

**EBOOK:**

# **GUIA PRÁTICO**

**5 Dicas Infalíveis para  
Valorizar seu Imóvel e  
Fechar Negócio Mais Rápido**



**Um guia estratégico  
para proprietários,  
anfitriões e corretores.**

# Introdução

O mercado imobiliário em 2026 é visual. Seja para um estudante buscando um studio, um executivo em viagem de negócios ou uma família planejando o Carnaval, a decisão de “clicar” em um anúncio leva menos de 2 segundos.

**Se o seu imóvel está parado ou com poucas consultas, o problema raramente é o preço, mas sim a percepção de valor. Este guia vai te ensinar a preparar o seu imóvel para brilhar nos portais e converter curiosos em contratos assinados.**



# DICA 1: O PODER DO “HOME STAGING” (DESPERSONALIZAÇÃO)

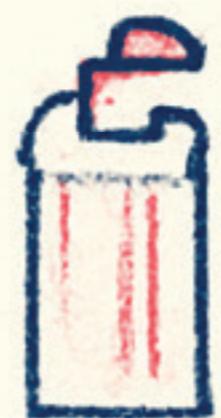
O maior erro de um proprietário é deixar o imóvel com “cara de casa de alguém”. O potencial inquilino ou comprador precisa se projetar naquele espaço.

## Remova o excesso

Retire porta-retratos, itens religiosos, imãs de geladeira e objetos de uso pessoal (escovas de dente, toalhas penduradas).

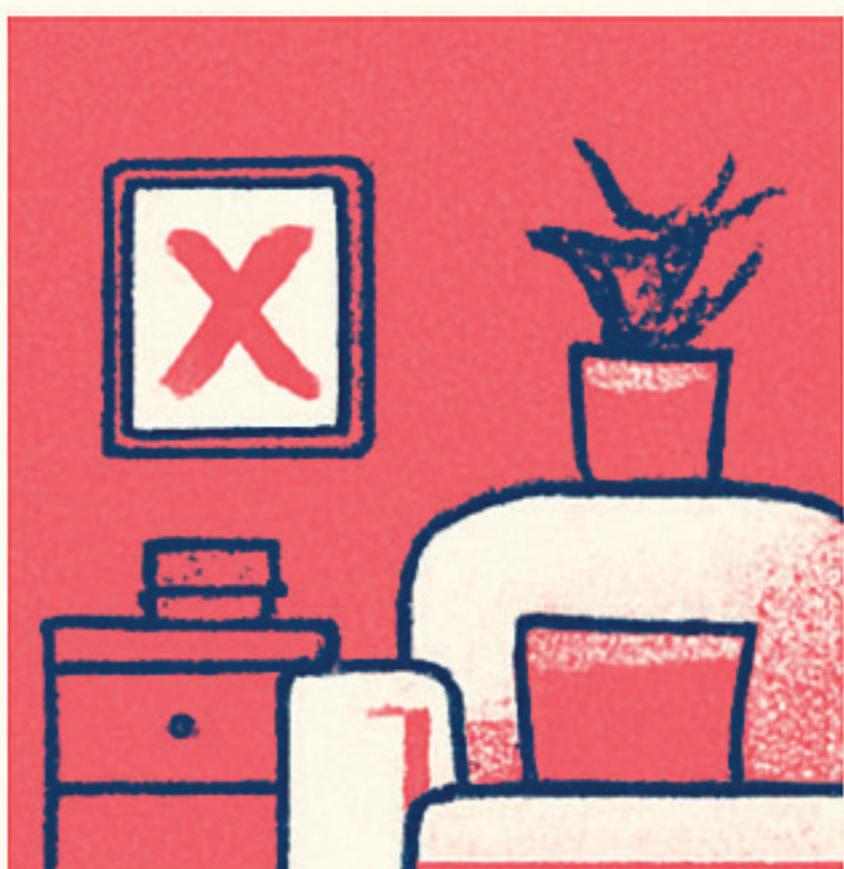
## A regra da hotelaria

No banheiro, use toalhas brancas dobradas. Na cozinha, bancadas vazias com apenas um item decorativo (como uma fruteira ou uma cafeteira moderna).



