2.4.1	Mercado imobiliário de alto padrão em Marília	21
3	METODOLOGIA	24
3.1	ESTUDO DE CASO	24
3.1.1	Levantamento de dados	24
3.1.2	Condomínios selecionados	25
3.2	ANÁLISE DE DADOS	25
3.2.1	Região do aeroporto	25
3.2.1.1	<i>Terras da Fazenda</i>	26
3.2.2	Região da faculdade Unimar	30
3.2.2.1	<i>Valle do Canaã</i>	30
3.3	PRECIFICAÇÃO	35
3.3.1	Terras Da Fazenda	35
3.3.2	Valle do Canaã	35
4	DISCUSSÃO	37
4.1	COMPARAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E AMENIDADES	37
4.2	PERFIL E DEMANDA DOS MORADORES	37
4.3	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E TENDÊNCIAS DE MERCADO	38
4.4	DESAFIOS E OPORTUNIDADES	38
	CONCLUSÃO	39
	REFERÊNCIAS	40

1 INTRODUÇÃO

A análise dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília revela tendências significativas no mercado imobiliário local, refletindo diversos fatores econômicos, sociais e urbanos que influenciam a valorização dessas propriedades.

Marília, uma cidade de porte médio localizada no interior do estado de São Paulo, apresenta um cenário imobiliário distinto, caracterizado por uma demanda crescente por propriedades de luxo. Este estudo buscou aprofundar o conhecimento sobre os fatores que influenciam os preços desses imóveis e como eles variam de acordo com diferentes características como: localização, classe social dos moradores, arquitetura, projetos personalizados, entre outros

A percepção dos compradores e investidores é outro aspecto importante a ser considerado. Entender as motivações e expectativas desses atores pode fornecer insights valiosos sobre as tendências do mercado. Este estudo incluiu partes de entrevistas de compradores e investidores a portais de notícias sobre imóveis, que visou identificar os principais fatores que influenciam suas decisões de compra e investimento.

Foi abordado também fatores que podem gerar escassez de propriedades de alta qualidade que pode levar a uma valorização significativa dos preços. Este estudo examinou a dinâmica de oferta e demanda no mercado imobiliário de Marília, considerando como a disponibilidade de imóveis de luxo afeta seus preços.

A segurança é uma preocupação central para os moradores de condomínios de alto padrão. Imóveis situados em áreas consideradas seguras e condomínios que oferecem robustos sistemas de segurança tendem a ser mais valorizados. Este estudo analisou como a segurança influencia os preços dos imóveis e as decisões de compra dos moradores de Marília.

A presença de infraestrutura nos condomínios, como áreas de lazer, academias, piscinas e outros serviços, desempenha um papel crucial na determinação dos preços dos imóveis de luxo. Essa ampla gama de comodidades tende a atrair mais compradores de alto padrão. Neste estudo, analisou-se como a disponibilidade e qualidade dessas comodidades influenciam a valorização dos imóveis em Marília.

A escolha desse tema é justificada pela necessidade de compreender as dinâmicas específicas do mercado de luxo em uma cidade de porte médio, o que é crucial para investidores, compradores potenciais e profissionais do setor imobiliário. “Os imóveis de alto padrão estão em alta no mercado imobiliário e oferecem um estilo de vida exclusivo e com muito conforto para quem usufrui” (Dubeux, 2023, s.p.). Esse conhecimento pode auxiliar na tomada de decisões estratégicas, além de contribuir para o planejamento urbano e o desenvolvimento econômico da região.

1.1 PROBLEMA DE PESQUISA

O problema que este estudo se centralizou, focou em analisar a média e variações dos preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília e como esses preços variam em relação a diferentes características como localização, classe social e outros.

1.2 OBJETIVOS

Os objetivos de pesquisa se resumem em objetivo geral e objetivos específicos.

1.2.1 Objetivo Geral

Analisar os preços de imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Estudar e pesquisar conteúdos relacionados em livros, artigos e sites da internet.
- Compreender as dinâmicas de preços no mercado imobiliário de alto padrão em Marília.
- Compreender as variáveis que afetam as decisões de compra no mercado imobiliário de alto padrão em Marília.

- Analisar as variáveis que afetam as decisões de venda no mercado imobiliário de alto padrão em Marília.

1.3 JUSTIFICATIVA DO TRABALHO

A justificativa da pesquisa se dá devido à grande relevância ao crescente interesse nesse segmento imobiliário. Compreender os fatores que influenciam os preços, as tendências do mercado e a importância da localização é fundamental para compradores, vendedores, investidores e profissionais do setor imobiliário. Além disso, ao descrever as características dos condomínios de alto padrão na cidade, esta pesquisa contribui fortemente para uma compreensão mais completa do mercado e das preferências dos compradores.

2 MERCADO IMOBILIÁRIO

O conceito de mercado é especificadamente ligado ao contexto em que está inserido, adaptando-se conforme as necessidades dos clientes e os produtos e serviços oferecidos. Conforme o mercado expande, a demanda e os desafios associados às atividades empresariais crescem proporcionalmente, exigindo uma constante adaptação e inovação por parte das empresas (Sena, 2021).

Por exemplo, o mercado imobiliário apresenta um comportamento muito diferente dos mercados de outros bens devido às características especiais dos imóveis. Segundo Braullio (2005), existem inúmeras fontes de divergências e de desigualdade entre os imóveis. Devido à sua localização fixa, qualquer alteração no ambiente provoca modificações no valor do imóvel, e como as influências não são homogêneas, as variações provocadas são claramente distintas, causando progressivamente as diferenças.

De acordo com Sidrim (2013), o ramo imobiliário não se limita apenas ao mercado de imóveis, mas representa o principal foco das atividades ligadas à indústria da construção civil, sendo fundamental para a geração de empregos e renda em um país.

Nesse sentido pode ser analisado que;

O mercado imobiliário gera paixões. Para muitos, a compra de um imóvel é a decisão financeira mais importante da vida. Para investidores, é um potencial de lucros às vezes fantásticos. Para o País, um poderoso motor de crescimento e geração de empregos (Amorim, 2012, s.p.).

O mercado imobiliário é diversificado, com muitas empresas operando e fornecendo uma gama de bens e serviços. Para a maior parte das pessoas, os serviços relacionados ao próprio imóvel ou outros produtos à venda são consideráveis. No entanto, existem barreiras significativas à entrada de novos concorrentes, como altas exigências de capital e qualificações profissionais necessárias para setores específicos, como o de agentes imobiliários (Kremer, 2008).

“O mercado imobiliário é distinto dos outros mercados, como de automóveis, eletrodomésticos e outros bens desta natureza” (Matta, 2007, p.6).

O setor de imóveis é uma parte importante da economia das cidades, e sua análise pode ser bastante complexa devido às diversas influências que recebe. De

maneira resumida, o mercado imobiliário atua como um mecanismo de organização da economia, procurando alcançar um equilíbrio por meio dos preços (Martins; Gonzáles; Kern, 2012).

Os mesmos autores definem a enunciação "mercado imobiliário" como:

“[...] um mercado abstrato, que agrega diversos segmentos. Podem ser identificadas parcelas que constituem submercados, com funcionamento diferenciado em função das localizações, dos tipos de imóveis ou das formas usuais de transação. Contudo, os limites de cada segmento não são claros e muitas vezes há interpenetração entre estes submercados [...]” (Martins; Gonzáles; Kern, 2012, p. 20).

O mercado imobiliário também se esforça para atuar como intermediário nas transações relacionadas ao imóvel. Souza (2021) afirma que: “quando alguém compra, vende ou aluga bens imóveis, a imobiliária oferece profissionais intermediadores credenciados para efetuar a negociação” (Souza, 2021, p.5).

O mercado imobiliário abrange a venda e aluguel de imóveis, como terrenos e edifícios. O imobiliário caracteriza-se por uma localização fixa e características específicas, tornando cada transação única. O mercado atua como intermediário entre as partes interessadas e fornece serviços profissionais para facilitar as negociações.

