



— MANUAL DO PROPRIETÁRIO

Preparando seu imóvel para fotografias imobiliárias

Um guia prático da Casa Retrato para
deixar cada ambiente pronto para
brilhar nas fotos — e vender mais
rápido.



— ANTES DE COMEÇAR

Por que preparar o imóvel antes da sessão?

Você está prestes a colocar à venda um dos bens mais valiosos que tem. E hoje, essa venda não começa na visita — começa na tela, nas fotos do anúncio.

É ali que o comprador forma a primeira impressão. Se essas fotos mostram os pertences do morador atual, o efeito é o oposto do esperado: ele não se imagina morando ali.

É para isso que existe o [home staging](#): [despersonalizar](#) o ambiente antes da sessão, pra que o comprador já se enxergue morando ali na primeira olhada. Fotos mais fortes, anúncio mais atrativo, venda mais rápida. Nas próximas páginas, o passo a passo cômodo por cômodo, com antes e depois reais, checklist e as dúvidas mais comuns.

06

Cômodos com dicas detalhadas

05

Exemplos reais de antes e depois

100%

Foco em vender mais rápido

— CÔMODO 01 — COZINHA

A essência do lar



01

Pia impecável

Remova todos os utensílios, detergentes e panos de prato da pia, deixando-a limpa e pronta para ser fotografada.

02

Bancadas organizadas

Retire itens visíveis dos balcões e armários — eletrodomésticos, fruteiras, temperos e panos de prato — para uma aparência minimalista e sofisticada.

03

Geladeira discreta

Remova ímãs, adesivos e outros objetos da superfície da geladeira, deixando-a limpa e harmonizada com o ambiente.

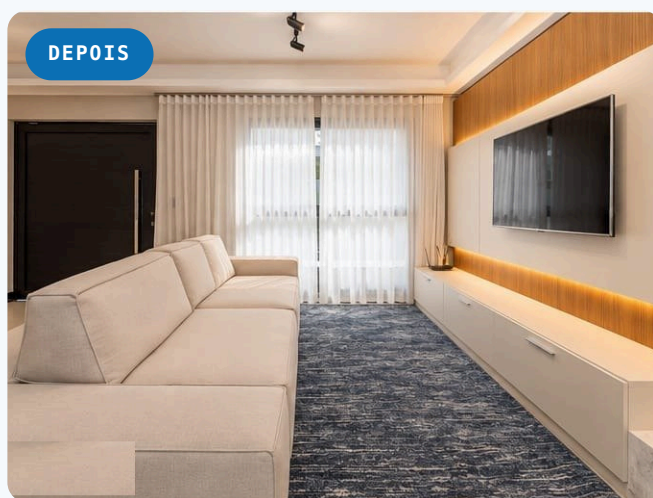
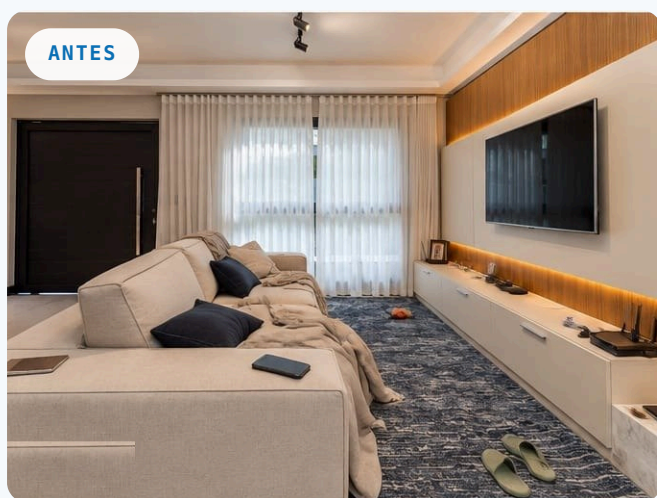
04

Fogão impecável

Retire panelas e panos de prato, e mantenha a tampa do fogão fechada para transmitir organização e limpeza.

— CÔMODO 02 – SALA DE ESTAR

Um espaço acolhedor



01

Sofá impecável

A remoção de capas, mantas e almofadas coloridas cria uma aparência elegante e neutra. Se o sofá tiver marcas de uso, uma manta de cor neutra pode ser uma ótima solução.

02

Cortinas organizadas

Cortinas bem arrumadas transmitem uma sensação de cuidado e organização ao ambiente.

