

DIL - INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

DIL

ESTUDO DE MERCADO

APARTAMENTO — ASA SUL, BRASÍLIA/DF

Construído e elaborado por DIL - Inteligência de Dados - www.dil-t.com.br



SUMÁRIO

ESTUDO DE MERCADO

3	INTRODUÇÃO
4	O IMÓVEL
5	FOTOS DO IMÓVEL
6	RAIO-X
7	INDICADORES DO BAIRRO
8	PERFIL DO PÚBLICO-ALVO
9	PERFIL DO PÚBLICO-ALVO
10	ANÚNCIOS NA REGIÃO
11	VALORIZAÇÃO DO M² NO ENDEREÇO
12	VALOR DO IMÓVEL
13	SIMULAÇÃO DE FINANCIAMENTO
14	ESTRATÉGIAS DE DIVULGAÇÃO
15	ESTRATÉGIAS DE DIVULGAÇÃO — CRONOGRAMA
16	NOSSOS CONTATOS

FULANO DA SILVA,

A FINALIDADE DESTE ESTUDO É DETERMINAR O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL



Informações reais e verdadeiras

Na amostra foram utilizados imóveis com características semelhantes, com metragem próxima e localizados na mesma região — de preferência no mesmo endereço —, o que tende a homogeneizar os valores finais de forma coerente.



Ciência de dados

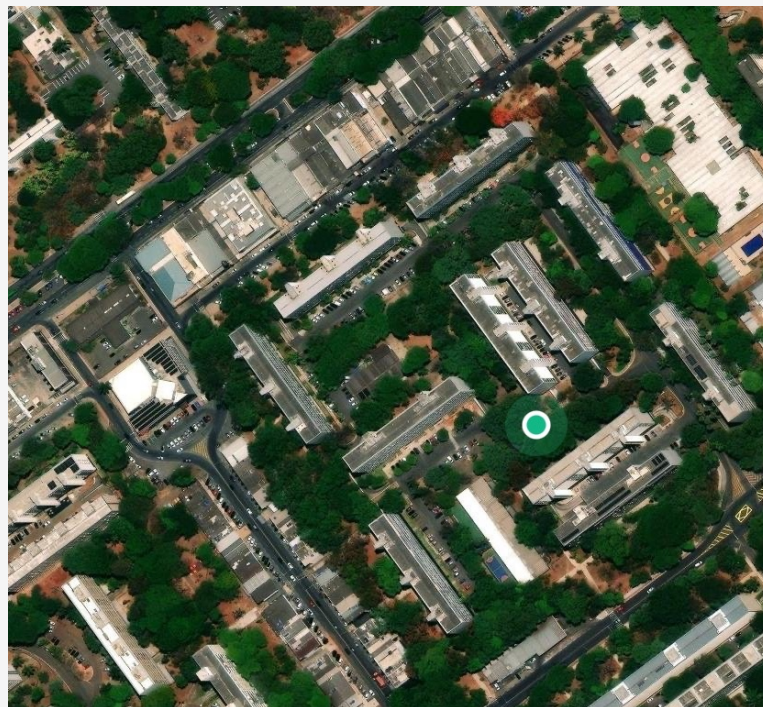
Reunimos os dados históricos mais recentes da região e comparamos as características dos imóveis para produzir o resultado. A base considera 6 registros com metragem próxima a 157 m². A mediana do preço por m² é aplicada ao imóvel avaliado, incorporando o tipo, o padrão informado e o momento do mercado.

**Auxiliamos em todo
o processo de avaliação**



Pontos positivos

Apartamento de alto padrão na SQS 314, apresentando generosa área útil de 157 metros quadrados. O layout com três quartos e uma suíte é valorizado pela reforma completa e mobília inclusa. A manutenção está rigorosamente em dia e a vaga de garagem com infraestrutura para veículos elétricos representa um diferencial tecnológico sustentável raro no Plano Piloto.



Pontos de atenção

Apesar da excelente reforma, a oferta de apenas uma vaga de garagem pode ser insuficiente para famílias com dois ou mais veículos, característica comum no perfil de Brasília. A inclusão de mobília no valor de venda pode elevar o preço final acima da média do metro quadrado da quadra, exigindo liquidez específica para este modelo de negócio.