2.1 CONCEITO DE IMÓVEL

De acordo com Silva (2022), “O imóvel é o bem/coisa que não se pode ser movimentado, sem mudar a sua essência, ao contrário de um bem móvel, que pode ser movimentado sem mudar a sua essência ou que possui um movimento próprio”

A estabilidade e a imutabilidade são inerentes ao imóvel betonas na definição de imóvel de Silva (2022). Essas são as formas em que a estabilidade de imóveis aparece: em seu estado natural e naqueles que foram alterados pela ação humana.

Nesse contexto, Goulart (2022) complementa que “os bens imóveis por acessão artificial são aqueles construídos pela atividade humana, como edificações e plantações”.

De acordo com o site *Imove/Web*, em 2016, foi compilada uma lista de 15 tipos de imóveis residenciais amplamente reconhecidos, tanto nacionalmente quanto internacionalmente. Essa lista abrange uma variedade de opções de moradia, desde apartamentos de luxo até casas térreas, refletindo a diversidade de preferências e

estilos de vida dos compradores e locatários. Confira abaixo os tipos de imóveis listados:

- Apartamento padrão
- Cobertura
- Duplex
- Triplex
- Penthouse
- Townhouse
- Flat
- Loft
- Giardino
- Studio
- Casa geminada
- Sobrado
- Bangalô
- Edícula
- Kitnet

A grande variedade de opções de imóveis residenciais oferece diversas opções para quem procura um lugar para morar. Cada tipo de casa possui características únicas para atender às necessidades e preferências de diferentes indivíduos e famílias (Medeiros, 2023).

A pesquisa dessas opções pode ajudar locatários e compradores a encontrarem o espaço que melhor se adapta ao seu estilo de vida e orçamento. Ao examinar as diversas opções imobiliárias, examine não apenas as características físicas do espaço, mas também o entorno, as comodidades disponíveis e o estilo de vida que ele oferece. Para estabelecer a sua própria prática, os indivíduos podem tomar decisões mais informadas e encontrar a localização ideal, compreendendo adequadamente cada tipo de propriedade e as suas sutilezas.

2.1.1 Imóvel de alto padrão

O luxo está intimamente associado a padrões elevados. Contudo, é evidente que existe quase um consenso quanto à natureza do imóvel.

De acordo com Gama e Lauand (2022) em uma matéria publicada na CNN Brasil, “O mercado imobiliário de luxo e alto luxo registrou no segundo trimestre deste ano a maior participação no mercado de lançamentos, desde 2020. O total de unidades lançadas nesse período correspondeu a quase 7% dos imóveis”.

Os imóveis de alto padrão são disponíveis para proporcionar aos seus moradores o conforto máximo, sendo distintos por uma variedade de elementos que os diferenciam de outros. Uma das características e benefícios que eles oferecem é raramente encontrado em imóveis convencionais. Os recursos desse tipo de construção, desde o projeto arquitetônico até os detalhes de acabamentos, oferecem os moradores o máximo de conforto, exclusividade, segurança e qualidade. (Netto, 2023).

Os clientes que procuram locais que ofereçam beleza e estilo têm a mesma preferência. Além do preço, outros atributos chamam a atenção, já que sua conceituação pode ser definida como:

O conceito de alto padrão está em constante transformação, assim como o mercado e a maturidade do consumidor. O alto padrão, bem como o luxo e o novo luxo, sempre foi reconhecido por produtos caros, com materiais reconhecidos pelo público que compra lá na ponta. Hoje focamos no valor agregado e não no custo. O que define o mercado hoje também vai além dos valores tangíveis, no aspiracional, no que tange a memória afetiva e a qualidade de vida (Baron, 2023, s.p.).

O que torna um apartamento de alto padrão é sua aparência, de dentro para fora, ou vice e versa. Os detalhes interiores incluem acabamentos personalizados, metais preciosos, pedras importadas, pisos superiores e tetos altos do apartamento. Os detalhes exteriores incluem arquitetura moderna, excelente localização e envolvimento, grandes vãos de janelas e portas que facilitam a entrada de luz e ar, paisagismo especial e modernas áreas lounge com equipamentos especiais e exclusivos.

2.1.2 Preços dos Imóveis de Alto Padrão

Imóveis de alto padrão são encontrados em localizações extremamente exclusivas e cobiçadas, como em bairros históricos bem preservados ou em áreas urbanas com vistas deslumbrantes e acesso conveniente a serviços de luxo, como spas, clubes privados e restaurantes gourmet (Fortaleza, 2023).

Além disso, a proximidade das principais vias e a infraestrutura urbana disponível também afetam o valor do imóvel. Bairros bem equipados e bem localizados em relação ao centro da cidade tendem a ser vendidos por menos. A localização de um imóvel na praia e à beira-mar e em bairros à beira-mar significa que ele é privilegiado e, portanto, valioso (Soares, 2021).

Um ponto importante dentro da localização, está em tamanho, propriedades grandes, ostentam grandiosidade, conforto, segurança. Mansões de múltiplos andares e apartamentos, com diversos cômodos, dentro de uma área boa com um espaço grande (Bataglia, 2023).

Outro aspecto que é considerado característico desses empreendimentos são os acabamentos e materiais utilizados em sua construção. Essas propriedades geralmente contam com bons projetos de iluminação, materiais nobres, como mármore, granito, vidro e metais refinados. Os detalhes arquitetônicos e o cuidado na escolha dos materiais conferem uma estética diferenciada, com sofisticação e elegância (Dubeux, 2023, s.p.)

Compreender esses fatores são importantes para que o cliente possa tomar decisões conscientes com base em informações importantes que o ajudarão a saber se está fazendo a escolha certa na compra de um imóvel de alto padrão.

2.2 TENDÊNCIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO DE ALTO PADRÃO

Imóveis de luxo caracterizam-se por uma série de elementos únicos, incluindo localização especial, design e arquitetura exclusivos, acabamentos de alta qualidade, infraestrutura impecável, segurança, privacidade e instalações exclusivas. Devido a estas características, este imóvel é muito valorizado e tende a persistir nesse sentido ao longo do tempo. Em última análise, isto funciona como uma proteção contra a inflação e é um investimento de longo prazo muito atraente (Neto, 2023). É importante ressaltar que os consumidores atuais buscam uma diferenciação que vai além da beleza e qualidade de um imóvel. Dado a introdução, as tendências incluem:

A inovação é uma presença constante no dia a dia das pessoas, e no setor imobiliário ela se destaca pela automação residencial de ponta, sistemas controlados por comandos de voz e Internet das Coisas. Uma tendência emergente é a evolução para Condomínios 5.0 (As 4 tendências [...], 2021).

Existe uma crescente atenção voltada para a qualidade de vida, resultando em propriedades que incluem comodidades saudáveis, tais como purificadores de ar, iluminação natural, integração com a natureza, áreas comuns e espaços para atividade física (As 4 tendências [...], 2021).

A atenção às problemáticas ambientais tornou-se uma realidade inegável em nossa comunidade. Por essa razão, residências de luxo são concebidas visando a economia de energia e a utilização de recursos renováveis (As 4 tendências [...], 2021).

Figura 1: Imóvel de alto padrão



Fonte: Silveira Imóveis (2021)

A figura 1 apresenta uma casa luxuosa situada em uma área mais exclusiva da cidade ou em um condomínio particular da cidade de Marília/SP.

2.3 IMPORTÂNCIA DA LOCALIZAÇÃO EM CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO

Uma das grandes vantagens de investir em apartamentos de alto padrão é que eles estão localizados em locais privilegiados. Além disso, mesmo que não estejam localizados nas áreas mais caras ou tradicionais da cidade, tais empreendimentos atraem serviços e boas oportunidades de atendimento ao próprio apartamento. (Condomínio [...], 2023).

Além da infraestrutura, um imóvel de qualidade está sempre localizado em uma área segura e que não sofre com problemas urbanos como alagamentos por chuvas (Main, 2023).

