

Relatório de Inteligência Imobiliária

GUARÁ II — DISTRITO FEDERAL • Ed. Belvedere Antares • Portal DFimoveis.com.br

SOBRE O IMÓVEL

CÓDIGO TH34539

Ed. Belvedere Antares

📍 GUARÁ II — DISTRITO FEDERAL

Apartamento de 2 quartos, 56 m² privativos, 1º andar nascente. Armários planejados em todos os ambientes, edifício com elevador.

VALOR ANUNCIADO

R\$ 390.000

R\$ 6.964/m² · Condomínio R\$ 411/mês · Publicado há 77 dias

56 m² PRIVATIVOS **2 quartos** TIPOLOGIA **1º andar** NASCENTE **Elevador** EDIFÍCIO

Imóvel Seguro **Imóvel Assinado** **FGTS · Financiamento**

600 × 420

300 × 200 300 × 200

1 RESUMO EXECUTIVO

📌 Boa oportunidade, com negociação sugerida no preço

Demanda ALTA confirmada na região. O valor está aproximadamente 88% acima da média regional, sustentado pelos diferenciais do empreendimento e pela elegibilidade a FGTS/financiamento. Em 77 dias de anúncio, a liquidez segue favorável.

2 INDICADORES DE DEMANDA DE MERCADO

VISUALIZAÇÕES NO ANÚNCIO

2.074

desde a publicação

CONTATOS NO ANÚNCIO

29

telefone, chat e WhatsApp

TEMPO NO MERCADO

77 dias

Timing favorável

ACESSOS MÉDIOS POR DIA

27

visitas únicas / dia

FINANCIAMENTO / FGTS

Aceita Financiamento

aceitação no anúncio

3 ANÁLISE COMPARATIVA DE PREÇO DE MERCADO

MERCADO		ESTE IMÓVEL	
Valor médio:	R\$ 207.000	Valor do imóvel:	R\$ 390.000
Média do preço do m ² :	R\$ 3.700	Preço do m ² :	R\$ 6.964
Faixa do m ² na região:	R\$ 0–12,5k	Posição na faixa:	Dentro da faixa
REFERÊNCIA DE MERCADO		POSICIONADO 88% ACIMA DA MEDIANA DO SEGMENTO	

O imóvel está posicionado acima da média regional em termos de preço/m², porém dentro da faixa observada para empreendimentos de padrão equivalente. A diferença de valor reflete atributos como localização, padrão construtivo, estado de conservação e diferenciais do empreendimento. Em conjunto com indicadores de demanda elevada e tempo de mercado favorável, o posicionamento atual mantém o ativo competitivo dentro do segmento.

4 DIFERENCIAIS DO IMÓVEL

- Documentação regularizada
- Elevador
- Posição nascente
- Armários planejados
- Próximo ao metrô

5 MATRIZ DE FATORES — PONTOS FORTES E PONTOS DE ATENÇÃO

FATOR AVALIADO	ANÁLISE QUALITATIVA	AValiação
Regularidade Documental	Documentação completa e atualizada conforme verificações do anunciante. Apta a financiamento e uso de FGTS.	FAVORÁVEL
Liquidez de Mercado	Volume elevado de visualizações e leads qualificados. Conversão acima da média do segmento.	FAVORÁVEL
Posicionamento de Preço	Preço/m ² aproximadamente 88% acima da média da região. Dentro da faixa observada para padrão equivalente, exige justificativa de diferenciais.	ATENÇÃO
Localização	Próximo ao metrô e a corredores de transporte. Região com alta demanda e infraestrutura consolidada.	FAVORÁVEL
Custo de Manutenção	Condomínio dentro do esperado para empreendimentos de padrão equivalente.	FAVORÁVEL
Andar e Posição	Pode reduzir leve a percepção de exclusividade frente a unidades em andares mais altos.	ATENÇÃO
Tempo em Mercado	Dentro do tempo médio de absorção observado para o segmento na região.	FAVORÁVEL

6 SÍNTESE DO LAUDO

Perfil do imóvel: Boa Posição de Mercado com Preço Diferenciado

✔ PONTOS FORTES

- Documentação regularizada e elegível a FGTS/financiamento
- Alta procura confirmada na região (Demanda ALTA)
- Volume relevante de visualizações e leads qualificados
- Conjunto de diferenciais que sustenta o preço pedido
- Tendência de valorização regional nos últimos 24 meses

⚠ PONTOS DE ATENÇÃO

- Preço/m² aproximadamente 88% acima da média da região
- Andar baixo — posição pode pesar em comparações diretas
- Negociação exige argumentação clara sobre diferenciais

Este relatório tem caráter exclusivamente informativo e educacional. As análises são baseadas em dados agregados de anúncios e movimentação observada no Portal DFimoveis.com.br, não constituindo avaliação formal de imóvel para fins legais, fiscais, judiciais ou de financiamento. O relatório não substitui avaliação técnica realizada por corretor credenciado junto ao CRECI-DF, engenheiro ou perito avaliador. Decisões de compra, venda e investimento devem considerar análise jurídica e técnica complementar.