APARTAMENTO

TIPOLOGIA

3

QUARTOS

1

SUÍTES

1

VAGAS

157

M²

SQS 314 BLOCO X APARTAMENTO XXX, ASA SUL - BRASILIA/DF



RAIO-X

IMÓVEL TODO REFORMADO, MOBILIADO E COM GARAGEM COM INFRAESTRUTURA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS.

• Academia

• Ar-Condicionado

• Cobertura

• Elevador

• Mobiliado

• Salão de Festas

• Espaço Gourmet



Entorno em até 1 km

Restaurantes / cafés: total de 4 · mais perto 77 m

Saúde (hospitais / clínicas): total de 2 · mais perto 77 m

Escolas: total de 1 · mais perto 73 m

Churrascarias: total de 1 · mais perto 77 m

Bares gastronômicos: total de 1 · mais perto 77 m

Educação infantil: total de 1 · mais perto 77 m

Lanchonetes: total de 1 · mais perto 77 m

Instituições de ensino: total de 1 · mais perto 148 m

INDICADORES DO BAIRRO

R\$ 13.896

Valor médio do m² no bairro

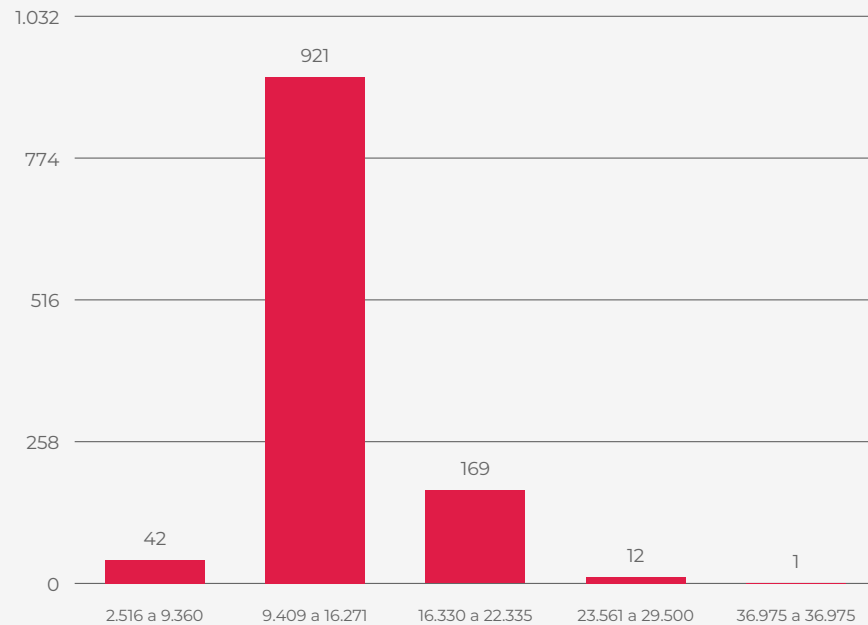
1.207

Imóveis anunciados nos últimos 12 meses

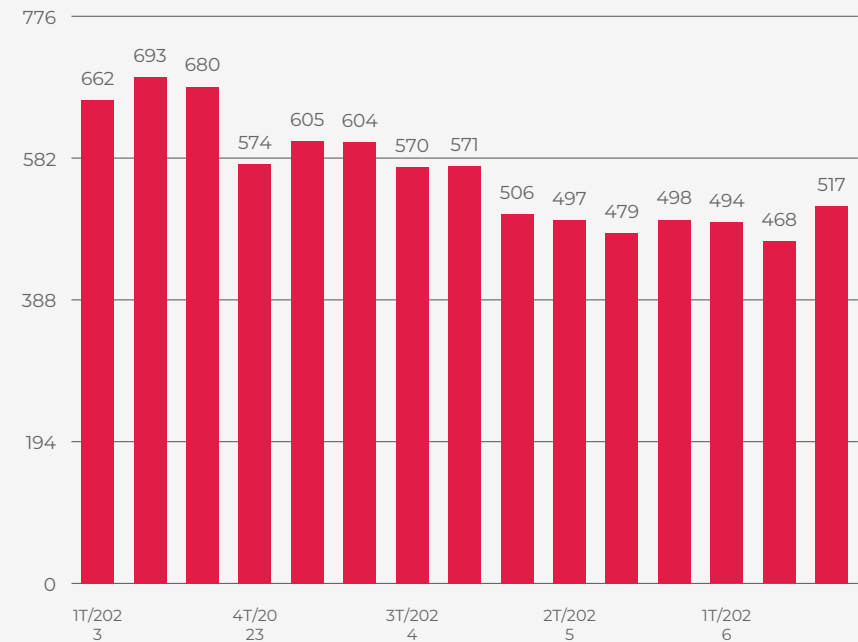
903

Imóveis vendidos nos últimos 12 meses

Faixa dos valores anunciados / m²



Imóveis anunciados por trimestre



PERFIL DO PÚBLICO-ALVO

27.456

Total de residências

68.772

População

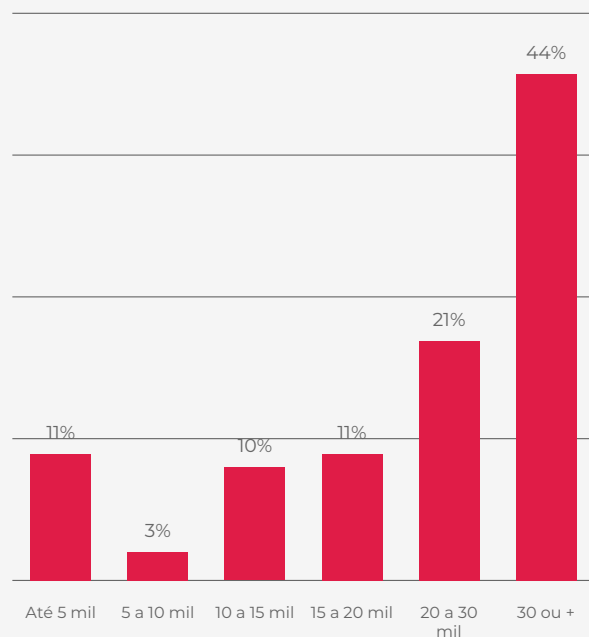
R\$ 31.234

Renda familiar média

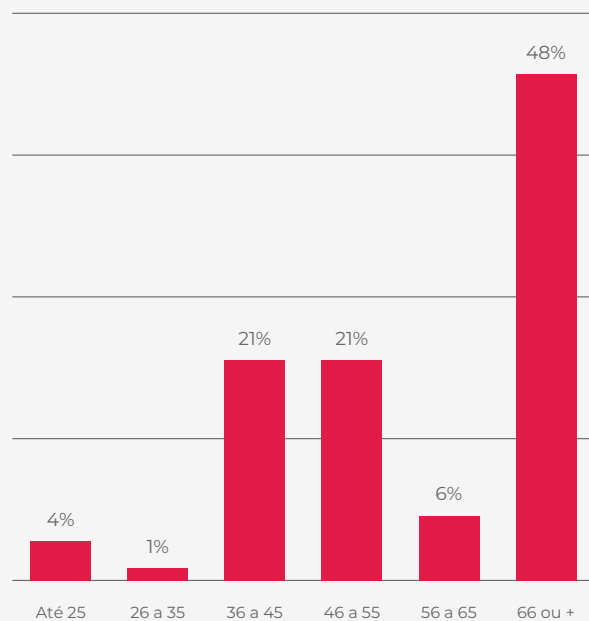
64,6%

% com ensino superior completo

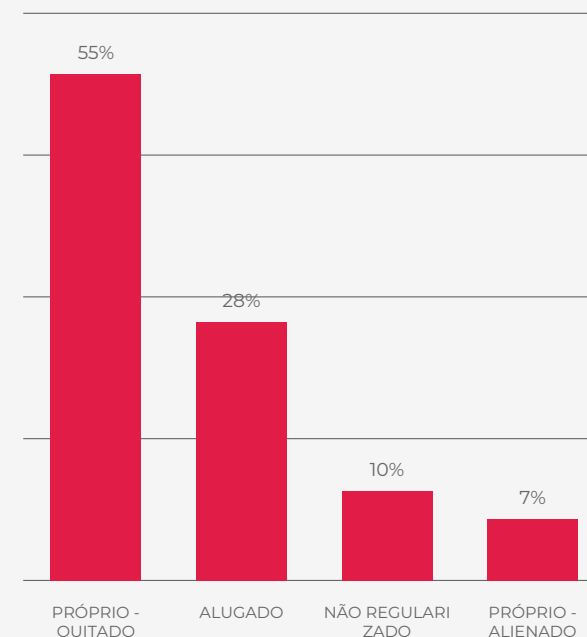
Renda média familiar por faixa



Faixa etária



Situação do domicílio



PERFIL DO PÚBLICO-ALVO



Jovens Profissionais

Pessoas que trabalham em Brasília e preferem viver em áreas centrais e bem servidas de transporte e outros serviços.