“A localização é uma das características mais marcantes dos empreendimentos de alto padrão, pois costumam ser edificadas em zonas valorizadas, que facilitam o acesso de seus moradores aos principais pontos da cidade” (Nogueira, 2023, s.p).

A figura 2 mostra, a cidade um pouco mais afastada do condomínio, valorizando assim a localização do empreendimento imobiliário,

Figura 2: Localização do condomínio



Fonte: Investimento Imobiliário de alto padrão (2024)

2.4 MERCADO IMOBILIÁRIO EM MARÍLIA

De acordo com o último censo realizado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) em 2022, Marília possui uma população de 237.627 habitantes. Esse número é significativo quando comparado às cidades vizinhas, como Pompeia e Tupã, além dos distritos adjacentes (IBGE, 2022).

Essa densidade populacional faz de Marília um importante centro urbano na região, influenciando diretamente o mercado imobiliário local. A maior demanda por moradias, impulsionada por uma população expressiva, contribui para a valorização e a dinâmica dos preços dos imóveis, refletindo nas tendências observadas em 2023.

O mercado imobiliário de Marília mostra-se dinâmico e em constante adaptação às necessidades de seus habitantes. Em janeiro de 2023, tanto as vendas quanto as locações de imóveis residenciais registraram uma queda significativa em comparação com o mês anterior, mas houve uma tendência positiva na valorização do metro quadrado. Isso sugere um mercado resiliente, que apesar das flutuações, mantém um potencial de recuperação e crescimento, especialmente em um município com um número populacional robusto como Marília (Mercados em baixa [...], 2023).

2.4.1 Mercado imobiliário de alto padrão em Marília

A valorização de Marília como um todo tem impulsionado o interesse no mercado imobiliário de alto padrão. A cidade tem se destacado não apenas pelo crescimento econômico, mas também pelo desenvolvimento urbano planejado, que melhora a infraestrutura e os serviços disponíveis. Isso atrai tanto investidores, que veem boas oportunidades de retorno, quanto moradores que buscam um estilo de vida diferenciado.

A área de imóveis de luxo em Marília teve um crescimento significativo nos últimos anos. Essa categoria específica tem atraído o interesse tanto de investidores quanto de consumidores finais que buscam imóveis com características únicas e localizações privilegiadas. O aumento da demanda por esses imóveis pode ser explicado por uma série de fatores, como a valorização da cidade, a busca por qualidade de vida e a presença de comércios e serviços voltados para um público mais exigente (Casale, 2021).

Há duas empresas imobiliárias que se destacam nesse setor: a Imais Negócios Imobiliários e a Concept Negócios Imobiliários. Ambas oferecem uma ampla gama de imóveis de alta qualidade, com opções que vão de apartamentos de luxo a condomínios exclusivos. Essas imobiliárias investiram em tecnologia e no aprimoramento do serviço personalizado que oferecem a seus clientes, garantindo que cada transação seja realizada com profissionalismo e atenção aos detalhes (Imais, 2024; Concept, 2024).

Tanto a Imais Negócios Imobiliários quanto a Concept Negócios Imobiliários são reconhecidas por sua vasta experiência e compromisso com o setor em alto nível. Elas têm uma seleção de propriedades localizadas em condomínios de prestígio que são populares entre a população local, como Terras da Fazenda e Vale do Canaã, e são conhecidas por oferecer ambientes exclusivos, segurança e infraestrutura de alta qualidade (Imais, 2024; Concept, 2024).

As empresas voltadas para a construção civil desempenham um papel crucial no impulso do mercado de imóveis de luxo em Marília. Elas constantemente introduzem inovações e tendências inspiradas nas grandes capitais, o que contribui significativamente para a valorização desse segmento. A capacidade dessas empresas de se manterem atualizadas com as tendências globais também permite que elas ofereçam aos clientes opções de personalização, permitindo que cada imóvel atenda às preferências e necessidades específicas dos compradores. Esse enfoque personalizado é um grande diferencial no mercado de luxo, onde a exclusividade e a atenção aos detalhes são altamente valorizadas.

As empresas se destacam por seu design contemporâneo e acabamentos de alta qualidade, além de oferecerem serviços de consultoria personalizados para ajudar os clientes a encontrarem a casa perfeita para atender às suas necessidades e expectativas. Com foco em inovação e atendimento exclusivo, contam com equipes de consultores altamente qualificados que garantem uma experiência excepcional do início ao fim do processo de venda. Além disso, eles investem regularmente em marketing digital e parcerias estratégicas, fortalecendo sua presença no setor de luxo e atraindo novos consumidores em busca de imóveis de prestígio (Imais, 2024; Concept, 2024).

O crescimento do setor de imóveis de alto padrão em Marília reflete a tendência de agregar valor à cidade e a crescente demanda por qualidade de vida. Graças ao

envolvimento de empresas imobiliárias como a Imais Negócios Imobiliários e a Concept Negócios Imobiliários, os clientes têm acesso a uma ampla variedade de produtos de alta qualidade, garantindo que cada transação seja uma experiência gratificante e satisfatória (Imais, 2024; Concept, 2024).

3 METODOLOGIA

Este projeto de pesquisa adotou uma metodologia que integrou pesquisa bibliográfica com estudo de caso. A pesquisa bibliográfica inicialmente compreendeu uma análise extensiva da literatura relacionada aos preços por metro quadrado em imóveis residenciais de alto padrão. Segundo Gil (2002, p.44), a pesquisa bibliográfica permitiu ao investigador cobrir uma gama ampla de fenômenos, proporcionando uma base sólida para compreender as tendências do mercado imobiliário em Marília.

Para a coleta de dados sobre os condomínios Terras da Fazenda e Valle da Canaã, foram consultados os sites das principais imobiliárias locais que listam esses imóveis. A coleta foi realizada entre janeiro e março de 2024, período em que se capturaram informações atualizadas e relevantes sobre preço, localização e serviços oferecidos nos condomínios mencionados.

Os dados coletados foram analisados utilizando métodos qualitativos e quantitativos. Foram consideradas variáveis como preço médio por metro quadrado, variações de preço em diferentes áreas dos condomínios, e serviços adicionais oferecidos (como segurança, lazer e infraestrutura). A análise foi contextualizada à luz da revisão bibliográfica realizada, permitindo uma compreensão detalhada dos fatores que impactaram os preços em condomínios de alto padrão específicos em Marília.

Esta metodologia foi desenvolvida para fornecer uma análise abrangente e detalhada dos preços de imóveis em condomínios de alto padrão em Marília, integrando pesquisa bibliográfica e estudo de caso. As informações obtidas foram fundamentais para compreender as dinâmicas do mercado imobiliário local e contribuíram para a discussão de tendências e estratégias futuras no setor.

3.1 ESTUDO DE CASO

3.1.1 Levantamento de dados

Os dados foram coletados a partir de diversos portais de notícias locais, sites de incorporadoras, administradoras dos condomínios selecionados e imobiliárias da região no período de 9 anos. Essas fontes proporcionaram uma visão abrangente e

detalhada do mercado imobiliário local, permitindo uma análise precisa das preferências e tendências atuais dos clientes.

3.1.2 Condomínios selecionados

Quadro 1: Condomínios selecionados

REGIÃO	CONDOMÍNIO
Região do Aeroporto	Terras da Fazenda
Região da Faculdade Unimar	Valle do Canaã

Fonte: Autor (2024)

3.2 ANÁLISE DE DADOS

Organizar e analisar os dados colhidos durante a pesquisa para compreender e concluir os resultados. Através da análise, é possível identificar padrões, relações e tendências que respondem às perguntas de pesquisa, fornecendo uma base sólida para conclusões e recomendações fundamentadas. Assim, a pesquisa não só contribui para o conhecimento acadêmico, mas também oferece insights práticos para o mercado imobiliário.

