

600 x 420



RELATÓRIO DE INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

QE 40 Conjunto E Apartamento 2 quartos com vaga Ed. Belvedere Antares

Guará · Lúcio Costa · Apartamento

VALOR ANUNCIADO

R\$ 390.000

ÁREA PRIVATIVA

56 m²

QUARTOS

2

CÓDIGO DO IMÓVEL

TH34539

Imóvel Seguro

Imóvel Assinado

FGTS · Financiamento

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Relatório gerado a partir da análise de mercado do Portal DFimoveis.com.br, somada a fontes públicas oficiais (PDAD 2021, CODEPLAN/IPEDF-DF). Reúne indicadores de oferta e demanda do segmento, tempo de venda, preços praticados e valorização da região. Tem caráter informativo e não substitui a avaliação de um corretor ou imobiliária credenciada.

Emitido em 25/09/2026

Resumo inteligente

O que eu preciso saber antes de considerar este imóvel?

O preço está alinhado?

R\$ 6.964 POR M²

Cerca de 88% acima do preço médio por m² na região (R\$ 3.700).

Há quanto tempo está à venda?

77 dias NO PORTAL

Imóveis parecidos na região saem do portal em cerca de 118 dias.

Quantas pessoas se interessaram?

29 CONTATOS

Depois de 2.074 visualizações: cerca de um contato a cada 72 visualizações.

A região está valorizando?

+23,3% EM 11 MESES

O metro quadrado passou de R\$ 3.001 para R\$ 3.700 no período analisado.

ONDE ESTE IMÓVEL SE DESTACA

- ✓ Documentação regularizada e elegível a FGTS/financiamento
- ✓ Alta procura confirmada na região (Demanda ALTA)
- ✓ Volume relevante de visualizações e leads qualificados

ONDE EXIGE ATENÇÃO

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

QE 40 Conjunto E Apartamento 2 quartos com vaga Ed. Belvedere Antares

Guará · Lúcio Costa · Apartamento

Imóvel em Guará II com 2 quartos, 56 m² privativos, 1º andar, face nascente.

600 × 420

300 × 200

300 × 200

300 × 200

ÁREA PRIVATIVA

56 m²

QUARTOS

2

ANDAR

1º andar

POSIÇÃO SOLAR

Nascente

CONDOMÍNIO

R\$ 411/mês

FINANCIAMENTO

Aceita FGTS

VALOR ANUNCIADO

R\$ 390.000

CÓDIGO DO ANÚNCIO

TH34539

CARACTERÍSTICAS

- 2 quartos
- 56 m² privativos
- 1 suíte
- 1 vaga de garagem
- Face nascente
- 1º andar
- Elevador no prédio
- Armários na cozinha
- Financiamento pelo FGTS

300 x 200

03 DIFERENCIAIS

O que este imóvel tem de diferente

O que diferencia este imóvel dos outros anunciados?

✓ Documentação regularizada

Documentação verificada e apta a financiamento e FGTS, o que reduz etapas de cartório e amplia o universo de compradores habilitados na negociação.

✓ Elevador

Edifício com elevador, conforto que diferencia o imóvel frente aos prédios baixos da região e sustenta a procura em todos os andares.

✓ Posição nascente

Sol da manhã nos ambientes principais, com iluminação e ventilação naturais melhores — atributo citado com frequência por compradores do segmento.

✓ Armários planejados

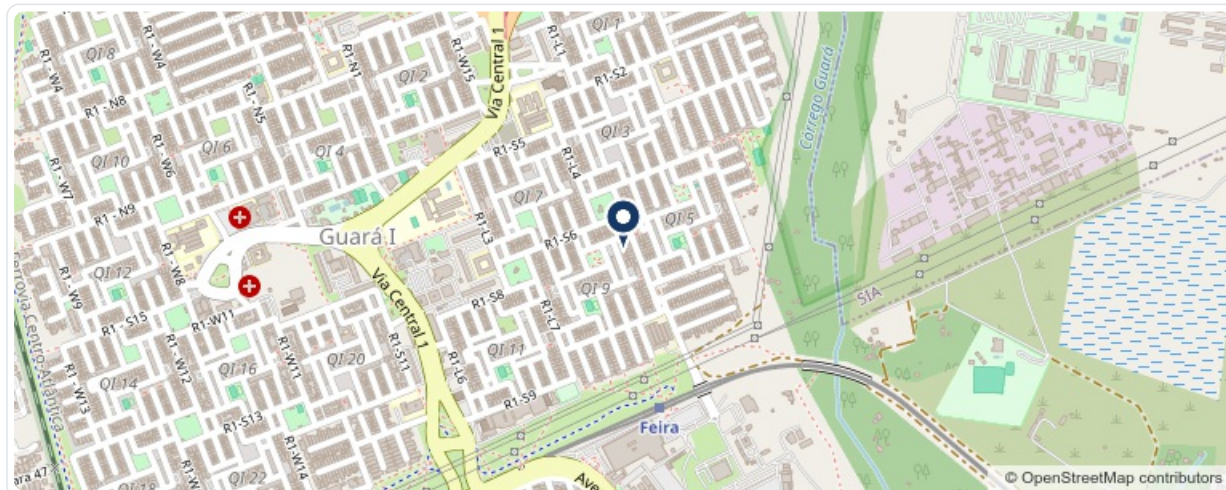
Armários em todos os ambientes reduzem o investimento inicial do comprador e ajudam a justificar o posicionamento de preço do anúncio.