## Crie cenas

Uma mesa de jantar montada para um café ou uma manta dobrada no sofá sugerem conforto imediato.



## Checklist rápido

Se o objeto não ajuda a vender o estilo de vida do imóvel, ele deve ser guardado para a sessão de fotos.

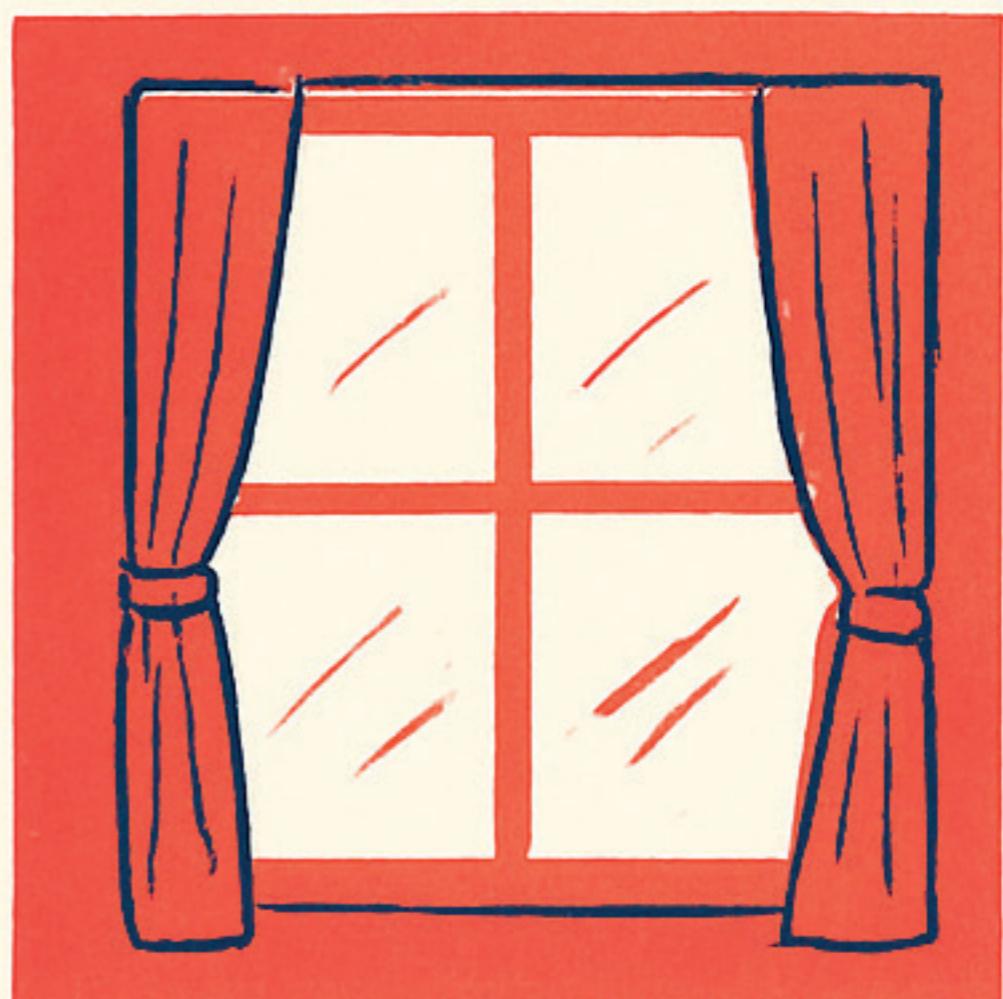
## DICA 2:

# A ILUMINAÇÃO É TUDO (FUJA DO AMARELADO)

A luz é o que define a amplitude de um ambiente. Um imóvel escuro transmite insegurança e desleixo.

