

IMÓVEL EM ANÁLISE · PEDRO COCHI

# Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Sao Saverio · AVENIDA DOS OURIVES, 1001 APTO. 51 BL 4  
- 5º PAVIMENTOVenda à vista **9.3%** · Financiado **9.1%** ·  
Aluguel **0.42%/mês**

LANÇE INICIAL

**R\$  
141.432,00**desconto 39.6% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
360.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
234.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
73.654,97**disponível: R\$  
400.000,00ÁREA  
ÚTIL**41.56**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\$ 141.432,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 7.071,60
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 134.360,40
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 7.071,60</b>

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 4.242,96
Escritura + Registro	R\$ 3.394,36
Débito condomínio	R\$ 23.400,00
Débito IPTU	R\$ 702,00
Desocupação + reforma	R\$ 15.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 6.408,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 53.147,33</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 60.218,93
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 13.436,04
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 73.654,97</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 229.632,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 13.777,92
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.175,81
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 6.662,90</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>9.29%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>9.05%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**9.05%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**-5.45 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\$ 31.746,11	R\$ 51.677,07	<b>R\$ 239.400,21</b>	R\$ 31.643,77	+R\$ 207.756,45
5 anos	R\$ 56.786,71	R\$ 92.438,76	<b>R\$ 305.202,50</b>	R\$ 64.394,30	+R\$ 240.808,19
7 anos	R\$ 85.455,69	R\$ 139.106,81	<b>R\$ 380.539,53</b>	R\$ 107.331,08	+R\$ 273.208,45
10 anos	R\$ 136.433,00	R\$ 222.088,90	<b>R\$ 514.498,93</b>	R\$ 198.027,47	+R\$ 316.471,47
15 anos	R\$ 248.141,05	R\$ 403.929,93	<b>R\$ 808.048,01</b>	R\$ 461.018,94	+R\$ 347.029,07

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.