

# Top 5 Oportunidades - Teste

Relatorio gerado em 13/12/2025 as 13:38

RESUMO DA SELECAO	
Total Analisados:	7
Total Selecionados:	5
Taxa de Selecao:	71.4%
ESTATISTICAS DOS SELECIONADOS	
Score Medio:	68.1
ROI Medio:	99.0%
Margem Media:	47.3%
Desconto Medio:	47.2%
Investimento Total:	R\$ 765,000.00

# #1 - Rua das Flores, 123 - Apto 45

## DADOS DO IMÓVEL

Cidade:	SAO PAULO	Bairro:	Vila Mariana
Tipo:	Apartamento	Area:	65 m2
Quartos:	2	Vagas:	1

## VALORES E OPORTUNIDADE

Valor Avaliacao:	R\$ 180,000.00
Valor Minimo Leilao:	R\$ 95,000.00
Desconto:	47.2%
Valor Mercado Estimado:	R\$ 350,000.00
Investimento Total:	R\$ 145,000.00

## CENÁRIO DE VENDA (6 MESES)

Preco Venda Estimado:	R\$ 350,000.00
Lucro Liquido:	R\$ 180,000.00
ROI Total:	124.1%
ROI Mensal:	20.7%
Margem de Seguranca:	58.5%

## SCORES DE ANÁLISE

Dimensao	Score	Peso	Contribuicao
Edital	75	20%	15.0
Matricula	85	20%	17.0
Localizacao	90	25%	22.5
Financeiro	92	25%	23.0
Liquidez	85	10%	8.5
<strong>SCORE GERAL</strong>	<strong>85.5</strong>	<strong>100%</strong>	

## RECOMENDAÇÃO

Recomendacao:	<strong>COMPRAR</strong>
Nivel de Risco:	BAIXO
Score Oportunidade:	75.4

## **Justificativa:**

Excelente ROI de 120% em 6 meses com desconto de 47%

## **Pontos de Atencao:**

- \* Imovel ocupado
- \* Debitos condominio R\$ 8.000

Link: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=1001>

# #2 - Rua dos Pinheiros, 789 - Apto 301

## DADOS DO IMÓVEL

Cidade:	SAO PAULO	Bairro:	Mooca
Tipo:	Apartamento	Area:	55 m2
Quartos:	2	Vagas:	1

## VALORES E OPORTUNIDADE

Valor Avaliacao:	R\$ 160,000.00
Valor Minimo Leilao:	R\$ 85,000.00
Desconto:	46.9%
Valor Mercado Estimado:	R\$ 290,000.00
Investimento Total:	R\$ 130,000.00

## CENÁRIO DE VENDA (6 MESES)

Preco Venda Estimado:	R\$ 290,000.00
Lucro Liquido:	R\$ 140,000.00
ROI Total:	107.7%
ROI Mensal:	17.9%
Margem de Seguranca:	52.3%

## SCORES DE ANÁLISE

Dimensao	Score	Peso	Contribuicao
Edital	78	20%	15.6
Matricula	88	20%	17.6
Localizacao	82	25%	20.5
Financeiro	85	25%	21.2
Liquidez	78	10%	7.8
<b>SCORE GERAL</b>	<b>82.4</b>	<b>100%</b>	

## RECOMENDAÇÃO

Recomendacao:	<b>COMPRAR</b>
Nivel de Risco:	BAIXO
Score Oportunidade:	70.9

**Justificativa:**

ROI de 110% com risco baixo

**Pontos de Atencao:**

\* Imovel ocupado

Link: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=1003>

# #3 - Av. Brasil, 456 - Bloco B Apto 12

## DADOS DO IMÓVEL

Cidade:	SANTOS	Bairro:	Gonzaga
Tipo:	Apartamento	Área:	72 m2
Quartos:	3	Vagas:	1

## VALORES E OPORTUNIDADE

Valor Avaliação:	R\$ 220,000.00
Valor Mínimo Leilão:	R\$ 120,000.00
Desconto:	45.5%
Valor Mercado Estimado:	R\$ 380,000.00
Investimento Total:	R\$ 175,000.00

## CENÁRIO DE VENDA (6 MESES)

Preço Venda Estimado:	R\$ 380,000.00
Lucro Líquido:	R\$ 165,000.00
ROI Total:	94.3%
ROI Mensal:	15.7%
Margem de Segurança:	45.2%