## Luz Natural em Primeiro Lugar

Abra todas as cortinas e persianas. O melhor horário para fotos é pela manhã ou no final da tarde (a “hora dourada”)..



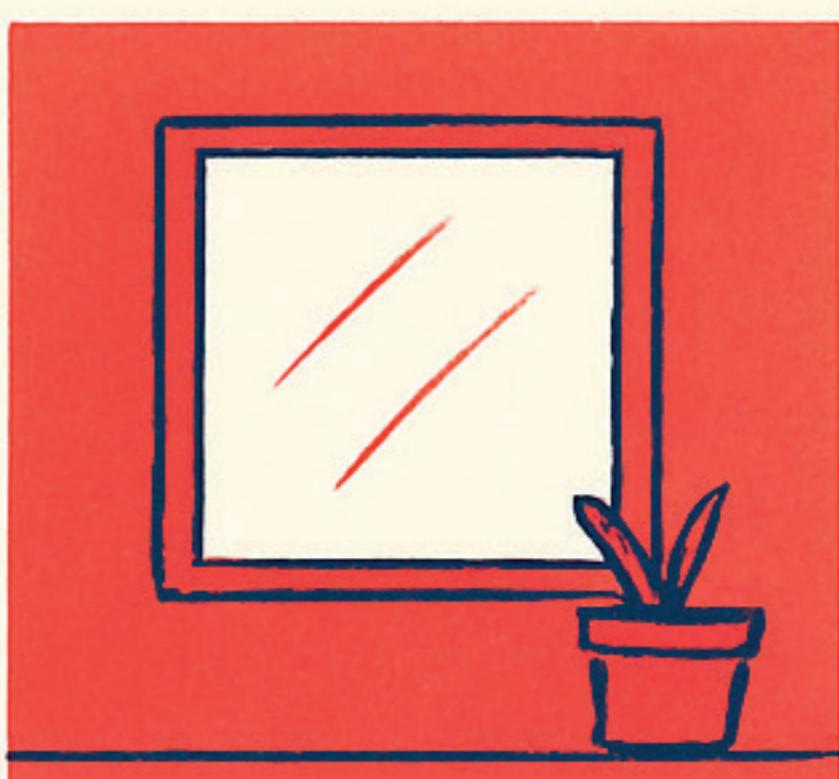
## Atenção às Lâmpadas

Certifique-se de que todas as lâmpadas estão funcionando. Evite misturar luzes “brancas” com “amarelas” no mesmo ambiente, pois isso confunde o sensor das câmeras e cria manchas de cor nas fotos.



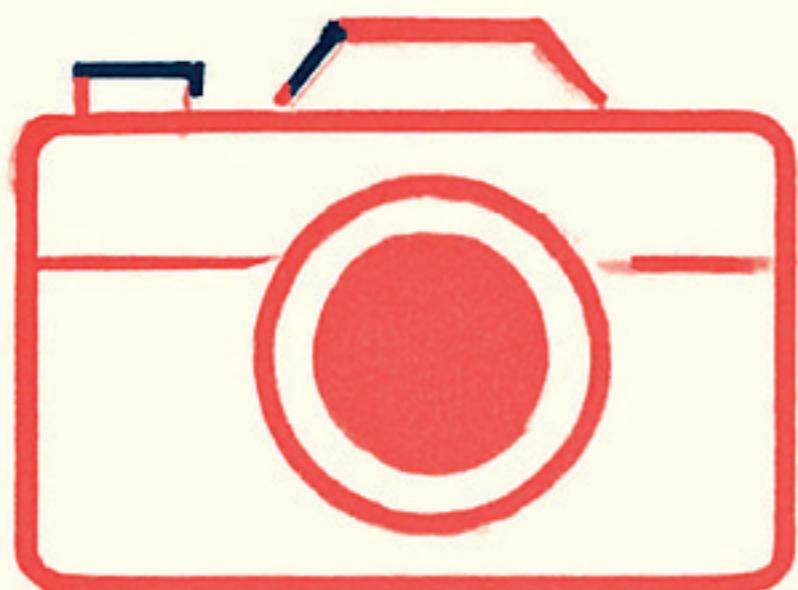
## Espelhos

Limpe-os bem! Eles são ótimos para refletir a luz e dobrar o tamanho visual de apartamentos compactos (studios e flats).



