

IMÓVEL EM ANÁLISE · PEDRO COCHI

⚠️ ATENÇÃO

Sao Paulo

Vila Cardoso Franco · RUA BATISTA FERGUSIO, 1396 QD P

Venda à vista **15.3%** · Financiado **25.9%** · Aluguel **0.57%/mês**

LANÇE INICIAL

**R\$
219.682,00**desconto 36.3% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
360.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
344.700,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
103.357,22**disponível: R\$
400.000,00ÁREA
ÚTIL**92.0**m²1 quartos
· Casa

Dados do Leilão

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

[→ 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\$ 219.682,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 10.984,10
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 208.697,90
Subtotal pré	R\$ 10.984,10

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 6.590,46
Escritura + Registro	R\$ 5.272,36
Débito condomínio	R\$ 34.470,00
Débito IPTU	R\$ 1.034,10
Desocupação + reforma	R\$ 20.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 4.136,40
Subtotal pós	R\$ 71.503,33

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 82.487,43
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 20.869,79
Desembolso total estimado	R\$ 103.357,22
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 365.499,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 21.929,94
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.727,09
Lucro líquido estimado	R\$ 26.786,85
ROI à vista (12 meses)	15.29%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	25.92%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

25.92%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+11.42 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\$ 63.886,49	R\$ 82.252,99	R\$ 408.281,26	R\$ 67.264,91	+R\$ 341.016,35
5 anos	R\$ 114.278,69	R\$ 147.132,26	R\$ 523.552,72	R\$ 120.332,66	+R\$ 403.220,06
7 anos	R\$ 171.972,71	R\$ 221.412,52	R\$ 655.527,01	R\$ 189.905,80	+R\$ 465.621,21
10 anos	R\$ 274.560,45	R\$ 353.492,85	R\$ 890.195,09	R\$ 336.866,83	+R\$ 553.328,26
15 anos	R\$ 499.363,93	R\$ 642.924,27	R\$ 1.404.429,97	R\$ 763.008,38	+R\$ 641.421,60

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.