

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Jardim das Palmeiras · VIA JERONIMO ALFREDO AMOR ESPIN,  
400 APTO. 31 BL FVenda à vista **13.9%** · Financiado **21.0%** ·  
Aluguel **0.64%/mês**

LANÇE INICIAL

**R\$  
94.373,00**desconto 45.2%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
172.167,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
51.970,80**disponível: R\$  
200.000,00ÁREA  
ÚTIL**43.06**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\$ 94.373,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.718,65
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 89.654,35
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 4.718,65</b>

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.887,46
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.216,70
Débito IPTU	R\$ 516,51
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.666,04
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 38.286,71</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 43.005,36
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.965,44
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 51.970,80</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 164.297,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.857,82
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.922,10
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 10.891,93</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>13.95%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>20.96%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**20.96%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+6.46 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\$ 32.891,90	R\$ 36.973,89	<b>R\$ 182.191,99</b>	R\$ 30.443,81	+R\$ 151.748,18
5 anos	R\$ 58.836,27	R\$ 66.138,04	<b>R\$ 237.300,51</b>	R\$ 56.076,81	+R\$ 181.223,70
7 anos	R\$ 88.539,98	R\$ 99.528,08	<b>R\$ 300.394,26</b>	R\$ 89.682,32	+R\$ 210.711,94
10 anos	R\$ 141.357,18	R\$ 158.900,07	<b>R\$ 412.583,45</b>	R\$ 160.668,05	+R\$ 251.915,40
15 anos	R\$ 257.097,03	R\$ 289.003,61	<b>R\$ 658.426,84</b>	R\$ 366.504,71	+R\$ 291.922,13

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.