Estudantes

Alunos que buscam moradia próximo a universidades.



Casais geralmente sem filhos

Que preferem um espaço menor e oferecem comodidades como segurança e áreas de lazer.



Pessoas que buscam qualidade de vida

O público que valoriza áreas com infraestrutura completa, como comércio, escolas, parques e serviços de saúde.

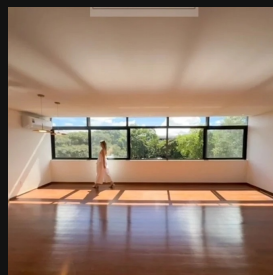


Imóveis com mais liquidez

Apartamentos de 2 e 3 quartos.

ANÚNCIOS NA REGIÃO

1



SQS 314 BLOCO J

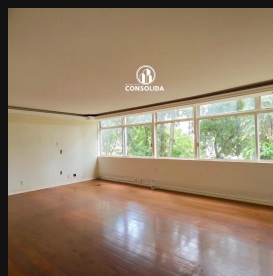
ASA SUL, BRASILIA

3 quartos · 1 suítes · 1 vagas

Metragem: 157 m²
R\$ 18.408/m²

R\$ 2.890.000

2



SQS 314

ASA SUL, BRASILIA

3 quartos · 1 suítes · 1 vagas

Metragem: 156 m²
R\$ 14.423/m²

R\$ 2.250.000

3



SQS 314 BLOCO G

ASA SUL, BRASILIA

3 quartos · 1 suítes · 1 vagas

Metragem: 158 m²
R\$ 15.823/m²

R\$ 2.500.000

4



SQS 314 BLOCO J

ASA SUL, BRASILIA

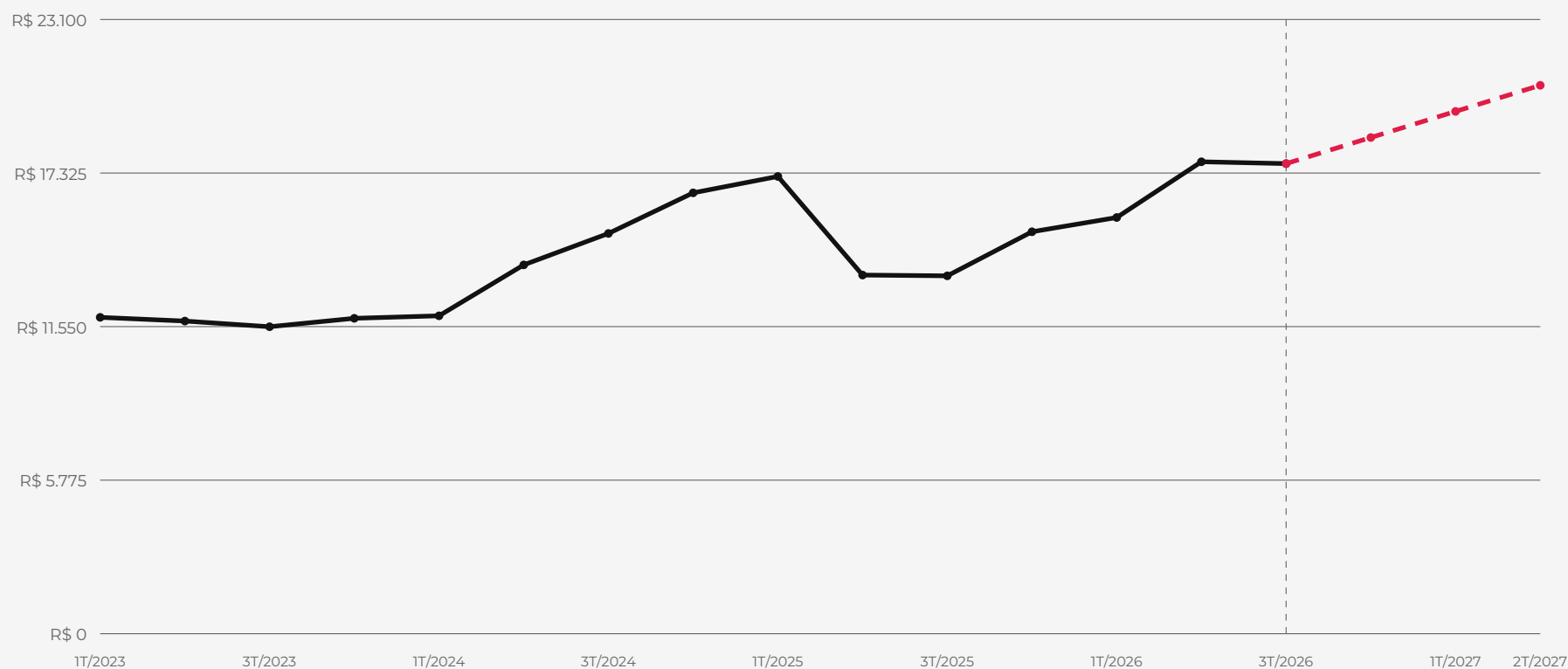
3 quartos · 3 suítes · 1 vagas

Metragem: 157 m²
R\$ 16.879/m²

R\$ 2.650.000

VALORIZAÇÃO DO M² NO ENDEREÇO

SQS 314 BLOCO X APARTAMENTO XXX, ASA SUL - BRASILIA/DF



Histórico — linha contínua Previsão — linha tracejada

VALOR DO IMÓVEL

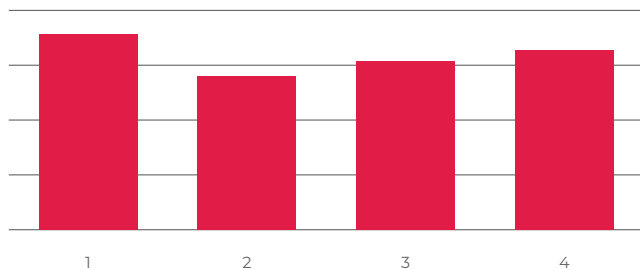