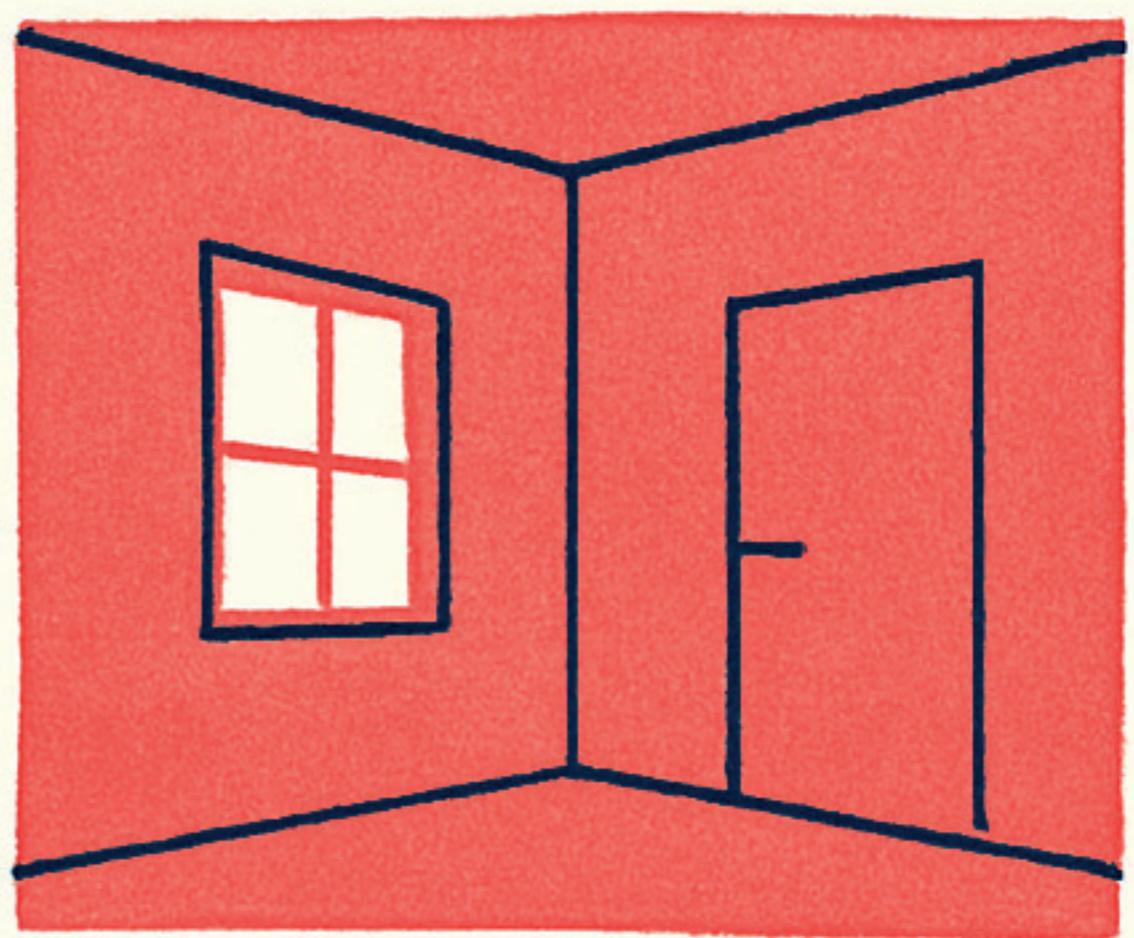
## DICA 3:

# ÂNGULOS QUE VALORIZAM E LINHAS RETAS



### A Altura do Olhar

Para fotos de arquitetura, a câmera deve ficar geralmente na altura do peito ou um pouco abaixo. Isso mantém as linhas verticais (paredes e portas) retas.