3.2.1 Região do aeroporto

O Aeroporto Estadual de Marília, oficialmente conhecido como Aeroporto Estadual Frank Miloye Milenkovich (Código IATA: MII), é um importante aeroporto regional que serve a cidade de Marília e sua região. Fica localizado na zona Leste de Marília, uma área em crescimento e desenvolvimento contínuo, caracterizada por uma combinação de bairros residenciais, áreas comerciais. A zona Leste tem visto um aumento no desenvolvimento imobiliário, com novos empreendimentos residenciais sendo construídos para atender à demanda crescente por moradia.

3.2.1.1 Terras da Fazenda

- **Localização**

O condomínio Terras da Fazenda fica estrategicamente localizado na Av. Antônio Borella, CEP - 17514-747 Zona leste de Marília- SP, onde era a antiga fazenda São Domingos, garantindo aos residentes fácil acesso à Av. Brigadeiro Eduardo Gomes.

- **Infraestrutura e segurança**

No Condomínio, uma infraestrutura completa e cuidadosamente planejada. De acordo com a incorporadora responsável pelo empreendimento, a Mamoré Urbanismo (2024), o condomínio possui infraestrutura completa, com água, luz, esgoto, guias, sarjetas, pavimentação em todo o loteamento. Além disso, uma série de medidas de segurança são implementadas para garantir o bem-estar e a tranquilidade de todos os moradores.

Também se dispõe de uma infraestrutura completa e diversificada, atendendo às necessidades de todas as faixas etárias, desde as crianças até os adultos. Com uma variedade de áreas de lazer disponíveis, os moradores podem desfrutar de momentos de diversão e entretenimento ao ar livre. Além disso, espaços de convívio ao ar livre proporcionam oportunidades para interação social e atividades recreativas em um ambiente agradável e tranquilo.

Para garantir a comodidade dos residentes, o condomínio disponibiliza serviços de manutenção para cuidar da conservação das áreas comuns e das instalações. Além disso, uma mini conveniência 24 horas está à disposição dos moradores, oferecendo conveniência e praticidade para suas necessidades diárias.

A segurança 24h, oferece uma série de medidas de proteção e controle de acesso. Com uma portaria 24 horas e porteiros presenciais, o condomínio garante a presença constante de profissionais capacitados para monitorar a entrada e saída de pessoas, veículos e visitantes. Além disso, o acesso é controlado por meio de biometria facial, proporcionando um nível adicional de segurança e identificação dos moradores e seus convidados.

Para reforçar ainda mais a segurança, o condomínio conta com uma patrulha 24 horas, responsável por realizar rondas periódicas e garantir a tranquilidade dos

moradores durante todo o dia e a noite. Além disso, câmeras de segurança estão estrategicamente posicionadas por todo o perímetro condominial, permitindo a vigilância e monitoramento contínuo das áreas comuns e dos acessos.

As cercas de gradis ao redor do condomínio garantem o controle de acesso e a privacidade dos moradores, impedindo o acesso não autorizado de pessoas indesejadas. Com essas medidas abrangentes e eficazes, o Condomínio oferece um ambiente seguro e protegido para seus moradores.

Figura 3: Portaria



Fonte: Alto Padrão Marília (2024)

Figura 4: Gradis que cercam o condomínio



Fonte: Google (2022)

- **Arquitetura e design**

O Condomínio destaca-se por suas características distintivas e arquitetura marcante, que refletem a essência do seu nome e a beleza do contemporâneo. Sua arquitetura espojada e conceituosa incorpora elementos modernos, criando um ambiente que mescla sofisticação e funcionalidade e ambientes integrados, fugindo do conceito mais tradicional. Em uma entrevista sobre tendências nas construções em condomínio para o G1 Marília (2016), a arquiteta responsável pelo projeto arquitetônico do residencial Terras da Fazenda, Cristina Bondezan diz que os sobrados e as construções em alvenaria ainda são os preferidos pelos clientes. A configuração usual é ter as áreas de convivência social no térreo, enquanto os quartos e áreas íntimas ficam no pavimento superior.

Essa abordagem arrojada confere ao condomínio uma atmosfera única, onde a beleza se une à praticidade, proporcionando aos moradores uma experiência residencial verdadeiramente especial. A arquiteta Cristina Bondezan complementa em entrevista ao G1 Marília (2016):

Antes se costumava construir a casa principal e uma edícula nos fundos. Hoje, as famílias querem sua área de lazer glamorosa, anexando a área de churrasco, piscina e sauna à casa, e eliminando a segunda cozinha. A arquitetura não está mais tão compartimentada.

Os seus variados tamanhos de lotes proporcionam projetos audaciosos com fachadas exclusivas, imponentes e design que combina elegância e inovação.

Figura 5: Projeto em construção



Fonte: Toca Imóveis (2024)

Figura 6: Projeto em construção



Fonte: Toca Imóveis (2024)

- **Infraestrutura atrativa**

No Condomínio, existe uma ampla gama de opções de lazer para os moradores, garantindo momentos de diversão e relaxamento para todas as idades.

Para os entusiastas do mundo *fitness*, uma academia moderna oferece equipamentos de última geração, pista de *cooper* para manter a caminhada em dia e academia ao ar livre, tudo isso para manter um estilo de vida ativo e saudável. Os amantes do esporte podem desfrutar de partidas animadas em um campo de futebol bem cuidado, quadras de vôlei de areia e tênis.

Enquanto as churrasqueiras são ideais para encontros sociais e refeições ao ar livre, para as crianças, um *playground* seguro proporciona horas de diversão. E para relaxar e apreciar a natureza, o condomínio conta com uma linda praça e um Luau *Place*.

E para eventos especiais, um espaçoso salão de festas está disponível, oferecendo o ambiente perfeito para celebrações memoráveis entre amigos e familiares. Já para eventos mais íntimo ou um almoço em família, pode contar com

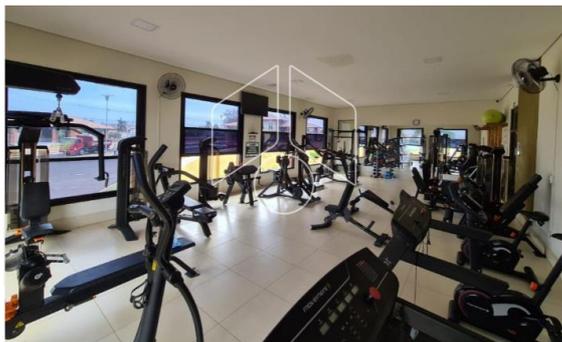
um espaço *gourmet*, que foi pensado para unir ainda mais as famílias. Essas alternativas de lazer não apenas enriquecem a experiência dos moradores, mas também fortalecem o senso de comunidade dentro do condomínio.

G1 Marília (2016) argumenta que:

O empreendimento conta com portaria 24 horas, quadra gramada, quadra de areia, quadra de tênis, espaço zen, playground com casa na árvore, academia ao ar livre, luau place, pista de cooper, área de descanso, espaço gourmet, fitness center e salão de festas.

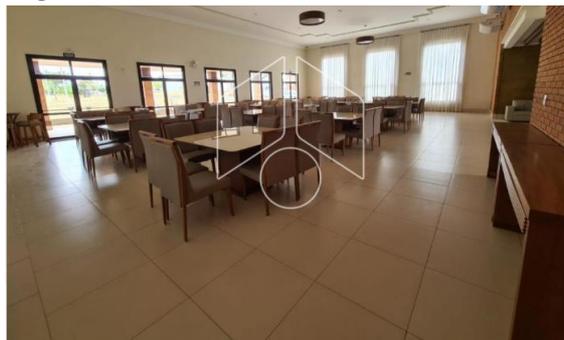
De acordo com Mamoré Urbanismo (2024), o Residencial Terras da Fazenda dispõe de uma ampla variedade de comodidades, incluindo portaria, espaço zen, quadra de vôlei de areia, campo de futebol, quadra de tênis, *playground*, casa na árvore, luau *place*, academia, pista de *cooper* e área de descanso.