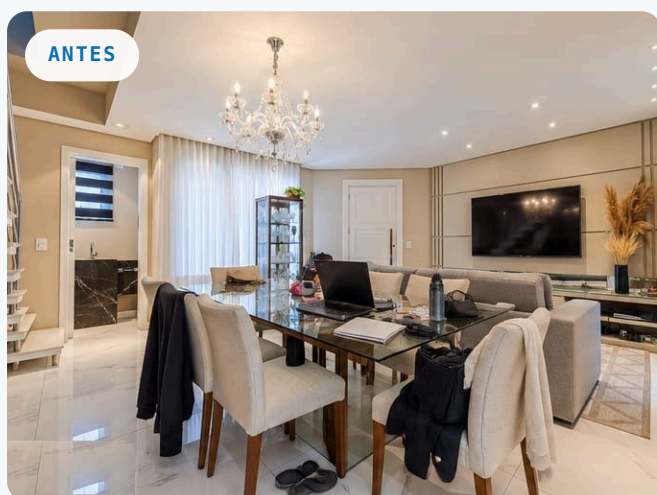
03

Minimalismo integrado

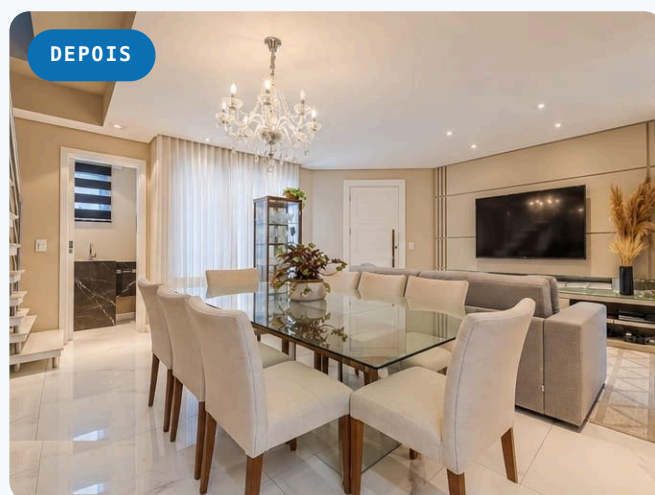
Remova passadeiras, porta-retratos e outros objetos pessoais, permitindo que o ambiente seja visto com clareza.

— CÔMODO 03 – SALA DE JANTAR

Ambiente acolhedor



ANTES



DEPOIS

01

Limpar a superfície

Remova todos os objetos da mesa, mantendo-a limpa e livre de utensílios.

02

Organizar cadeiras

Alinhe as cadeiras de forma simétrica, criando uma sensação de cuidado e atenção aos detalhes.

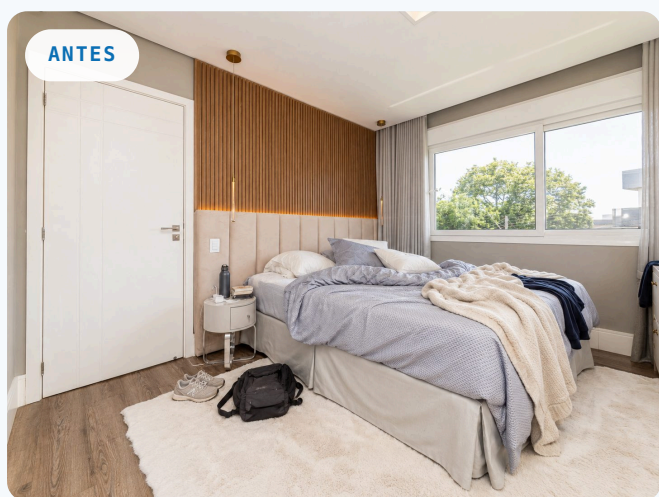
03

Ambiente harmônico

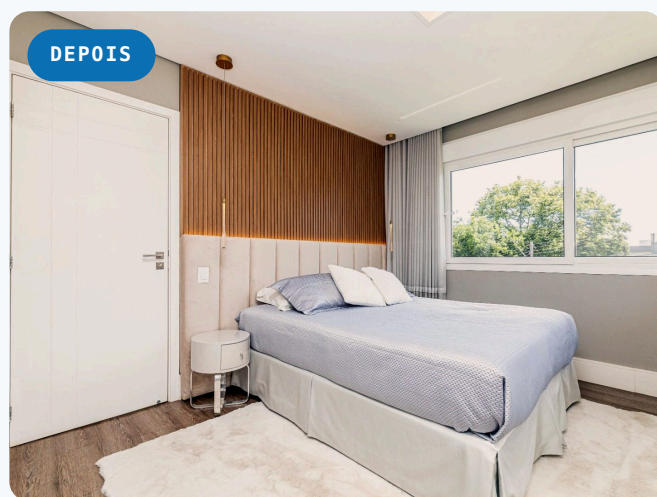
A ideia é apresentar um espaço em que o comprador em potencial já consiga se imaginar. Busque sempre o equilíbrio na preparação de qualquer ambiente.

— CÔMODO 04 — QUARTO

Espaço de descanso



ANTES



DEPOIS

01

Cama impecável

Arrume a cama com lençóis de cores neutras e sem estampas, criando uma aparência elegante e tranquila.