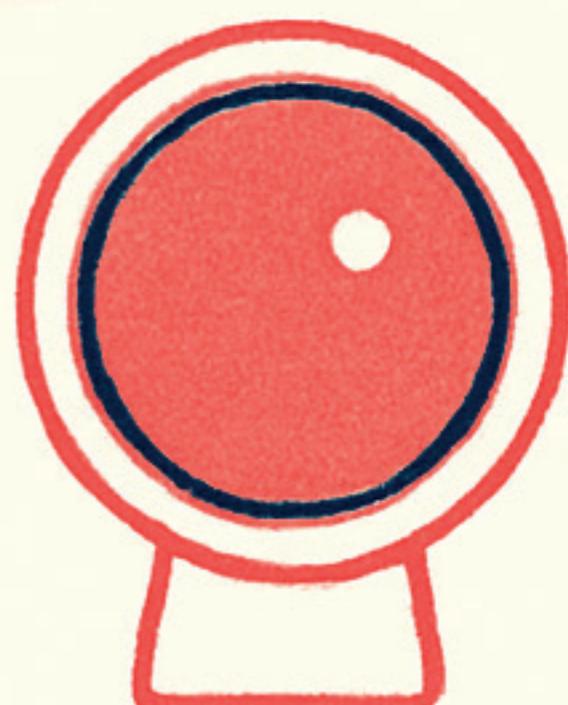


### Aproveite os Cantos

Fotografar a partir dos cantos de um cômodo permite mostrar três paredes, dando uma sensação real de profundidade e espaço.

### Cuidado com a Lente “Olho de Peixe”

Não exagere na abertura. O cliente se sente enganado quando chega em um imóvel que parecia um palácio na foto e é um cubículo na vida real. A foto deve ser honesta, porém otimizada.

