



GUIA PRÁTICO / EDIÇÃO 2026

Decorado físico ou decorado virtual?

\$179.080 de diferença.

Um lançamento orçado duas vezes: decorado, stand de vendas e fotos por \$196.740, ou um kit em CGI feito de um só modelo 3D por \$17.660, pronto meses antes.

COMECE AQUI

O decorado só abre com o projeto fechado

Uma incorporadora precisa abrir as vendas enquanto o prédio ainda é um jogo de plantas. A resposta tradicional é construir o produto mesmo assim: um apartamento decorado com o acabamento final, um stand de vendas em volta e fotos dos dois para o book de vendas e os portais.

Funciona, e o comprador gosta. Mas o decorado só pode ser montado quando a planta e o memorial de acabamentos estão fechados, precisa de um espaço e de uma obra de montagem, e mostra uma tipologia com um acabamento. Cada mudança depois disso traz a equipe de obra de volta. Um kit de lançamento em CGI sai das mesmas plantas como um único modelo 3D, começa com o projeto ainda em movimento e mostra todas as tipologias, a fachada, a implantação e a vista.

DECORADO E STAND DE VENDAS

KIT DE LANÇAMENTO EM CGI

01	Espera planta fechada, memorial de acabamentos e um espaço	Começa de CAD, BIM ou PDF, com o projeto ainda mudando
02	Mostra uma tipologia, com um acabamento, em um lugar	Mostra todas as tipologias, a fachada, o aéreo e a vista
03	Trocar um acabamento é equipe de obra de volta	Trocar um acabamento é trocar o material e renderizar de novo
04	Alcança quem pode visitar pessoalmente	Alcança o comprador que mora fora, no celular, pelo tour 360°
05	Aluguel e custos fixos em todos os meses de vendas	Pago uma vez; o modelo segue para a próxima fase

O decorado abre quando a lista de interessados já devia abrir.

No nosso composto, o decorado abre 16 semanas depois da assinatura do aluguel, e só com o acabamento fechado. Os primeiros rascunhos em CGI chegam de 3 a 5 dias úteis depois das plantas, o conjunto completo de imagens em 2 a 3 semanas. As semanas no meio são os primeiros meses da campanha de vendas.



Render de produção da Maverick Frame.

O ORÇAMENTO

Um lançamento, orçado dos dois jeitos

Um composto, a preços médios de mercado: um prédio de 60 unidades com quatro tipologias, nove meses de vendas antes da entrega e uma troca tardia no acabamento da cozinha e do piso. Os itens do decorado são itens típicos de composto, não estatísticas de mercado. Os dois caminhos precisam de fachadas em render: o prédio ainda não existe.

ITEM	BASE	CUSTO
01	Decorado: espaço para stand e decorado, alugado perto da obra	9 meses x \$4.500 \$40.500
02	Decorado: apartamento de dois quartos no acabamento final	85 m², montagem \$68.000
03	Decorado: stand de vendas, recepção, maquete física, telas	montagem \$36.000
04	Decorado: mobiliário, iluminação, styling e decoração	uma unidade \$24.000
05	Decorado: contas, limpeza, seguro e vigilância	9 meses x \$1.300 \$11.700
06	Decorado: fotos do decorado e do stand, 12 imagens	1 dia \$2.800
07	Caminho do decorado, ainda em render: 4 fachadas, 2 aéreos	4 x \$580 + 2 x \$600 \$3.520
08	Caminho do decorado, ainda em render: plantas humanizadas	4 x \$180 \$720
09	Decorado: troca tardia, frentes de cozinha e pisos refeitos	retrabalho \$9.500
10	CGI: modelo 3D do prédio, terreno, entorno e unidade tipo	de CAD ou BIM \$2.800
11	CGI: fachadas principais, rua, pátio, acesso, entardecer	4 x \$580 \$2.320
12	CGI: aéreos, o terreno no entorno e a implantação	2 x \$600 \$1.200
13	CGI: interiores do decorado virtual, duas tipologias	6 x \$420 \$2.520
14	CGI: plantas humanizadas, uma por tipologia	4 x \$180 \$720
15	CGI: filme 3D, da chegada ao terraço	60 s \$5.400
16	CGI: tour virtual 360° da unidade tipo	5 cenas x \$320 \$1.600
17	CGI: troca tardia, 6 imagens e 5 cenas renderizadas de novo	ajuste do modelo \$1.100
Kit de lançamento em CGI, linhas 10 a 17		\$17.660
Caminho do decorado, linhas 1 a 9		\$196.740

\$179.080 entre dois jeitos de abrir as vendas.