02

Armários organizados

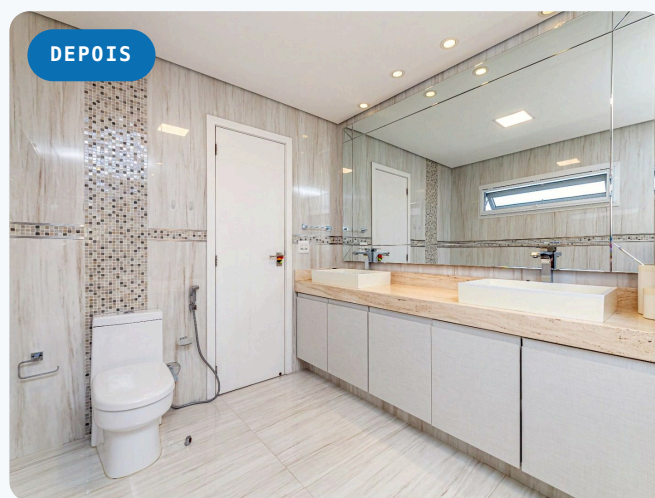
Remova objetos visíveis dos armários — porta-retratos, lembranças e itens pessoais — deixando apenas peças decorativas de cores neutras.

03

Detalhes acolhedores

Retire tapetes, passadeiras, quadros e ventiladores, permitindo que o comprador visualize o espaço com facilidade, sem julgamentos antecipados.

Impecável em detalhes



01

Pia vazia

Remova todos os itens da pia — escovas de dente, pastas, perfumes e saboneteiras — para uma aparência limpa e organizada.

02

Box impecável

Retire shampoos, toalhas, tapetes e roupas íntimas do box, deixando-o com uma aparência limpa e convidativa.

03

Sem acessórios pessoais

Remova lixeiras, cestos de roupa suja, papel higiênico e toalhas, criando um ambiente neutro e acolhedor.

04

Vidros e espelhos brilhantes

Certifique-se de que o vidro do box e os espelhos estejam limpos e reluzentes, realçando a sensação de limpeza.

A primeira impressão



EXEMPLO CASA RETRATO

01

Quintal cuidado

Mantenha o quintal limpo, sem folhas, lixo ou outros elementos que distraiam o olhar do potencial comprador.

02

Fachada impecável

Certifique-se de que não há sacos de lixo ou objetos aparentes na fachada, criando uma impressão positiva desde a primeira foto.

03

Área de serviço discreta

Remova mangueiras, lixeiras e outros itens da área externa, deixando-a limpa e harmonizada com o restante do imóvel.

— ANTES DA SESSÃO

Dicas finais

1 Peça ajuda

Caso ainda tenha dúvidas sobre alguma particularidade do seu imóvel, não hesite em pedir orientação ao seu corretor. Ele tem experiência prática e pode oferecer insights valiosos.

2 Foque nos detalhes

Os detalhes fazem toda a diferença. Dedique tempo e atenção à preparação de cada ambiente, para que o potencial comprador visualize o imóvel dos sonhos.

3 Mantenha a calma

Se não conseguir seguir todas as dicas do checklist, não se preocupe — a ideia é orientar, não cobrar. Qualquer avanço já ajuda a encantar o comprador. Com organização e paciência, o resultado aparece.

— DÚVIDAS COMUNS

Perguntas e respostas

Não tenho onde guardar tudo isso?

Você pode reunir os itens retirados dos ambientes em um único cômodo. Nosso fotógrafo registra primeiro o cômodo ao lado, e só depois volta para fotografar aquele onde os itens foram guardados — assim, ele já estará desocupado.

Nunca vi isso na vida?

É verdade que poucas pessoas conhecem essa técnica. Ela exige corretores antenados e preparados para orientar corretamente — e essa preparação faz toda a diferença na hora em que o imóvel é avaliado por um comprador em potencial.

Não consigo fazer tudo isso sozinho?

Comuniquemos o corretor sobre a dificuldade: ele pode chegar uma hora antes da sessão para te orientar e ajudar na preparação do imóvel.

Não quero ninguém mexendo nas minhas coisas!

A ideia é justamente essa: transformar seu imóvel em um novo lar para quem deseja comprá-lo, respeitando sempre a sua privacidade no dia da sessão.

Meu time do coração ou minha religião não vão sair do lugar!

Entendemos e respeitamos todas as preferências. Sugerimos retirar esses itens durante a sessão — ou fotografá-los, mas sem divulgar essas imagens publicamente.



— CASA RETRATO — FOTOGRAFIA IMOBILIÁRIA

Pronto para vender mais rápido?

Siga este guia antes da nossa chegada e o resultado aparece direto nas fotos. Qualquer dúvida, fale com a gente — estamos aqui para ajudar em cada etapa.

Falar no WhatsApp

casaretrato.com

[@casa.retrato](https://www.instagram.com/casa.retrato)

contato@casaretrato.com

Curitiba e Região Metropolitana