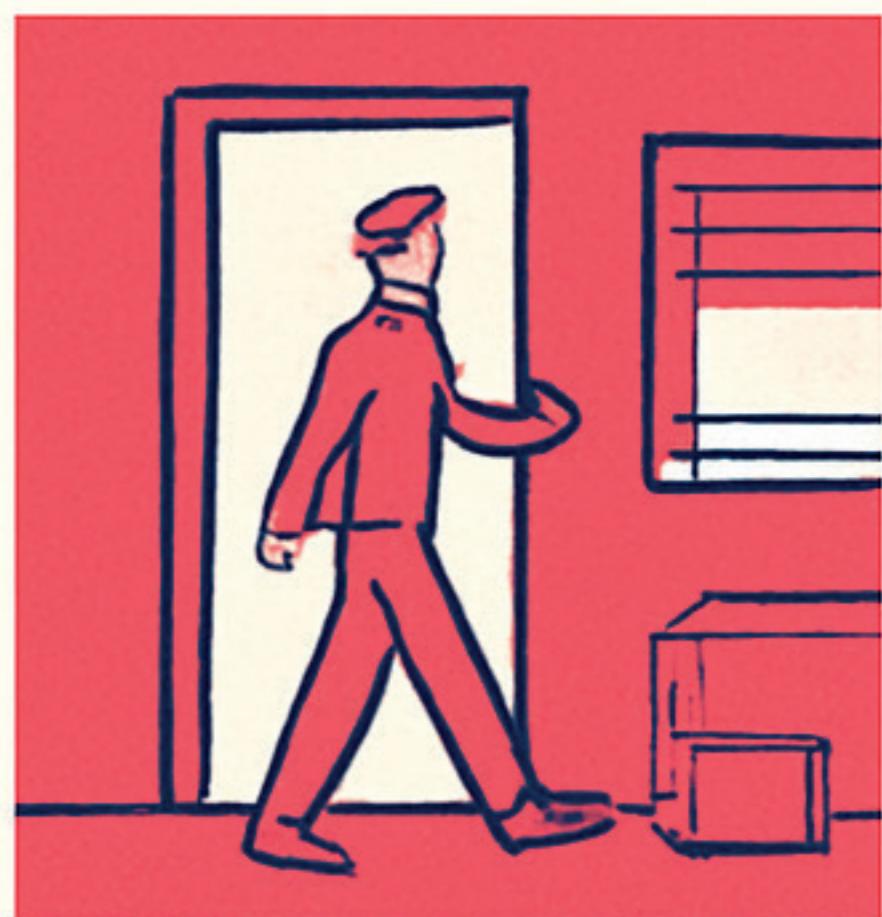


# DICA 4: O VÍDEO TOUR (A TENDÊNCIA DE 2026)

Hoje, os algoritmos do Instagram, TikTok e até portais imobiliários priorizam o vídeo. O vídeo gera confiança.

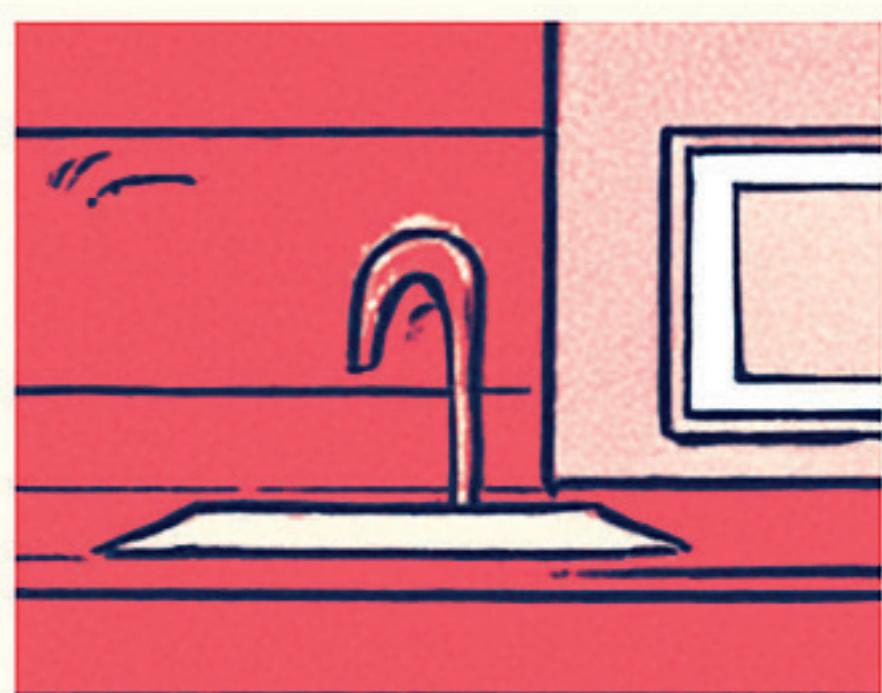
## O Trajeto do Morador

Comece o vídeo pela porta de entrada e caminhe suavemente pelos cômodos. Isso ajuda o cliente a entender o “fluxo” da casa.