Após uma análise detalhada das características do seu imóvel, nossa inteligência concluiu que o valor de mercado é estimado em:

R\$ 2.200.000

Sugere-se entre R\$ 2.020.000 e R\$ 2.372.000

PREÇO POR M² DAS AMOSTRAS

Mediana: R\$ 16.351/m²



Recomendamos que você comece anunciando por um valor um pouco acima. Um número entre 5 a 10% dará uma margem para negociação.

Lembrando que esse valor é uma sugestão. Quanto mais distante do valor sugerido, maior deverá ser o tempo para negociar o seu imóvel. A decisão final é do cliente.

Nossa IA avalia imóveis com características similares ao seu, considerando o momento do mercado, localização e diferenciais do seu imóvel.

SIMULAÇÃO DE FINANCIAMENTO

R\$ 439.200

Entrada

360

Prazo em meses

10,5%

Taxa anual



Sistema SAC

Valor financiado: R\$ 1.760.800

Primeira parcela: R\$ 19.603

Última parcela: R\$ 4.932

Renda mínima estimada:

R\$ 65.343

Total estimado: R\$ 4.416.272



Sistema Price

Valor financiado: R\$ 1.760.800

Primeira parcela: R\$ 15.486

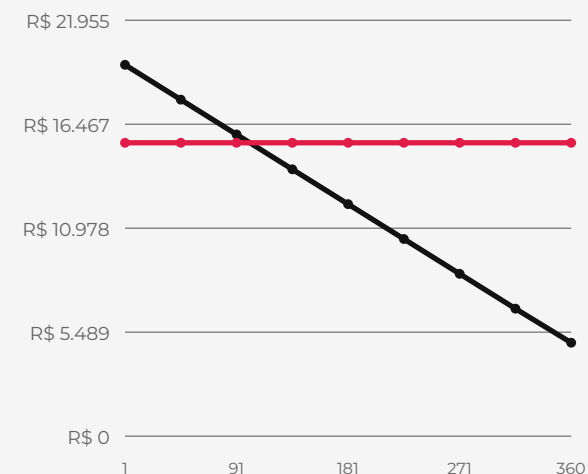
Última parcela: R\$ 15.486

Renda mínima estimada:

R\$ 51.620

Total estimado: R\$ 5.574.960

Parcelas SAC e Price



SAC — linha escura · Price — destaque. Taxa informada; não inclui seguros, tarifas ou CET.