✓ Próximo ao metrô

Acesso rápido ao metrô e aos corredores de transporte, encurtando o deslocamento diário ao Plano Piloto e sustentando a demanda da região.

Dados da região

O Guará combina localização central, comércio consolidado e forte presença de serviços do dia a dia.



QE 40 Conjunto E

GUARÁ II — DISTRITO FEDERAL

56 m²

Área útil deste imóvel

R\$ 207.000

Valor estimado no segmento analisado

+23,3%

Variação do m² em 11 meses

2.572

Imóveis analisados na região

Média do segmento:

58 m²

INFRAESTRUTURA

Região servida por metrô, vias estruturais e comércio local consolidado, com escolas e serviços do dia a dia.

PERFIL PREDOMINANTE

Segundo a PDAD 2021, são cerca de 142 mil habitantes com renda domiciliar média de R\$ 7.979 — público consolidado, de perfil familiar.

CARACTERÍSTICAS DO BAIRRO

Região madura, de quadras residenciais consolidadas, com prédios baixos e casas convivendo com comércio de vizinhança e rotina urbana tranquila.

Quem normalmente compra imóveis aqui?

Famílias com renda domiciliar média de R\$ 7.979 (PDAD 2021), atentas ao custo-benefício frente ao Plano Piloto.

Como normalmente acontece a compra?

Financiamento bancário domina as aquisições, com uso de FGTS e recursos próprios nas faixas altas.

Quais imóveis vendem mais na região?

Apartamentos de 2 quartos dominam a oferta da região e são os que saem mais rápido do mercado.

Localização aproximada com base no endereço do anúncio. Mapa © OpenStreetMap. Demografia: PDAD 2021, CODEPLAN/IPEDF-DF.

Como os preços da região se comportaram

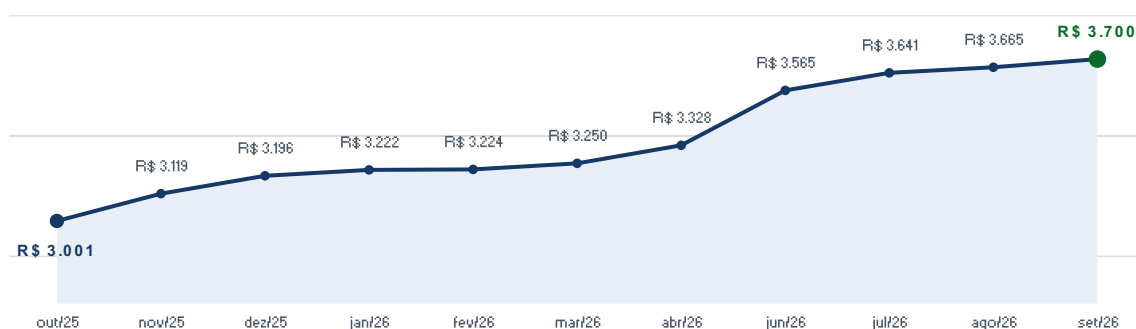
Os preços da região subiram ou caíram nos últimos 11 meses?

Em Guará II, o metro quadrado do segmento analisado está em R\$ 3.700.

BASE DESTA ANÁLISE 2.572 imóveis comparáveis · Histórico de 11 meses · Região analisada: Guará II

Evolução do preço médio por m² — Guará II

+23,3% em 11 meses



R\$ 3.001

Menor média do período, por m²

R\$ 3.700

Maior média do período, por m²

11 meses

Com preço medido no período

COMO INTERPRETAR O PREÇO POR METRO QUADRADO

Cada ponto da linha é a média do preço do metro quadrado em Guará II naquele mês, medida sobre os anúncios do segmento analisado. Meses sem anúncios suficientes não são medidos pela base e não viram ponto. A linha os atravessa em vez de repetir o valor do mês anterior.

