



GUIA PRÁTICO / EDIÇÃO 2026

Doze perguntas antes do book para investidores

Faça-as antes de assinar o contrato de render do seu prédio residencial. Um bom estúdio responde às doze num único e-mail. O errado se cala quando você pergunta como ele mantém cada tipologia fiel aos desenhos.

COMECE AQUI

Toda falha estava à vista antes da assinatura

Projetos de render de prédios residenciais raramente falham pela qualidade da imagem. Fachadas ao entardecer e piscinas no rooftop estão em todo portfólio. Eles falham nos cinco pontos abaixo, e cada um deles poderia ter sido percebido no primeiro e-mail, se alguém tivesse perguntado.

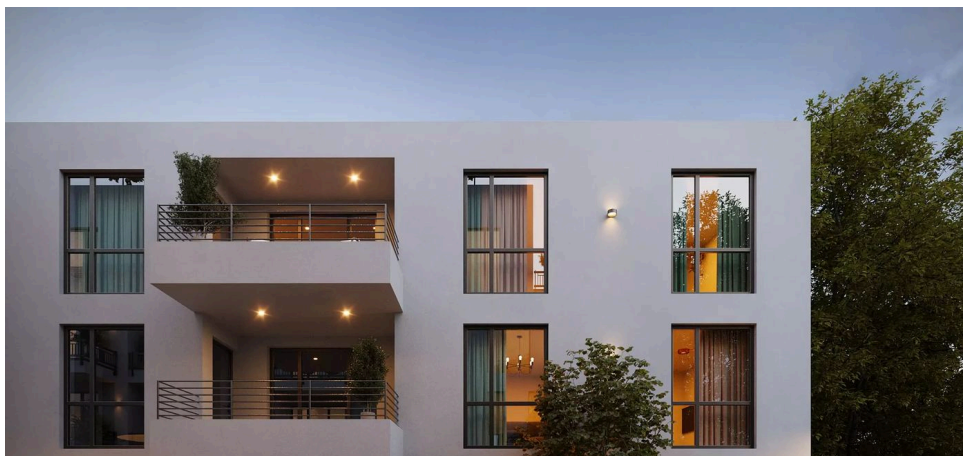
O QUE A REUNIÃO DE VENDAS PROMETEU

O QUE VOCÊ DESCOBRE NA SEGUNDA SEMANA

01	“Fotorrealista, claro”	A fachada principal fica ótima. As áreas de lazer e os decorados continuam como desenhos planos, e a equipe de locação não tem nada para mostrar.
02	“Seguimos os seus desenhos”	Número de pavimentos, varandas e recuos acabam divergindo do projeto. A comissão de aprovação compara a vista com as elevações e pergunta por que são diferentes.
03	“Padrões de acabamento são fáceis”	Cada padrão de acabamento e cada tipologia são orçados como uma vista nova. Três padrões custam três vezes, e as câmeras já não batem.
04	“Aéreas também”	A vista aérea do terreno vem de outro fornecedor, em outro estilo, com um prédio que não bate com as vistas de rua.
05	“Vai estar pronto”	As imagens chegam depois da reunião com investidores, da audiência ou do lançamento da pré-locação. Nenhuma dessas datas muda por causa de um render atrasado.

Você não está escolhendo um portfólio. Está escolhendo um processo.

As doze perguntas das próximas duas páginas testam o processo. Cada uma corresponde a uma das falhas acima, e cada uma tem uma resposta que você pode conferir.



Render de produção da Maverick Frame.

O TESTE, PARTE UM

Perguntas 1 a 6: os desenhos, as opções, a data

Envie do jeito que estão. Você não procura entusiasmo; procura números, nomes e datas. Resposta vaga também é resposta.

