

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTTO

# Campo Largo

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Itaqui · RUA MARIA JOAQUINA VAZ, 721 APTO. 402 PAV  
04 BL 16 VG 484Venda à vista **16.4%** · Financiado **27.3%** ·  
Aluguel **0.60%/mês**

LANÇE INICIAL

**R\$  
93.185,00**desconto 45.2%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
270.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
170.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
51.525,53**disponível: R\$  
300.000,00ÁREA  
ÚTIL**40.0**m<sup>2</sup>2 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Sim</b>
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	não há	Risco de anulação do leilão	<b>Sem ação judicial contra o leilão</b>

[→ Página Caixa](#)[→ Edital PDF](#)[→ Matrícula](#)[→ Google Maps](#)

## Localização e Conveniências (raio 5 km)

TRANSPORTE  
PÚBLICO

0

COMÉRCIO E  
SERVIÇOS

0

SAÚDE E  
FARMÁCIAS

0

ESCOLAS E  
CRECHES

0

LAZER E  
GASTRONOMIA

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

**Matrícula pendente:** O Gate 4 não foi executado para este imóvel. Recomenda-se aguardar nova análise antes de considerar lance.

## Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 93.185,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.659,25
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 88.525,75
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 4.659,25</b>

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.863,70
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.000,00
Débito IPTU	R\$ 510,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.640,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 38.013,70</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 42.672,95
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.852,58
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 51.525,53</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 166.574,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.994,44
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.479,24
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 14.049,04</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>16.44%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>27.27%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**27.27%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+12.77 pp**

Comparativo com o custo-oportunidade da renda fixa. O imóvel agrega ganho de capital por valorização + aluguel recorrente, enquanto Selic é apenas rendimento financeiro sem alavancagem patrimonial.

## Cenário: Manter e Alugar vs. vender em 12m + Selic

Retorno acumulado ao **manter o imóvel alugado** (aluguel mensal + valorização patrimonial 7% a.a.) comparado a **vender em 12 meses** e reinvestir na Selic. Mostramos apenas os horizontes em que manter é mais vantajoso.

HORIZONTE	ALUGUEL ACUMULADO	VALORIZAÇÃO IMÓVEL	RETORNO HOLD	RETORNO FLIP+SELIC	VANTAGEM
3 anos	R\$ 30.554,41	R\$ 37.486,31	<b>R\$ 183.089,19</b>	R\$ 34.444,37	+R\$ 148.644,82
5 anos	R\$ 54.655,02	R\$ 67.054,65	<b>R\$ 236.758,15</b>	R\$ 61.183,16	+R\$ 175.574,99
7 anos	R\$ 82.247,82	R\$ 100.907,44	<b>R\$ 298.203,73</b>	R\$ 96.238,38	+R\$ 201.965,35
10 anos	R\$ 131.311,52	R\$ 161.102,27	<b>R\$ 407.462,26</b>	R\$ 170.286,36	+R\$ 237.175,90
15 anos	R\$ 238.826,23	R\$ 293.008,92	<b>R\$ 646.883,62</b>	R\$ 385.002,63	+R\$ 261.880,99

Premissas: valorização imóvel 7% a.a., reajuste aluguel 7% a.a., Selic 14.50% a.a. constante, lucro do flip reinvestido. **Retorno Hold** = aluguel acumulado + (valor do imóvel na data - capital investido). Além desses horizontes, a Selic composta passa a ser mais favorável — sinal de revisar a estratégia.

**Nota técnica:** Laudo gerado automaticamente pelo sistema Clawdete com base no método Edwards Miranda — SOP Arrematação v1. Fontes: matrícula oficial via ONR (Registro de Imóveis), edital Caixa Econômica Federal, BCB API (Selic), OpenStreetMap (amenidades) e comparativo de mercado Zap Imóveis / Viva Real. Valores de mercado e aluguel são estimativas baseadas em método comparativo direto; para decisão final recomenda-se visita presencial e validação junto a corretor local. Dívidas de condomínio e IPTU seguem a regra propter rem prevista no edital.