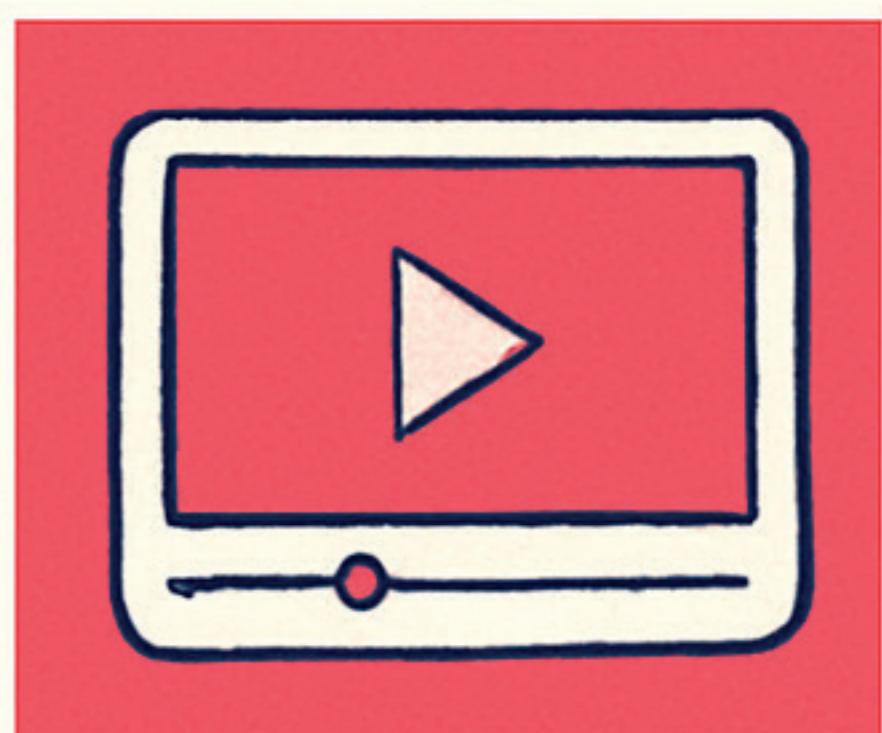
## Detalhes que Vendem

Faça closes em acabamentos: o mármore da pia, o fechamento da varanda, o ar-condicionado instalado.



## Duração Curta

Vídeos de 30 a 60 segundos são ideais. Ninguém quer ver um filme longo, eles querem sentir a “vibe” do lugar.



