

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTTO

# Campo Largo

⚠ ATENÇÃO

Jardim Itaqui · RUA MARIA JOAQUINA VAZ, 721 APTO. 304 PAV  
03 BL 25 VG 1220Venda à vista **16.8%** · Financiado **28.1%** ·  
Aluguel **0.61%/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**40.31**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\$ 167.112,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.026,72
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.555,10
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 14.478,90</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>16.77%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>28.10%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**28.10%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+13.60 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\$ 30.791,28	R\$ 37.607,39	<b>R\$ 183.985,14</b>	R\$ 35.007,93	+R\$ 148.977,21
5 anos	R\$ 55.078,74	R\$ 67.271,22	<b>R\$ 237.936,43</b>	R\$ 61.922,00	+R\$ 176.014,44
7 anos	R\$ 82.885,44	R\$ 101.233,35	<b>R\$ 299.705,27</b>	R\$ 97.207,01	+R\$ 202.498,26
10 anos	R\$ 132.329,52	R\$ 161.622,60	<b>R\$ 409.538,58</b>	R\$ 171.740,40	+R\$ 237.798,18
15 anos	R\$ 240.677,73	R\$ 293.955,28	<b>R\$ 650.219,48</b>	R\$ 387.864,20	+R\$ 262.355,28

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.