ESTRATÉGIAS DE DIVULGAÇÃO



Instagram • post 1

Seu novo imóvel em ASA SUL!
Apartamento de 157 m² em ASA
SUL, BRASILIA, com 3 quartos, 1
suíte, 1 vaga. Destaques: Academia,
Ar-Condicionado, Cobertura,
Elevador, Mobiliado, Salão de
Festas, Espaço Gourmet.

Valor sugerido: R\$ 2.196.000. Fale
comigo para saber mais.

#ASASUL #BRASILIA
#apartamento #Imóveis
#MercadoImobiliário



Instagram • post 2

Conforto, espaço e localização em
ASA SUL. Este apartamento tem
157 m², 3 quartos, 1 suíte, 1 vaga.

Agende sua visita e descubra todos
os detalhes.

#ASASUL #BRASILIA
#apartamento #Imóveis
#MercadoImobiliário



Instagram • post 3

Uma nova experiência de vida
espera por você em ASA SUL.
Apartamento de 157 m² em ASA
SUL, BRASILIA, com 3 quartos, 1
suíte, 1 vaga.

Salve esta publicação e envie uma
mensagem para agendar sua
visita.

#ASASUL #BRASILIA
#apartamento #Imóveis
#MercadoImobiliário

ESTRATÉGIAS DE DIVULGAÇÃO — CRONOGRAMA

CRONOGRAMA DE POSTAGENS

Dia 1

- Apresentação do imóvel
 - Formato: Post
- Foco da mensagem: Visão geral do imóvel
- Ideia central: Apresentar apartamento de 157 m² em ASA SUL.
- CTA: Peça os detalhes por mensagem.

Dia 2

- Tour pelos ambientes
 - Formato: Reel
- Foco da mensagem: Distribuição e metragem
- Ideia central: Mostrar os ambientes e os 157 m² informados.
- CTA: Assista ao tour e imagine sua rotina aqui.

Dia 3

- Destaque dos diferenciais
 - Formato: Carrossel
- Foco da mensagem: Características cadastradas
- Ideia central: Apresentar: Academia, Ar-Condicionado, Cobertura, Elevador, Mobiliado, Salão de Festas, Espaço Gourmet.
- CTA: Veja cada detalhe e fale comigo.

Dia 4

- Localização
 - Formato: Story
- Foco da mensagem: Bairro e entorno
- Ideia central: Mostrar a localização em ASA SUL, BRASILIA, e os pontos próximos confirmados.
- CTA: Conheça o entorno deste imóvel.

Dia 5

- Condição e valor
 - Formato: Post
- Foco da mensagem: Posicionamento de mercado
- Ideia central: Apresentar o valor sugerido de R\$ 2.196.000 e o padrão imóvel padrão, com manutenção em dia.
- CTA: Solicite o estudo de mercado.

Dia 6

- Perguntas frequentes
 - Formato: Story
- Foco da mensagem: Dúvidas dos interessados
- Ideia central: Responder dúvidas reais sobre área, quartos, vagas, condomínio e visita.
- CTA: Envie sua pergunta.

Dia 7

- Chamada para visita
 - Formato: Reel
- Foco da mensagem: Conversão
- Ideia central: Retomar os principais dados confirmados do imóvel e convidar para conhecer pessoalmente.
- CTA: Entre em contato e agende sua visita.

FULANO DA SILVA,
Obrigado!



DIL - INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL

DIL

Profissional dedicado e apaixonado pela corretagem, que busca ajudar vendedores e compradores a atingir seus objetivos imobiliários por meio da implementação das melhores práticas e princípios. Adepto da gestão e supervisão de todas as fases do

processo imobiliário com cuidado e transparência.

- Mais de 1.000 imóveis vendidos
- Gestão de mais de 200 imóveis



DIL@DIL-T.COM.BR

61 99999-9999