## DICA 5:

# “FOTO DE CAPA” (O GANCHO)

**A primeira foto do seu anúncio é a sua única chance de não ser ignorado.**

## Escolha o seu Protagonista

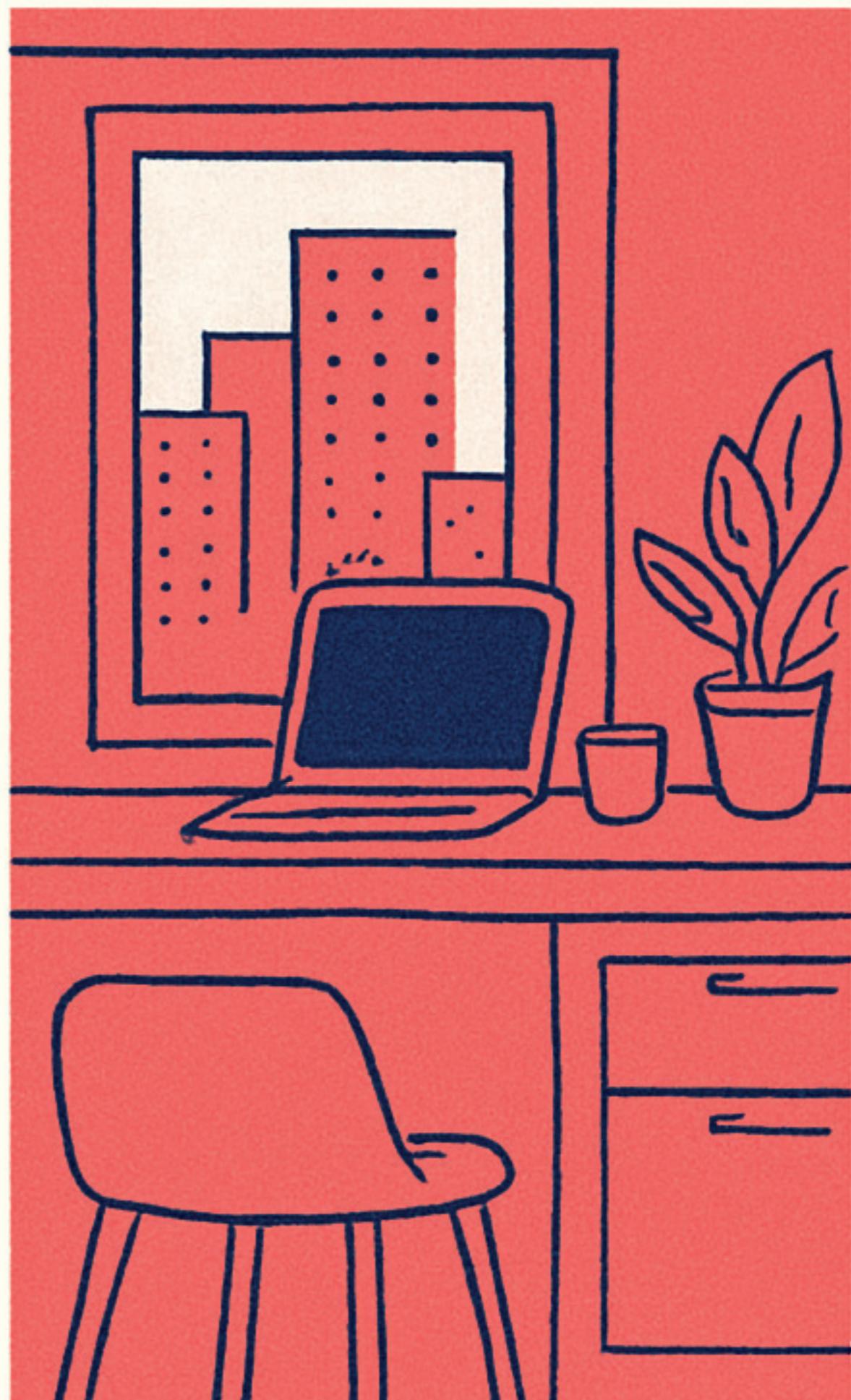
Se o imóvel tem uma vista incrível, a vista é a capa. Se o apartamento é simples, mas a área de lazer é de resort, comece pela piscina.

## Cidades de Negócios/ Estudantes

Nestes casos, a capa deve ser a área de trabalho (home office) ou a cama arrumada de forma impecável. O cliente busca praticidade e conforto imediato.

## Sazonalidade (Carnaval)

Se o foco é o Carnaval, a foto de capa deve evocar lazer: a varanda gourmet ou a proximidade com o evento/praias.



# CONCLUSÃO: O PRÓXIMO PASSO

**Aplicar essas dicas vai colocar você à frente de 90% dos anúncios amadores.**

**Mas, para atingir o público de alto padrão e garantir o valor máximo do seu aluguel ou venda, o olhar profissional é insubstituível.**

**As câmeras profissionais captam detalhes e luzes que o olho humano (e o celular) ignoram. Um investimento em fotografia profissional se paga no primeiro mês de contrato fechado.**



# EU SOU ALEX ARNORD ESPECIALISTA EM FOTOGRAFIA E VÍDEO IMOBILIÁRIO

Ajudo proprietários, imobiliárias, arquitetos e construtoras a transformarem metros quadrados em objetos de desejo.

Pronto para destacar seu imóvel?

WhatsApp: 11-99160-3507

Instagram: @imodesigno

Site: [www.imodesign.com.br](http://www.imodesign.com.br)



Bônus para leitores: Apresente este ebook e **ganhe 10%** de desconto na sua sessão de fotos e vídeo tour para o Carnaval 2026!