OPORTUNIDADE IMOBILIÁRIA / BRASÍLIA–DF

Guará II

Edifício comercial para renda

QE 26 · Avenida Contorno



Cenário de investimento · 480 m² projetados

Estudo preliminar | Novembro de 2026

Renda recorrente em localização estratégica

Térreo comercial + três pavimentos corridos, com locação independente.

Investimento estimado

R$ 1,66 mi

Terreno + construção

Receita bruta mensal

R$ 21 mil

Ocupação integral

Retorno bruto anual

15,18%

Sem reajustes ou valorização

Localização e acessibilidade

QE 26, Avenida Contorno, a cerca de 15 minutos a pé da estação do metrô.

Implantação condicionada à viabilidade legal do projeto.

Investimento de R$ 1,66 milhão

Premissas de terreno e obra informadas pelo proponente.

Componente	Premissa	Valor
Terreno	120 m²	R$ 700.000
Construção	480 m² × R$ 2.000/m²	R$ 960.000
Total		**R$ 1.660.000**



42,2% Terreno

57,8% Construção

Quatro pavimentos locáveis

480 m² de área construída projetada, com 120 m² por pavimento.

3º pavimento	120 m²	**R$ 5.000**
2º pavimento	120 m²	**R$ 5.000**
1º pavimento	120 m²	**R$ 5.000**
Térreo comercial	120 m²	**R$ 6.000**

Receita mensal

R$ 21 mil

R$ 252 mil/ano

Áreas úteis efetivas dependem de circulação, escadas, instalações e acessibilidade.

PERFORMANCE

Retorno sobre o capital investido

Receita estabilizada, ocupação integral e sem despesas operacionais.

Retorno mensal bruto

1,27%

R$ 21 mil ÷ R$ 1,66 mi

Retorno anual bruto

15,18%

R$ 252 mil ÷ R$ 1,66 mi

Payback simples

6,59 anos

Após início das locações

Cenário	Receita mensal	Retorno anual
Ocupação integral	R$ 21.000	15,18%
1 pavimento superior vazio	R$ 16.000	11,57%
Térreo vazio	**R$ 15.000**	**10,84%**

SENSIBILIDADE

Receita e retorno sob diferentes ocupações

Provisões ilustrativas de 5% sobre a receita recebida para despesas operacionais.

Ocupação / vacância	Receita após provisão	Retorno anual	Payback
100% / 0%	R$ 19.950	14,42%	6,93 anos
95% / 5%	R$ 18.953	13,70%	7,30 anos
90% / 10%	R$ 17.955	12,98%	7,70 anos
80% / 20%	**R$ 15.960**	**11,54%**	**8,67 anos**

Não inclui imposto de renda, financiamento, despesas de aquisição, prazo de construção ou reajustes.

Construção financiada em 30 anos

Estrutura pretendida com o terreno como contrapartida de capital próprio.

Capital próprio

R$ 700 mil

Terreno · 42,2%

Crédito pretendido

R$ 960 mil

Construção · 57,8%

Prazo de amortização

360 meses

SAC · juros simulados de 13% a.a.

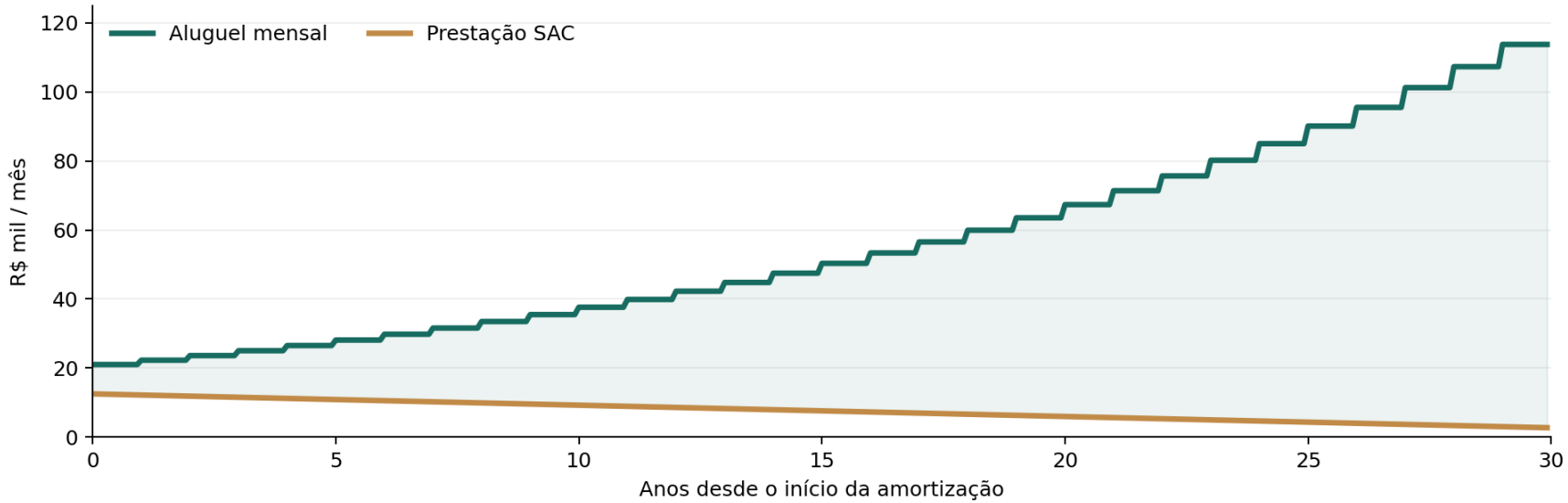


CAIXA | Estrutura a negociar

O valor do terreno pode integrar a contrapartida, conforme a linha de crédito. Financiamento integral da obra comercial e prazo de 30 anos dependem de aprovação bancária.

Aluguéis crescentes, dívida decrescente

SAC a 13% efetivos a.a. | Reajuste anual hipotético pelo INCC de 6%.



Início

R$ 21 mil

Aluguel mensal

30º ano

R$ 113,8 mil

Aluguel mensal nominal

Projeção nominal, não previsão do INCC. Sem TR, seguros, tarifas ou encargos da fase de obra; locação integral desde o início da amortização.

Renda mensal e formação de patrimônio

Cenário inicial após conclusão da obra e ocupação integral.

Aluguel bruto	Primeira prestação	Caixa após provisão
R$ 21.000	**R$ 12.494**	**R$ 6.406**
Receita mensal	Última: R$ 2.694 (sem TR)	10% da receita para despesas/vacância

Composição da receita no primeiro mês



Provisão: R$ 2.100 | Prestação: R$ 12.494 | **Caixa: R$ 6.406**

0,92% a.m. de caixa sobre o capital próprio | R$ 2.667/mês de amortização

Antes de tributos, custos de aquisição e encargos bancários. Capital adicional poderá ser necessário durante a construção.