## SCORES DE ANÁLISE

Dimensão	Score	Peso	Contribuição
Edital	70	20%	14.0
Matrícula	75	20%	15.0
Localização	85	25%	21.2
Financeiro	88	25%	22.0
Liquidez	80	10%	8.0
<strong>SCORE GERAL</strong>	<strong>80.1</strong>	<strong>100%</strong>	

## RECOMENDAÇÃO

Recomendação:	<strong>COMPRAR</strong>
Nível de Risco:	MÉDIO
Score Oportunidade:	66.4

**Justificativa:**

Bom ROI de 95% com localizacao privilegiada no litoral

**Pontos de Atencao:**

- \* Penhora de R\$ 15.000
- \* Condominio atrasado

Link: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=1002>

# #4 - Rua do Porto, 555 - Casa 2

## DADOS DO IMÓVEL

Cidade:	GUARUJA	Bairro:	Centro
Tipo:	Apartamento	Área:	80 m2
Quartos:	3	Vagas:	2

## VALORES E OPORTUNIDADE

Valor Avaliação:	R\$ 280,000.00
Valor Mínimo Leilão:	R\$ 140,000.00
Desconto:	50.0%
Valor Mercado Estimado:	R\$ 420,000.00
Investimento Total:	R\$ 200,000.00

## CENÁRIO DE VENDA (6 MESES)

Preço Venda Estimado:	R\$ 420,000.00
Lucro Líquido:	R\$ 190,000.00
ROI Total:	95.0%
ROI Mensal:	15.8%
Margem de Segurança:	42.0%

## SCORES DE ANÁLISE

Dimensão	Score	Peso	Contribuição
Edital	68	20%	13.6
Matrícula	72	20%	14.4
Localização	80	25%	20.0
Financeiro	90	25%	22.5
Liquidez	75	10%	7.5
<strong>SCORE GERAL</strong>	<strong>77.9</strong>	<strong>100%</strong>	

## RECOMENDAÇÃO

Recomendação:	<strong>COMPRAR</strong>
Nível de Risco:	MÉDIO
Score Oportunidade:	66.2

**Justificativa:**

Desconto de 50% e boa area

**Pontos de Atencao:**

- \* Penhora R\$ 25.000
- \* Ocupado

Link: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=1005>

# #5 - Rua Augusta, 1000 - Apto 88

## DADOS DO IMÓVEL

Cidade:	SAO PAULO	Bairro:	Consolacao
Tipo:	Apartamento	Area:	48 m2
Quartos:	1	Vagas:	0

## VALORES E OPORTUNIDADE

Valor Avaliacao:	R\$ 140,000.00
Valor Minimo Leilao:	R\$ 75,000.00
Desconto:	46.4%
Valor Mercado Estimado:	R\$ 220,000.00
Investimento Total:	R\$ 115,000.00

## CENÁRIO DE VENDA (6 MESES)

Preco Venda Estimado:	R\$ 220,000.00
Lucro Liquido:	R\$ 85,000.00
ROI Total:	73.9%
ROI Mensal:	12.3%
Margem de Seguranca:	38.5%

## SCORES DE ANÁLISE

Dimensao	Score	Peso	Contribuicao
Edital	72	20%	14.4
Matricula	80	20%	16.0
Localizacao	88	25%	22.0
Financeiro	78	25%	19.5
Liquidez	65	10%	6.5
<b>SCORE GERAL</b>	<b>77.0</b>	<b>100%</b>	

## RECOMENDAÇÃO

Recomendacao:	<b>ANALISAR_MELHOR</b>
Nivel de Risco:	MEDIO
Score Oportunidade:	61.7

## **Justificativa:**

ROI bom mas area pequena pode dificultar venda

## **Pontos de Atencao:**

- \* Apenas 1 quarto
- \* Sem vaga

Link: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=1004>

# TABELA COMPARATIVA

#	Endereco	Cidade	Valor	Desc.	ROI	Score	Rec.
1	Rua das Flores, 123 - Apto 45	SAO PAULO	R\$ 95k	47%	124%	86	COM
2	Rua dos Pinheiros, 789 - Apto ...	SAO PAULO	R\$ 85k	47%	108%	82	COM
3	Av. Brasil, 456 - Bloco B Apto...	SANTOS	R\$ 120k	46%	94%	80	COM
4	Rua do Porto, 555 - Casa 2	GUARUJA	R\$ 140k	50%	95%	78	COM
5	Rua Augusta, 1000 - Apto 88	SAO PAULO	R\$ 75k	46%	74%	77	ANA

**Este relatorio foi gerado automaticamente pelo Sistema de Analise de Leiloes.**

**As informacoes sao baseadas em dados publicos e estimativas de mercado.**