PERGUNTE ISTO

UMA BOA RESPOSTA SOA ASSIM

DESCARTE SE OUVIR

1. Do que vocês precisam da nossa parte para começar a modelar o prédio?	O modelo em CAD, BIM ou SketchUp do arquiteto ou os desenhos, a especificação de acabamentos e a implantação; uma foto do terreno ajuda. Para um conceito, um estudo de volumetria e um briefing.	"Mande primeiro um modelo 3D pronto."
2. Como vocês mantêm pavimentos, varandas, recuos e materiais fiéis aos desenhos?	Os desenhos do seu arquiteto e a especificação de acabamentos são a fonte da verdade, e tudo é conferido com eles nas prévias.	"Aproximamos a fachada a partir da elevação."
3. Como vocês cobram padrões de acabamento e tipologias dos apartamentos decorados?	Um preço por variante, de câmeras fixas num modelo já pronto, bem abaixo de uma vista nova.	Cada padrão orçado como um render novo.
4. Quando vou ver o primeiro rascunho, contando a partir dos desenhos completos?	Um número de dias úteis, de 3 a 5 para uma imagem, de 1 a 2 semanas para um primeiro conjunto de exteriores e interiores, e o que "completo" significa.	"O mais rápido possível" ou número nenhum.
5. O que acontece se a reunião com investidores ou a audiência de aprovação for antecipada em uma semana?	Uma opção de urgência com preço, mais ou menos metade do prazo por cerca de 40% a mais.	"A gente dá um jeito", sem preço.
6. Quantas rodadas de revisão estão incluídas, e o que conta como uma?	Um número fixo, normalmente duas no rascunho e uma no final, com a rodada definida como uma lista consolidada.	"Revisões ilimitadas."

Por que as perguntas 2 e 3 pesam mais

Um prédio de apartamentos é julgado por pessoas que conferem os desenhos. O banco compara as vistas com o estudo de viabilidade, a comissão de aprovação conta os pavimentos e os recuos, e o corretor compara as tipologias lado a lado. As duas coisas dependem de como o estúdio constrói o modelo antes de começar.



Render de produção da Maverick Frame.

O TESTE, PARTE DOIS

Perguntas 7 a 12: lazer, aprovação, filmes, arquivos

PERGUNTE ISTO

UMA BOA RESPOSTA SOA ASSIM

DESCARTE SE OUVIR

7. Vocês renderizam o lobby, as áreas de lazer e o rooftop no mesmo estilo das fachadas?

Sim, do mesmo modelo do prédio: lobby, central de locação, academia, coworking, piscina e rooftop, com luz e ambientação de um único estilo de vida.

"Interiores são com outra equipe."

8. Um filme de percurso ou um tour 3D de apartamento pode sair do mesmo modelo?

Sim, com trajetória de câmera ou storyboard aprovados antes do render e a duração definida de início.

"Teríamos que chamar um parceiro para isso."

9. Como vocês mostram o prédio visto da rua e das casas vizinhas para a aprovação?

Volumetria precisa no contexto real, da rua e do alto, com vegetação e barreiras visuais onde o projeto as coloca.

"Deixamos bonito; precisão é trabalho do arquiteto."

10. Em que formatos vocês entregam para a apresentação, a audiência, o site e o book de locação?

Resolução de apresentação e impressão, tamanhos para web, tapume, formatos de redes sociais e anúncios da locação inicial, combinados antes do enquadramento.

"Mandamos JPEG, vocês redimensionam."

11. Como vocês cobram a próxima fase ou um novo prédio no mesmo terreno?

Menos que a primeira: modelo do terreno, câmeras, luz e materiais são reaproveitados, então cada nova fase custa menos.

Cada fase orçada como um projeto novo.

12. Quem exatamente vai modelar e renderizar o projeto, e alguma parte é repassada?

Funções nomeadas na equipe do próprio estúdio, NDA antes de os desenhos circularem, nada publicado sem aprovação.

"Nossa rede de parceiros", uma pausa ou silêncio.

10 - 12

BOAS RESPOSTAS: CONTRATE E PEÇA A DATA DO PRIMEIRO RASCUNHO POR ESCRITO

7 - 9

PEÇA UMA VISTA DE TESTE PAGA ANTES DE FECHAR O CONJUNTO

0 - 6

DESISTA, POR MAIS FORTE QUE PAREÇA O PORTFÓLIO

A pergunta que os estúdios mais evitam é a número 12

Subcontratar é comum e nem sempre é ruim. O problema é esconder. Um prédio ainda não financiado nem aprovado não deveria circular entre pessoas sem NDA com você, e uma fachada errada não se corrige com uma equipe com quem você não pode falar.



Render de produção da Maverick Frame.

