



SALA COMERCIAL · IMOBILIÁRIA

PRÉDIO MISTO | QR 408 | SAMAMBAIA NORTE – DF – R\$ 1.350.000 | Renda Mensal ~R\$ 10.000

Quadra QR 408 Conjunto 10, 1 · Brasília — DF · CEP 72318310

PREÇO DE VENDA

R\$ 1.350.000

VALOR DO M²

R\$ 3.409,09

ÁREA ÚTIL

396 m²

ÁREA TOTAL

396 m²

BANHEIROS

8

VAGAS

—

Sobre o imóvel

? PRÉDIO MISTO | QR 408 | SAMAMBAIA NORTE – DF ? R\$ 1.350.000 | Renda Mensal ~R\$ 10.000 ? 396m² | 2 Lojas + 8 Apartamentos | Avenida Principal INVESTIMENTO SÓLIDO COM RENDA IMEDIATA NO CORAÇÃO DE SAMAMBAIA Quem entende de investimento sabe reconhecer uma oportunidade quando ela aparece. Este prédio, localizado na Avenida Principal da QR 408 — uma das vias de maior movimento de Samambaia Norte — reúne tudo o que um investidor experiente procura: localização estratégica, renda mensal comprovada, comércio ativo no térreo e demanda residencial garantida pela densidade populacional da região. São 396m² de área construída distribuídos em três pavimentos, com 2 lojas comerciais no térreo e 8 unidades residenciais nos andares superiores — um mix inteligente que diversifica a receita e reduz o risco de vacância. A LOCALIZAÇÃO QUE FAZ TODA A DIFERENÇA Estar na avenida principal da QR 408 não é um detalhe — é o principal ativo deste imóvel. Alta visibilidade, fluxo constante de pedestres e veículos, fácil acesso, comércio consolidado ao redor e uma das regiões mais adensadas de Samambaia. O imóvel se vende praticamente sozinho para lojistas e locatários que buscam essa exposição. COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL ? Térreo — 2 Lojas Comerciais Frente para a avenida principal, com excelente visibilidade e acesso. Comércio estabelecido na região, garantindo fácil locação e baixa vacância. ? Pavimentos Superiores — 8 Unidades Residenciais: ? 2 Kits (studio) ? 5 Apartamentos de 1 quarto ? 1

Apartamento de 2 quartos Um portfólio variado que atende desde solteiros e casais até pequenas famílias — ampliando o leque de potenciais locatários e garantindo ocupação contínua. OS NÚMEROS QUE CONVENCEM ? Renda mensal aproximada: R\$ 10.000 ? Valor de venda: R\$ 1.350.000 ? Retorno sobre investimento: ~0,74% ao mês Em um cenário onde encontrar ativos que pagam bem e valorizam é cada vez mais difícil, este prédio entrega as duas coisas: fluxo de caixa mensal consistente e potencial de valorização em uma região consolidada de Brasília. FICHA TÉCNICA ? Endereço: QR 408 Conjunto 16 Lote 16 — Samambaia Norte, DF ? Área total: 396m² ? Pavimentos: 3 andares ? Unidades: 2 lojas + 8 apartamentos ? Total de quartos: 8 ? Total de suítes: 8 ? Total de banheiros: 10 ? Idade da construção: 15 anos ? Posição: Avenida principal — alta visibilidade ? Região: Comércio consolidado e bem adensada POR QUE COMPRAR AGORA? Samambaia é uma das regiões administrativas de maior crescimento populacional do Distrito Federal. A demanda por moradia e por pontos comerciais na QR 408 não para de crescer — o que significa que quem compra hoje garante o preço de hoje com a valorização de amanhã. Além disso, com renda mensal próxima a R\$ 10.000 já gerada pelo imóvel, o novo proprietário entra com o fluxo de caixa funcionando desde o primeiro dia — sem esperar, sem obras, sem riscos de início de operação. Este é o tipo de imóvel que não fica disponível por muito tempo. ? QR 408 Conjunto 16 Lote 16 — Samambaia Norte, DF ??? Augusto Hastenreiter | CRECI-DF 13.771 - chame no WhatsApp

Valores

IPTU	R\$ 1.200
Total do imóvel	R\$ 1.350.000

Ficha de avaliação da visita

Data da visita: ____ / ____ / ____

Pontos positivos

Pontos negativos

Contraproposta: R\$ _____

Nota geral (0 a 10): _____

PREDIMED Brasil

(83) 99665-0422

Consulte o anúncio online:

<https://www.imovelfnet.com.br/i/net00027694/>