

## ANÁLISE DE IMÓVEL PARA ARREMATAÇÃO EM LEILÃO

**DATA/HORA DO LEILÃO:** 2a praça em 01/08/2023 às 14:00h

**ENDEREÇO:** [Alameda Jaú, 1607, Jardim Paulista, São Paulo, SP \(Landmark Residence\)](#)

### FOTO DO IMÓVEL



### Leilão Judicial, Flat 1 quarto, 39m2



Leilão Judicial por Dívida Cível



Lance Mínimo de R\$ 228.359,54



50% abaixo do valor de avaliação



Link do Leiloeiro: <https://bit.ly/3XlgRQ4>

### CARACTERÍSTICAS DO LEILÃO

**TIPO DE LEILÃO:** Leilão Judicial por dívida cível, adquirida em razão do não cumprimento de um contrato de aquisição e um equipamento médico.

**SITUAÇÃO DO IMÓVEL:** Trata-se de um flat na região dos Jardins em São Paulo. Não há informação sobre ocupação.

**PENHORAS E GRAVAMES:** Não há outra penhora ou gravame sobre o imóvel além da própria penhora exequenda.

**OUTROS RECURSOS:** Há um recurso pendente de julgamento no TJSP (Agravo de Instrumento), que pode afetar a arrematação.

**DÍVIDAS:** Embora o Condomínio tenha sido informado do leilão como terceiro interessado, não há informações sobre a existência de dívida de condomínio. Não identificamos outras dívidas afetando a arrematação. Há dívida de IPTU de aproximadamente R\$ 3.000,00.

**OBSERVAÇÕES:** Não há informações sobre vaga de garagem. O valor da avaliação pode estar acima do mercado.

**RISCO DO LEILÃO:** **MÉDIO.** IMÓVEL RECOMENDADO PARA AQUISIÇÃO COM RESSALVAS.

**MOTIVO:** Os atuais proprietários têm se mostrado aguerridos na defesa dos seus bens e podem impor obstáculos à regularização e posse do imóvel. Não há informações claras sobre dívidas de condomínio, as quais, dada a sua natureza "propter rem", podem vir a ser arcadas pelo arrematante. Não há informação sobre vaga de garagem.

### RETORNO FINANCEIRO (estimativas)

**POTENCIAL DE GANHO:** **VENDA: 33% ou R\$ 53.000,00 - MORADIA: 44% ou R\$ 154.000,00**

**OBSERVAÇÕES:** O Potencial de ganho é uma mera estimativa do ganho líquido, deduzidas taxas, impostos, custas cartorárias e corretagem. Considera para venda rápida um desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel. No caso de moradia, considera-se um desconto de 10% sobre o valor de avaliação. Não são considerados custos com advogados ou com reforma do imóvel;

**ANÁLISE EFETUADA EM: 23/06/2023**

## PLANILHA FINANCEIRA (valores estimativos e aproximados)

ITENS ANALISADOS	PELO LANCE MÍNIMO	PARA MORADIA
Valor de Avaliação	R\$ 457.000,00	R\$ 457.000,00
Valor de Venda Descontado	R\$ 388.450,00	R\$ 411.300,00
Valor da Arrematação (Valor Mínimo)	R\$ 228.360,00	R\$ 228.360,00
Desconto para pagamento à vista	R\$ -	R\$ -
Valor do leiloeiro = 5%	R\$ 11.418,00	R\$ 11.418,00
ITBI (estimativa)	R\$ 6.850,80	R\$ 6.850,80
Registro e Escritura (estimativa)	R\$ 5.709,00	R\$ 5.709,00
Custos para Desocupação (estimativa)	R\$ 4.567,20	R\$ 4.567,20
<b>Despesas arrematação</b>	<b>R\$ 28.545,00</b>	<b>R\$ 28.545,00</b>
<b>TOTAL INVESTIDO</b>	<b>R\$ 256.905,00</b>	<b>R\$ 256.905,00</b>
Valor estimado de venda	R\$ 388.450,00	
Corretagem(6%)	R\$ 23.307,00	
Base para cálculo do imposto (PF)	R\$ 108.238,00	
Imposto ganho de capital (15%)	R\$ 16.235,70	
Retorno Líquido	R\$ 92.002,30	R\$ 154.395,00
Ganho Percentual	<b>36%</b>	<b>44%</b>

**DÚVIDAS SOBRE O RELATÓRIO?  
ENTRE EM CONTATO CONOSCO: WHATSAPP (11) 99297-4741**

### OBSERVAÇÕES

- 1) Este relatório é exclusivo para seu destinatário, não pode ser reproduzido ou distribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem prévia autorização;
- 2) Este relatório tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto ou serviço. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A Leilão Sem Erro não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório;
- 3) Os profissionais responsáveis pelo presente material declaram que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises, estimativas e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições do imóvel;
- 4) As informações aqui contidas foram obtidas de forma pública, consideradas fidedignas e de boa-fé na data da publicação. Não garantimos a integridade, confiabilidade, exatidão das informações;
- 5) As estimativas podem apresentar variações em seu preço ou valor. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Nos eximimos da responsabilidade de qualquer prejuízo, direto ou indireto, que venha a ocorrer da utilização das informações aqui contidas;
- 6) O investimento em imóveis de leilão requer conhecimento técnico e jurídico. Recomendamos fortemente a contratação de assessoria especializada e a realização de avaliações por conta própria antes de qualquer arrematação.