Faixa estimada com base nos anúncios do segmento analisado no portal.

Onde este imóvel está na faixa de preços

Este imóvel é mais caro ou mais barato que os da região?

Comparação entre o preço por metro quadrado deste imóvel e o dos imóveis parecidos em Guará II.

BASE DESTA ANÁLISE 2.572 imóveis comparáveis · Histórico de 11 meses · Região analisada: Guará II

POSIÇÃO NO PREÇO POR M² — DO MENOR AO MAIOR DA REGIÃO



COMO INTERPRETAR ESTA ESCALA

A barra vai do menor ao maior preço por metro quadrado registrado na região. A marca azul indica a média do segmento; a marca verde, o preço deste imóvel.

ÁREA: ESTE IMÓVEL NA MÉDIA DO SEGMENTO

56 m²

Este imóvel

58 m²

Média do segmento

FAIXA DE VALORES ANUNCIADOS NA REGIÃO

Valor estimado na região		R\$ 207.000
Este imóvel		R\$ 390.000
Maior valor anunciado		R\$ 620.000

COMO INTERPRETAR A FAIXA DE VALORES ANUNCIADOS NA REGIÃO

Todas as barras usam a mesma escala, então o comprimento delas pode ser comparado diretamente. A barra verde é este imóvel; as demais são as referências do segmento na região.

Valores do segmento analisado no mês mais recente do período — a mesma janela do anúncio comparado.

Três imóveis parecidos, à venda hoje

Este imóvel parece caro, barato ou coerente?

Imóveis anunciados em Guará II com metragem e perfil parecidos com o imóvel analisado.

600 × 420

IMÓVEL ANALISADO

QE 40 Conjunto E Apartamento 2 quartos com vaga Ed. Belvedere Antares

GUARÁ II — DISTRITO FEDERAL

R\$ 390.000

Valor anunciado

R\$ 6.964

Preço / m²

56 m²

Área

2 quartos

Quartos

R\$ 411/mês

Condomínio

ALTERNATIVAS ANUNCIADAS EM GUARÁ II

Não há imóveis anunciados hoje em Guará II com perfil parecido o suficiente para servirem de comparação direta com este imóvel.

Como as pessoas reagiram a este anúncio

Qual foi a procura por este anúncio até agora?

Dados registrados no Portal DFimoveis.com.br desde a publicação do anúncio.



2.074

Visualizações desde a publicação

Pessoas que abriram a página do anúncio.



29

Contatos por telefone, chat e WhatsApp

Cerca de um contato a cada 72 visualizações.



77 dias

Tempo desde a publicação do anúncio

Equivale a aproximadamente 3 meses de exposição no portal.



27 / dia

Média de acessos únicos ao anúncio

Média calculada sobre todo o período de publicação.



Aceita

Financiamento bancário e uso do FGTS

Mais compradores podem pagar sem ter o valor total à vista.



R\$ 411/mês

Condomínio mensal informado

Custo fixo mensal que compõe o orçamento do comprador.

O que favorece e o que exige atenção

Quais fatores pesam a favor e contra este imóvel?

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

Perfil deste imóvel

Boa Posição de Mercado com Preço Diferenciado

VALOR ANUNCIADO

R\$ 390.000

PREÇO POR M²

R\$ 6.964

ÁREA PRIVATIVA

56 m²

TEMPO DE
ANÚNCIO

77 dias

SÍNTESE

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.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Relatório gerado a partir da análise de mercado do Portal DFImoveis.com.br, somada a fontes públicas oficiais (PDAD 2021, CODEPLAN/IPEDF-DF). Reúne indicadores de oferta e demanda do segmento, tempo de venda, preços praticados e valorização da região. Tem caráter informativo e não substitui a avaliação de um corretor ou imobiliária credenciada.

ANUNCIANTE RESPONSÁVEL

Thaís Imobiliária

CRECI: CJ1704

BASE DA ANÁLISE

2.572 imóveis analisados

11 meses de histórico

FONTE DOS DADOS

Portal DFImoveis.com.br

Emissão 25/09/2026



REF: DFI-2026-TH34539 · Código: TH34539 · Segmentação: 27291

Anúncio deste imóvel: <https://www.dfimoveis.com.br/q/1161450>