Figura 7: Academia



Fonte: Toca Imóveis (2024)

Figura 8: Salão de Festas



Fonte: Toca Imóveis (2024)

- **Padrão de vida e exclusividade**

A principal característica do condomínio é a presença predominante de residentes que ocupam posições de destaque em diferentes áreas profissionais, tais como empresários, indivíduos influentes, médicos, advogados e executivos de grandes corporações. Essa diversidade de ocupações e influências confere ao condomínio uma exclusividade notável e uma rica variedade de perspectivas

Não se destaca apenas por sua localização privilegiada em uma área nobre e afastada do centro da cidade, mas também pela aura de exclusividade que transmite. Sua reputação de um status social de prestígio atrai uma demanda significativa de indivíduos em busca de um estilo de vida sofisticado e tranquilo. A alta procura por residências neste espaço é impulsionada não apenas pelo desejo de conforto e

comodidade, mas também pela aspiração de fazer parte de uma comunidade seleta e influente.

A combinação de características como segurança, qualidade de vida e a presença de residentes proeminentes, reforça o apelo do condomínio como um destino desejável para aqueles que buscam não apenas uma casa, mas um estilo de vida exclusivo. Essa dinâmica de mercado contribui para a contínua valorização do empreendimento, consolidando sua posição como um dos mais cobiçados e prestigiosos da região.

3.2.2 Região da faculdade Unimar

A Unimar (Universidade de Marília) fica localizada na zona Leste de Marília-SP, uma região que tem se desenvolvido significativamente ao longo dos anos. A zona Oeste de Marília tem visto um crescimento urbano considerável, com a construção de novos empreendimentos residenciais e comerciais. A região é bem servida por infraestruturas como vias de acesso, transporte público, e serviços públicos essenciais.

3.2.2.1 Valle do Canaã

- **Localização**

O condomínio Vale do Canaã fica localizado na Av. das Grevilhas, 1 - Parque Serra Dourada, CEP - 17525-450, zona Oeste de Marília. Localização privilegiada que garante uma vista eterna para um exuberante vale que cerca a cidade de Marília.

- **Infraestrutura e segurança**

O condomínio possui uma infraestrutura completa e pensada em cada detalhe, como áreas de esporte e lazer planejadas, arborização com bosques, segurança e ruas pavimentadas e com controle de velocidade. O Vale do Canaã é uma área de 1 milhão de m², localizada próxima a uma zona de proteção permanente, onde não podem ser erguidas novas construções. Possui 178.000 metros quadrados de área verde, proporcionando um ambiente natural excepcional (Martinez, 2019). Essas características fazem com que os proprietários de terrenos possam pensar em

projetos audaciosos e exclusivos, já que podem ter dimensão do potencial de valorização imobiliária.

O condomínio se dispõe de alta tecnologia para garantir a segurança de seus moradores. De acordo com o Portal Giro Marília (2019) sobre o Vale do Canaã, é apontado que o sistema de segurança começa da avenida de acesso e cobre toda a área de 1 milhão de metros quadrados, onde monitoramento é feito por câmeras dome que possuem controle total de imagem e acompanhamento 24h, portaria blindada e totalmente informatizada, portões com controle eletrônico e rondas 24h. Mesmo com todo esse sistema de segurança já implantado e em atividade, o condomínio recebeu recentemente mais investimentos.

De acordo com o Portal Marília Notícias (2019), o Vale do Canaã ganhou sistema de vigilância armada altamente treinada e o emprego de novas viaturas e motocicletas para a realização de rondas 24h. Os profissionais da área de arquitetura podem viajar na imaginação executando projetos audaciosos e criativos.

Em uma entrevista para o portal Giro Marília (2019), sobre paisagem, bem-estar e liberdade, a arquiteta e urbanista Silvia Siscar se expressa dizendo:

“Segurança é fundamental! Ela permite projetos mais livres, com grandes áreas abertas e o uso de muito vidro. Além disso você faz uma caminhada à noite e se sente totalmente seguro”.

O sistema foi muito bem planejado e executado. Isso reforça a qualidade de vida que o condomínio proporciona aos seus residentes.

Figura 9: Portaria blindada



Fonte: Marília Notícias (2019)

Figura 10: Câmeras e cercas elétricas



Fonte: Marília Notícias (2019)

- **Arquitetura e design**

O condomínio se destaca por sua arquitetura moderna, imponente e sofisticada. As fachadas grandiosas e espaçosas conferem uma aura de grandiosidade ao complexo, enquanto sua abordagem espojada e conceituosa adiciona uma sensação contemporânea ao ambiente. Em conversa com o Portal Marília Notícias (2019), a arquiteta Silvia Siscar fala sobre a proposta do empreendimento que permite ampla utilização de vidro e execuções ousadas nos projetos. Essa combinação de elementos modernos cria um espaço que é tanto funcional quanto esteticamente impressionante, cativando aqueles que o contemplam e estabelecendo o condomínio como um marco de excelência arquitetônica na paisagem urbana.

A integração com a natureza favorece a criação de projetos exclusivos. A arquiteta Silvia Siscar ainda destaca para o Portal Marília Notícias (2019) que a proposta de terrenos com metragens a partir de 680 metros integrados com a natureza e vista para o vale por todos os lados, permite a execução de projetos arquitetônicos ousados. “A troca de muros por gradis verdes também promove outro tipo de relação com o ambiente”, destaca Silvia. Essa abordagem de integração com a natureza não apenas resulta em projetos visualmente impressionantes, mas também promove uma relação mais saudável e sustentável entre as construções humanas e o meio ambiente.

- **Infraestrutura atrativa**

As áreas verdes dentro e ao redor do condomínio são meticulosamente cuidadas, oferecendo um ambiente naturalmente belo e tranquilo. Paisagistas profissionais garantem que jardins, canteiros de flores e espaços ajardinados sejam mantidos em perfeitas condições, proporcionando um refúgio sereno para os moradores apreciarem momentos de relaxamento e contemplação.

Além disso, a reputação do condomínio como um local de residência de alto padrão é reforçada pela presença de amenidades de primeira linha e serviços exclusivos, projetados para atender às necessidades e expectativas dos moradores mais exigentes. Essas comodidades incluem áreas de lazer sofisticadas, espaços de convivência elegantes, serviços de concierge personalizados e instalações esportivas de última geração.

De acordo com o Giro Marília (2020), o condomínio oferece piscinas, incluindo opção com raia, academia, quiosques, playgrounds, quadras, campos, lago, sauna, praças, capela histórica, mirantes, salão de festas, trilhas e um espaço de convivência em todo o condomínio.

No conjunto, o condomínio representa não apenas um local de moradia, mas também um estilo de vida distinto e cobiçado, onde conforto, conveniência e prestígio se combinam para oferecer uma experiência residencial verdadeiramente excepcional.

Figura 11: Complexo de lazer



Fonte: Marília Notícias (2019)

Figura 12: Complexo de lazer



Fonte: Marília Notícias (2019)

- **Padrão de vida e exclusividade**

Morar em um condomínio como o Vale do Canaã é uma escolha que reflete não apenas uma capacidade financeira robusta, mas também um estilo de vida caracterizado pelo requinte, sofisticação e exclusividade. Em uma conversa com o Portal Marília Notícias (2019), o arquiteto Ronen Gomes se expressa dizendo:

“Quando se chega no Valle do Canaã acontece uma ruptura. Você muda de ambiente, se sente mais leve. É como se desligar da cidade, do trabalho, e entrar em um estado de férias, principalmente no final de semana”.

Este condomínio é frequentemente associado a um segmento socioeconômico de maior poder aquisitivo, composto por indivíduos que alcançaram sucesso em suas carreiras profissionais, empreendimentos empresariais ou investimentos financeiros.

Os moradores são tipicamente profissionais bem-sucedidos, empresários visionários, executivos de alto escalão em diversas áreas, investidores prudentes, famílias tradicionais da cidade e outras figuras proeminentes na sociedade. Essas pessoas valorizam não apenas o aspecto financeiro, mas também a qualidade de vida, o conforto e a segurança que esse tipo de residência exclusiva proporciona. O empresário Paolo Adriano Pravato em uma entrevista para o Giro Marília (2020),

elogia a estrutura urbanizada e a preocupação do planejamento com as áreas do condomínio.