A maior parte da diferença é aluguel, montagem e custo fixo, gastos antes da primeira reserva. Só a troca tardia de acabamento custa \$9.500 no decorado e \$1.100 em CGI, e só o caminho em CGI acrescenta todas as tipologias, um filme e um tour.

SEMANAS E MUDANÇAS

Onde os dois caminhos se separam, mês a mês

Sete momentos entre a compra do terreno e a última reserva em que um decorado e um kit em CGI deixam de custar o mesmo. A coluna da direita mostra o que cada um faz com uma incorporadora cuja data de lançamento já foi anunciada.

O MOMENTO	O QUE CADA CAMINHO FAZ COM A INCORPORADORA
01 O projeto está na prefeitura	Nada físico pode ser construído ainda. Em CGI, a volumetria e uma fachada principal para o banco e para a aprovação saem da primeira versão do modelo.
02 As reservas abrem	O decorado precisa de espaço, montagem e memorial de acabamentos fechado: 16 semanas no composto. As imagens em CGI ficam prontas 2 a 3 semanas depois das plantas.
03 O mix de tipologias muda	No decorado, paredes e instalações mudam de lugar. Em CGI, a planta é atualizada e as plantas humanizadas e vistas afetadas são renderizadas de novo.
04 Um acabamento é trocado	Frentes de cozinha e piso refeitos: \$9.500 no composto. Em CGI, um material novo e onze imagens renderizadas de novo: \$1.100.
05 O comprador mora fora	O decorado chega a ele como doze fotos. O tour 360° deixa o comprador percorrer a unidade tipo no celular antes de marcar uma visita.
06 O evento de lançamento	O stand recebe o evento, se estiver pronto. O filme 3D passa nas telas, no site e em cortes para as redes, tudo do mesmo modelo.
07 A próxima fase	O stand é desmontado ou alugado por mais nove meses. O modelo em CGI fica arquivado: a próxima fase paga só as unidades novas, não o empreendimento inteiro.

Quando um decorado físico ainda compensa

Um render vende a ideia de um lar. Alguns compradores precisam tocar antes de assinar, e o decorado é a resposta certa quando:

- ☐ O empreendimento é alto padrão e vendido a moradores locais, que querem abrir as gavetas e sentir as bancadas.
- ☐ As vendas estão no último terço, e as unidades restantes precisam de um empurrão que as imagens já deram.
- ☐ A obra já permite montar o decorado numa unidade real: sem aluguel, e ele é vendido no final.
- ☐ O memorial de acabamentos é definitivo, então nada do que você montar vai precisar ser refeito.

3-5 dias

PRIMEIRO RASCUNHO EM CGI

2-3 semanas

O CONJUNTO COMPLETO DE IMAGENS

4-6 semanas

UM FILME 3D DE ATÉ UM MINUTO



Render de produção da Maverick Frame.

A PÁGINA ÚNICA

O que as incorporadoras realmente nos enviam

As incorporadoras cujos logos aparecem nas nossas páginas não mandam especificações. Mandam algo parecido com isto, normalmente no corpo de um e-mail com as plantas anexadas, e é o suficiente para orçar um kit de lançamento e começar o trabalho.

01	As plantas	CAD, BIM, SketchUp ou os PDFs da aprovação, do jeito que estiverem. Diga o que ainda pode mudar.
02	O memorial de acabamentos	Ou o rascunho atual: cozinha, pisos, banheiros e materiais da fachada, com referências.
03	As tipologias	Quantas, quais puxam as vendas e qual o comprador vai ver primeiro.
04	O terreno	Um endereço ou um pin no mapa. Renderizamos a orientação real, os vizinhos e as vistas.
05	O paisagismo	O projeto de paisagismo, ou uma linha sobre como o pátio e a rua devem parecer.
06	Quem precisa aprovar	Banco, prefeitura, compradores locais ou de fora. Isso define as vistas.
07	Os formatos	Book de vendas, tapume, site, portais, telas do stand e redes sociais.
08	Quem junta os comentários	Uma pessoa do seu lado, para cada rodada chegar até nós como uma lista só.
09	A data de lançamento	A real, não a confortável.
10	A verba	Um valor ou uma faixa. É o caminho mais rápido para um escopo que cabe, e fica entre nós.

Renderize antes, monte depois

Abra as reservas com um kit em CGI feito das plantas. Se o empreendimento precisar de decorado, monte depois numa unidade real do prédio pronto, onde não paga aluguel e é vendido no final.

Um modelo, todas as fases

O modelo feito para o lançamento serve às vistas da aprovação, ao kit de vendas e à próxima fase. Quando o projeto muda, as imagens são renderizadas de novo, não refeitas do zero.



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, o memorial de acabamentos 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 para incorporadoras	maverickframe.com/pt-br/solucoes/para-incorporadoras/
-----------------------------------	---

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.