ENVIE

Um e-mail, três estúdios, um dia

Copie o e-mail abaixo, preencha os colchetes e envie a três estúdios no mesmo dia. Compare as respostas lado a lado: a diferença aparece na primeira resposta, não no portfólio.

O E-MAIL PARA ENVIAR

01	Assunto	Renders de prédio residencial para [empreendimento]: orçamento e doze perguntas
02	Linha 1	Precisamos de [número] vistas de [um prédio de apartamentos à venda / um prédio de apartamentos para locação / um empreendimento build to rent / uma torre de uso misto] para [investidores / a aprovação na prefeitura / a venda na planta / a locação inicial] até [data].
03	Linha 2	Em anexo, ou depois que vocês assinarem nosso NDA: os desenhos ou o modelo do arquiteto, a especificação de acabamentos, a implantação e duas referências.
04	Linha 3	Por favor, respondam às doze perguntas abaixo com números e nomes, não com faixas.
05	Linha 4	Cole as perguntas 1 a 12 das páginas 03 e 04.
06	Linha 5	Vamos decidir em até uma semana depois de receber as três respostas.

O que as boas respostas têm em comum

São curtas. Respondem em dias úteis e dólares, dão nomes, oferecem NDA e devolvem uma ou duas perguntas sobre as tipologias e as áreas de lazer.

O que nós responderíamos

Nossos próprios números estão na próxima página, no mesmo formato, para que você nos avalie com o mesmo teste.



Render de produção da Maverick Frame.

QUANTO CUSTA

Preços de mercado e condições, para conferir qualquer orçamento

Faixas que vemos no mercado em 2026, do freelancer ao estúdio. Use-as para conferir qualquer orçamento, inclusive o nosso.

TRABALHO CONTRATADO	FREELANCER	ESTÚDIO
Imagem externa, avulsa	\$100 - 300	\$250 - 600
Imagem interna, avulsa	\$120 - 350	\$300 - 700
Pacote de 5 - 8 vistas	\$600 - 1.500	\$1.500 - 4.000
Animação, por minuto	\$1.000 - 3.000	\$3.000 - 8.000

Nossos prazos e condições de revisão padrão. É o que orçamos, a menos que o projeto precise de outra coisa, e nesse caso avisamos antes de começar.

ETAPA OU ENTREGA	PADRÃO MAVERICK FRAME
Primeiro rascunho de uma imagem	De 3 a 5 dias úteis a partir de um briefing completo
Imagens finais, pacote de 5 - 8	De 2 a 3 semanas, rascunhos incluídos
Animação de até um minuto	De 4 a 6 semanas, com storyboard e prévia primeiro
Rodadas de revisão incluídas	Duas na fase de rascunho, uma na imagem final
O que conta como rodada	Uma lista consolidada de comentários, enviada de uma vez
Entrega urgente	Metade do prazo por cerca de 40% a mais, quando a agenda permite

Tenha um estúdio definido antes que o prazo pegue fogo

Os projetos mais caros que vemos não são os de briefing fraco. São os contratados no desespero, depois que o primeiro fornecedor falhou e a data de lançamento não mudou. Avalie um ou dois estúdios enquanto nada é urgente.

Uma nota sobre equipe interna: um único artista 3D precisa de umas dez assinaturas de software, uma workstation e várias habilidades vizinhas, da modelagem e iluminação à pós-produção e ao atendimento ao cliente. Só compensa quando essa pessoa tem trabalho todos os dias. Abaixo disso, a conta favorece a terceirização por si só.

PRÓXIMO PASSO

Mande o que você já tem

Plantas, um modelo, fotos ou um rascunho de briefing, do jeito que estiverem. Respondemos com escopo, preço e as perguntas que definem os dois, por escrito, sem ligação de vendas.

O formulário de contato	maverickframe.com/contacts/
--------------------------------	---

Render de prédios residenciais	maverickframe.com/pt-br/solucoes/render-de-predios-residenciais/
---------------------------------------	---

Ou simplesmente	responda ao e-mail em que este guia chegou.
------------------------	---

Escrito por quem lê esses briefings

Dim Kuzmenko é cofundador da Maverick Frame Studio. Os números deste guia vêm da nossa própria caixa de entrada e da nossa própria tabela de preços, não de uma pesquisa do setor.