Além do aspecto financeiro, os moradores compartilham de um conjunto de valores e aspirações que os tornam parte de uma comunidade seleta. Eles valorizam a privacidade, a tranquilidade e a exclusividade oferecidas pelo condomínio, bem como as instalações de alta qualidade, os serviços personalizados e a atmosfera de luxo e bem-estar que permeiam o ambiente. O empresário Paolo Adriano Pravato ainda em entrevista para o Giro Marília (2020) expressa:

“vejo com os outros moradores que a sensação de bem-estar é um conceito aqui. Para quem gosta de natureza, animais, espaço, é muito gostoso. Você entra e vê Seriema, Tucano, é único”.

Viver em um condomínio como esse não é apenas uma questão de endereço, mas sim um estilo de vida distintivo e aspiracional.

Com todo o prestígio e exclusividade, o condomínio ainda desfruta de uma localização estratégica, situado às margens de um vale que proporciona aos seus residentes uma vista deslumbrante, considerada uma das mais belas da cidade. De acordo com a entrevista para o Giro Marília (2020), o entrevistado Paolo Adriano Pravato, 56 anos, expressa: “Domingo pela manhã pego um café, vou até a praça ao lado de casa, os gatos e cachorros atrás de mim, e vejo o sol. Em dias frios a neblina cobre o vale como um mar. Penso em Deus”.

Essa privilegiada posição geográfica não só valoriza ainda mais o empreendimento, como também enriquece a experiência de seus moradores, que podem contemplar diariamente a paisagem deslumbrante e inspiradora que se estende diante de seus olhos.

O condomínio atrai um perfil de público morador altamente seletivo e exigente, que busca não apenas uma residência, mas sim um lar que represente seu status, suas conquistas e seus ideais de qualidade de vida elevada.

Figura 13: Vista do condomínio



Fonte: Marília Notícia (2024)

Figura 14: Rua do condomínio



Fonte: Marília Notícia (2024)

3.3 PRECIFICAÇÃO

A precificação é um elemento essencial no desenvolvimento de qualquer setor econômico. Trata-se do processo de determinar o valor monetário que será cobrado pelo produto ou serviço oferecido.

3.3.1 Terras Da Fazenda

Com base na pesquisa realizada no site da imobiliária em destaque de Marília, Toca Imóveis (2024), os preços dos imóveis no Condomínio Terras da Fazenda iniciam-se a partir de R\$ 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais), variando entre lotes de 300 e 570 metros m^2 e podendo chegar à marca de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), variando ente lotes de 300 e 570 m^2 . Essa fonte confiável do mercado imobiliário local fornece uma visão consistente e confiável dos valores praticados nesse empreendimento, refletindo a qualidade e o prestígio associados ao mesmo.

É importante ressaltar que os preços mencionados variam de acordo com o padrão e a metragem construída de cada residência. Essa variação é comum em empreendimento desse porte, onde diferentes características, como tamanho, acabamentos e localização dentro do condomínio, influenciam no valor final do imóvel.

3.3.2 Valle do Canaã

Com base na pesquisa realizada no site da imobiliária em destaque de Marília, Toca Imóveis (2024), os preços dos imóveis no Condomínio *Valle do Canaã* iniciam-se a partir de R\$ 2.350.000,00 (Dois milhões trezentos e cinquenta mil reais), sendo

um Lote Residencial de 1000,00 m² e podendo chegar à marca de R\$ 5.750.000,00 (Cinco milhões setecentos e cinquenta mil reais), sendo uma Lote Residencial de 2104,47 M². Essa fonte confiável do mercado imobiliário local fornece uma visão consistente e confiável dos valores praticados nesse empreendimento, refletindo a qualidade e o prestígio associados ao mesmo.

É importante ressaltar que os preços mencionados variam de acordo com o padrão e a metragem construída de cada residência. Essa variação é comum em empreendimento desse porte, onde diferentes características, como tamanho, acabamentos e localização dentro do condomínio, influenciam no valor final do imóvel.

4 DISCUSSÃO

Neste capítulo, discutiremos os principais resultados obtidos através da análise dos condomínios Terras da Fazenda e Valle do Canaã em Marília, SP. O objetivo é explorar as conclusões derivadas dos dados coletados e analisados, além de contextualizar esses resultados dentro do cenário do mercado imobiliário local.

4.1 COMPARAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E AMENIDADES

Uma das principais diferenças observadas entre os condomínios Terras da Fazenda e Valle do Canaã está relacionada à infraestrutura e às amenidades oferecidas aos moradores. No Terras da Fazenda, destacam-se as diversas opções de lazer, como academia completa, campo de futebol, quadras esportivas, espaço gourmet, e um salão de festas espaçoso. Além disso, a segurança é reforçada com portaria 24 horas, controle de acesso por biometria, e patrulha constante, proporcionando um ambiente seguro e tranquilo para os residentes.

Em contrapartida, o Valle do Canaã oferece uma infraestrutura também robusta, com áreas verdes extensas, trilhas para caminhada, e um complexo de lazer que inclui piscinas, playgrounds, quadras esportivas, e um lago. A segurança é assegurada por um sistema avançado de câmeras de vigilância, portaria blindada, e vigilância armada, garantindo aos moradores uma sensação de proteção e bem-estar.

4.2 PERFIL E DEMANDA DOS MORADORES

Outro ponto relevante de discussão é o perfil dos moradores que optam por cada um dos condomínios. No Terras da Fazenda, observa-se uma predominância de residentes ligados a diversas áreas profissionais, como empresários, médicos, advogados e executivos. Essa diversidade contribui para a criação de uma comunidade exclusiva e influente, buscando não apenas conforto, mas também status e prestígio associados ao empreendimento.

Por outro lado, o Valle do Canaã atrai um público com características semelhantes em termos de status socioeconômico, buscando não só um local de moradia, mas um estilo de vida que valoriza o contato com a natureza e o conforto proporcionado por uma infraestrutura de alto padrão. A proximidade com áreas verdes e a vista panorâmica são elementos que atraem esse público exigente e seletivo.

4.3 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E TENDÊNCIAS DE MERCADO

Ambos os condomínios demonstram uma tendência de valorização imobiliária sustentada ao longo dos anos. No Terras da Fazenda, os preços dos imóveis variam significativamente de acordo com a metragem e localização dentro do condomínio, refletindo a demanda por residências que ofereçam segurança, conforto e uma ampla gama de serviços e amenidades.

Já no Valle do Canaã, os valores dos imóveis também apresentam variações conforme o tamanho do lote e os diferenciais de infraestrutura e vistas oferecidos. A combinação de segurança rigorosa, áreas verdes preservadas, e um ambiente integrado à natureza contribui para a atratividade do condomínio entre investidores e compradores que valorizam qualidade de vida e exclusividade.

4.4 DESAFIOS E OPORTUNIDADES

Por fim, é importante destacar os desafios enfrentados e as oportunidades identificadas para ambos os condomínios. Enquanto o Terras da Fazenda se destaca pela sua localização estratégica e infraestrutura completa, enfrenta o desafio de manter a exclusividade e o alto padrão diante da concorrência crescente na região Leste de Marília. Já o Valle do Canaã, apesar de suas vantagens naturais e infraestruturais, precisa continuar investindo em inovações tecnológicas e melhorias contínuas para manter seu status de empreendimento de referência.

CONCLUSÃO

A análise dos preços dos imóveis residenciais em condomínios de alto padrão na cidade de Marília revelou tendências importantes do mercado imobiliário local, influenciadas por fatores econômicos, sociais e urbanos. A escolha deste tema foi motivada pela necessidade de compreender o comportamento do mercado de luxo em cidades médias como Marília, identificando os elementos que determinam os preços desses imóveis. Esse conhecimento é crucial para investidores, compradores potenciais e profissionais do setor imobiliário, guiando decisões estratégicas e de planejamento regional.

Durante a pesquisa, identificaram-se diversos fatores econômicos e sociais que impactam os preços, como localização privilegiada, infraestrutura do condomínio, segurança e comodidades oferecidas. No entanto, a falta de dados específicos e atualizados sobre transações imobiliárias e dificuldades no acesso a informações detalhadas sobre os condomínios limitaram uma análise mais precisa e abrangente. Estas dificuldades estão associadas às limitações estruturais da metodologia utilizada, revelando a necessidade de melhorias na coleta e na análise de dados para estudos futuros.

Os resultados destacaram que a localização é um dos principais determinantes de valorização, junto com características arquitetônicas diferenciadas e infraestrutura completa nos condomínios. A escassez de imóveis de alta qualidade em relação à demanda foi identificada como um fator que impulsiona a valorização, destacando a importância de investimentos no segmento de luxo em Marília.

Para futuras pesquisas, recomenda-se ampliar o período de coleta de dados para uma análise longitudinal mais robusta, incluir outros segmentos do mercado imobiliário e aprofundar a análise das percepções e motivações dos compradores e vendedores. Aumentar a amostra de dados e diversificar as fontes de informação também pode melhorar a representatividade e precisão dos estudos sobre o mercado imobiliário de alto padrão.

Essas medidas não apenas complementarão os resultados desta pesquisa, mas também contribuirão para uma compreensão mais completa das dinâmicas do mercado imobiliário em Marília, beneficiando tanto a academia quanto os profissionais do setor.

REFERÊNCIAS

ALTO PADRÃO MARÍLIA. Imagem da do condomínio Terras da Fazenda.

Imobiliária Alto Padrão Marília, 2024. Disponível em:

<https://www.altopadraomarilia.com.br/imovel/1237220/terreno-em-condominio-venda-marilia-sp-condominio-terras-da-fazenda-condominio-terras-da-fazenda>.

Acesso em: 22 abr. 2024.

AMORIM, Ricardo. O Medo da Bolha Imobiliária. **Isto é**, 2012. Disponível em:

https://istoe.com.br/218079_O+MEDO+DA+BOLHA+IMOBILIARIA/. Acesso em: 01 mar. 2024.

AS 4 TENDÊNCIAS em empreendimentos de alto padrão que você precisa saber.

Suder Negócios Imobiliários, 2021. Disponível em: <https://www.suder.com.br/as-4-tendencias-em-empreendimentos-de-alto-padrão-que-voce-precisa-saber#:~:text=Novos%20espa%C3%A7os%2C%20maior%20comodidade%2C%20o>

[p%C3%A7%C3%B5es,e%20promo%C3%A7%C3%A3o%20do%20bem%2Destar](https://www.suder.com.br/as-4-tendencias-em-empreendimentos-de-alto-padrão-que-voce-precisa-saber#:~:text=Novos%20espa%C3%A7os%2C%20maior%20comodidade%2C%20o).

Acesso em: 24 mar. 2024.

BARON, Altevir. Acima do alto: a FG e o conceito de alto padrão. **Finottato**, 2023.

Disponível em: <https://www.finottato.com.br/post/acima-do-alto-fg-e-o-conceito-de-alto-padrão#:~:text=O%20conceito%20de%20alto%20padr%C3%A3o%20est%C3%A1%20em%20constante%20transforma%C3%A7%C3%A3o%2C%20assim,agregado%20e%20n%C3%A3o%20no%20custo>.

[Acesso em: 24 mar. 2024.](https://www.finottato.com.br/post/acima-do-alto-fg-e-o-conceito-de-alto-padrão#:~:text=O%20conceito%20de%20alto%20padr%C3%A3o%20est%C3%A1%20em%20constante%20transforma%C3%A7%C3%A3o%2C%20assim,agregado%20e%20n%C3%A3o%20no%20custo)

BATAGLIA, Tilso. Quais as características de um imóvel de alto padrão. **LinkedIn**,

2023. Disponível em: <https://www.linkedin.com/pulse/quais-caracter%C3%ADsticas-de-um-im%C3%B3vel-alto-padr%C3%A3o-tilso-bataglia/>. Acesso em: 15 mar. 2024

BRAULLIO, Silva Neide. **Proposta de uma metodologia para a avaliação de imóveis urbanos baseado em métodos estatísticos multivariados**. 2005.

Dissertação (Mestrado em Ciências) - Universidade Federal do Paraná – Paraná/PR, 2005. Disponível em:

<https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/bitstream/handle/1884/1895/R%20-%20D%20-%20SILVIA%20NEIDE%20BRAULIO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Acesso em: 15 mar. 2024.

CASALE, Daniela. Mercado imobiliário de alto padrão cresce com mudanças impostas pela pandemia. **Marília Notícia**, 2021. Disponível em:

<https://marilianoticia.com.br/mercado-imobiliario-de-alto-padrão-cresce-com-mudancas-impostas-pela-pandemia/>. Acesso em: 19 mai. 2024.

CONCEPT. **Concept Negócios Imobiliários**, 2024. Disponível em:

<https://www.conceptni.com.br/a-empresa/>. Acesso em: 24 mai. 2024.

CONDOMÍNIO de alto padrão: porque vale a pena investir. **Bild desenvolvimento imobiliário**, 2021. Disponível em: <https://blog.bild.com.br/condominio-de-alto-padrão/>.

Acesso em: 24 abr. 2024.

DUBEUX, Moura. O que define os imóveis de alto padrão? Confira 6 características. **Moura Dubeux**, 2023. Disponível em: [https://mouradubeux.com.br/blog/o-que-define-os-imoveis-de-alto-padrao/#:~:text=Os%20im%C3%B3veis%20de%20alto%20padr%C3%A3o%20s%C3%A3o%20caracterizados%2C%20principalmente%2C%20por%20diferenciais,%2C%20automa%C3%A7%C3%A3o%20residencial\)%2C%20al%C3%A9m%20de.](https://mouradubeux.com.br/blog/o-que-define-os-imoveis-de-alto-padrao/#:~:text=Os%20im%C3%B3veis%20de%20alto%20padr%C3%A3o%20s%C3%A3o%20caracterizados%2C%20principalmente%2C%20por%20diferenciais,%2C%20automa%C3%A7%C3%A3o%20residencial)%2C%20al%C3%A9m%20de.) Acesso em: 24 abr. 2024.

FORTALEZA, Ana Paula. A localização como fator determinante na valorização dos imóveis de luxo. **Imorezzo**, 2023. Disponível em: <https://www.imorezzoimoveis.com.br/localizacao-de-imoveis-de-luxo/a-localizacao-como-fator-determinante-na-valorizacao-dos-imoveis-de-luxo/>. Acesso em: 15 mar. 2024.

G1 MARILIA. Terras da fazenda traz tendências nas construções em condomínio, 2016, **G1 Marília**. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/bauru-marilia/especial-publicitario/terras-da-fazenda/noticia/2016/10/terras-da-fazenda-traz-tendencias-nas-construcoes-em-condominio.html>. Acesso em: 20 mai. 2024.

GAMA, Guilherme; LAUAND, Soraya. Mercado imobiliário de superluxo cresce 37% em São Paulo. **CNN Brasil**, 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/mercado-imobiliario-de-super-luxo-cresce-37-em-sao-paulo/>. Acesso em: 24 mai. 2024.

GIL, Antônio Carlos. **Como Elaborar Projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo Editora Atlas S.A., 2002.

GIRO MARÍLIA. Paisagem, bem-estar e liberdade inspiram urbanista para viver no Vale do Canaã. **Giro Marília**, 2019. Disponível em: <https://www.giromarilia.com.br/noticia/giro-marilia/paisagem-bem-estar-e-liberdade-inspiram-urbanista-para-viver-no-vale-do-canaa/16918>. Acesso em: 05 mai. 2024.

GIRO MARILIA. Seguro com liberdade – Empresário conta razões para morar no Vale do Canaã. **Giro Marília**, 2020. Disponível em: <https://www.giromarilia.com.br/noticia/giro-marilia/seguro-com-liberdade-empresario-conta-razoes-para-morar-no-vale-do-canaa/18731>. Acesso em: 08 mai. 2024.

GIRO MARILIA. Vale do Canaã une segurança de ponta e muita liberdade. **Giro Marília**, 2019. Disponível em: <https://www.giromarilia.com.br/noticia/giro-marilia/novo-conceito-vale-do-canaa-une-seguranca-de-ponta-e-muita-liberdade/16801>. Acesso em: 28 abr. 2024.

GOOGLE. Visão da rua - Terras da fazenda. Google Maps, 2022.

GOULART, George Lucas. Bens Móveis e Bens Imóveis. **JusBrasil**, 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/bens-moveis-e-bens-imoveis/1122628184>. Acesso em: 24 jun. 2024.

IBGE. Marília – Panorama 2022. **Cidades IBGE**, 2022. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/marilia/panorama>. Acesso em: 20 mai. 2024.

IMAIS. **Imais Negócios Imobiliários**, 2024. Disponível em: <https://www.imaismnegocios.com.br/quem-somos>. Acesso em: 24 mai. 2024.

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE ALTO PADRÃO. Localização e acessibilidade ligadas ao conforto de morar num condomínio de alto padrão. **Feliz colonizadora**, 2024. Disponível em: <https://colonizadorafeliz.com.br/localizacao-acessibilidade-ligadas-ao-conforto-e-a-seguranca-de-morar-num-condominio-de-alto-padrao/>. Acesso em: 24 abr. 2024.

KREMER, Joelma. **Mercado Imobiliário**. Associação Educacional Leonardo da Vinci (UNIASSELVI). – Indaial: Grupo UNIASSELVI, 2008. Disponível em: <https://www.uniasselvi.com.br/extranet/layout/request/trilha/materiais/livro/livro.php?codigo=7973>. Acesso em: 01 mar. 2024.

MAIN, Admin. A importância da localização em empreendimentos de alto padrão. **Bidese**, 2023. Disponível em: <https://www.bidese.com.br/blog/post/localizacao-em-empreendimentos-de-alto-padrao>. Acesso em: 24 mar. 2024.

MAMORÉ URBANISMO. Residencial Terras da Fazenda. **Mamoré Urbanismo**, 2024. Disponível em: <http://www.mamoreurbanismo.com.br/imovel/residencial-terras-da-fazenda/>. Acesso em: 05 mai. 2024.

MARILIA NOTÍCIA. Arquiteto renomado destaca natureza no Valle do Canaã. **Marília Notícia**, 2019. Disponível em: <https://marilianoticia.com.br/arquiteto-renomado-destaca-contato-com-a-natureza-no-valle-do-canaa/>. Acesso em: 15 mai. 2024.

MARILIA NOTÍCIA. Valle Canaã investe em tecnologia de ponta para sistema de segurança. **Marília Notícia**, 2019. Disponível em: <https://marilianoticia.com.br/valle-canaa-investe-em-tecnologia-de-ponta-para-sistema-de-seguranca/>. Acesso em: 15 mai. 2024.

MARILIA NOTÍCIA. Valle do Canaã permite enorme liberdade criativa, diz arquiteta. **Marília Notícia**, 2019. Disponível em: <https://marilianoticia.com.br/valle-do-canaa-permite-enorme-liberdade-criativa-diz-arquiteta/>. Acesso em: 15 mai. 2024.

MARTINEZ, Rogério. Vale do Canaã lança lotes de reserva em residencial que mudou padrões em Marília. **Giro Marília**, 2019. Disponível em: <https://www.giromarilia.com.br/noticia/giro-marilia/vale-do-canaa-lanca-lotes-de-reserva-em-residencial-que-mudou-padroes-em-marilia/16568>. Acesso em: 05 mai. 2024.

MARTINS, Thiago Oberdan Maciel; GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf; KERN, Andre Parisi. **Análise do efeito microeconômico da implantação de empreendimentos do tipo condomínio-clubes no mercado imobiliário de Novo Hamburgo, Brasil**. Universidade do Vale do Rio dos Sinos–UNISINOS: São Leopoldo, v. 12, 2012. Disponível em: <https://www.civil.uminho.pt/revista/artigos/n42/P%C3%A1g.19-30.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2024.

MATTA, Túlio Alves. **Avaliação do valor de imóveis por análise de regressão: um estudo de caso para a cidade de juiz de fora**. 2007. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Engenharia Produção) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora/MG, 2007. Disponível em: https://www2.ufjf.br/engenhariadeproducao/wp-content/uploads/sites/322/2014/09/2007_3_T%C3%BAlio.pdf. Acesso em: 03 mar. 2024.

MEDEIROS, Júlia. Conheça os diferentes tipos de imóveis e seus desafios de venda. **Jetimob**. 2023. Disponível em: <https://www.jetimob.com/blog/tipos-de-imoveis/>. Acesso em: 24 abr. 2024.

MERCADOS EM BAIXA têm venda e locação somente de residências na região de Marília. **CreciSP**, 2023. Disponível em: https://www.crecisp.gov.br/Files/marketresearch/9c4bad29-0a15-4467-8232-c4dc4903ecad_pesquisa-janeiro23marilia.pdf. Acesso em: 21 mai. 2024.

NETTO, Ettore. **Mercado de luxo na área imobiliária**. São Paulo: IBRESP, 2023. Disponível em: <https://www.ibresp.com.br/wp-content/uploads/2023/01/www.ibresp.com.br-ebook-mercado-de-luxo-na-area-imobiliaria.pdf>. Acesso em: 01 mar. 2024.

SENA, Igor. **Como o sucesso do cliente pode impulsionar a lucratividade de uma imobiliária**. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharel em Administração) - Faculdade ESIC, Curitiba/PR, 2021. Disponível em: <https://esic.br/wp-content/uploads/2023/05/Lucratividade-de-uma-Imobiliaria-trabalho.pdf>. Acesso em: 02 mar. 2024.

SIDRIM, Pedro Daniel Braz. **O mercado imobiliário brasileiro: discussão sobre a existência de uma possível bolha imobiliária**. 2013. Trabalho de conclusão de curso – Universidade Federal do Ceará – Fortaleza/CE, 2013. Disponível em: https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/32969/1/2013_tcc_pdbsidrim.pdf. Acesso em: 01 mar. 2024.

SILVA, Thassio. O que é bem imóvel. **JusBrasil**, 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-bem-imovel/1674539998>. Acesso em: 01 mar. 2024.

SILVEIRA IMÓVEIS. Quais são as vantagens de investir em um imóvel de alto padrão. **Imobiliária Silveira Imóveis**, 2021. Disponível em: <https://www.silveiraimoveis.com/imovel-de-alto-padrao>. Acesso em: 22 abr. 2024.

SOARES, Alexandre. O que valoriza um imóvel? Confira 9 fatores que influenciam. **Infinity**, 2021. Disponível em: <https://infinityimobiliaria.com.br/blog/mercado/o-que-valoriza-um-imovel/>. Acesso em: 15 mar. 2024.

SOUZA, Bruno Pereira de. **Estudo de Caso, análise e melhorias da gestão de vendas na Imobiliária Urbs – Imobiliária de Goiânia**. 2021. Trabalho de conclusão de curso (Bacharel em Administração) - Pontifícia Universidade Católica de Goiás, Goiânia/GO, 2021. Disponível em:

<https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/5521>. Acesso em: 24 abr. 2024.

TOCA IMÓVEIS. Imóvel no condomínio Terras da Fazenda. **Imobiliária Toca Imóveis**, 2024. Disponível em:

<https://www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-sao-domingos/24004>. Acesso em: 22 abr. 2024.

TOCA IMÓVEIS. Imóvel no condomínio Terras da Fazenda. **Imobiliária Toca Imóveis**, 2024. Disponível em:

<https://www.tocaimoveis.com.br/alugar/marilia/residencial/casa-em-condominio/jardim-sao-domingos/18382>. Acesso em: 24 mai. 2024.