

Prova Âncora — Decisão Jurídica em até 72h

Semáforo de risco • Custo total • Preço-teto • Veredito

Assinatura profissional: Dr. VICTOR PRATA, OAB/MG 207.265

PARTE A — MÉTODO

1. Proposta de Valor

Entregamos veredito jurídico em até 72h para decisão de investimento em leilão judicial, com semáforo de risco, custo total estimado e preço-teto técnico.

2. O que é entregue

- Semáforo de risco: Análise processual, ônus/posse, tributário, preço/competição.
- Cálculo estático de custo total: ITBI/registro, condomínio/IPTU, comissão aplicável, regularização.
- Preço-teto por cenário: AIP, 1^a praça, 2^a praça.
- Veredito binário: AVANÇAR / NÃO AVANÇAR, com condições e gatilhos de PARAR.

3. Como funciona (3 passos)

1. Triagem (24h): Envio do link do leilão (+ matrícula/edital se houver) → Resposta: "vale / não vale diligência completa".
2. Diligência (48–72h): Análise de edital/plataforma, matrícula/CRI, peças do processo, dívidas, mercado. Produção de análise, cálculo e tetos.
3. Parecer D-1/D0 e acompanhamento jurídico: Entrega do parecer decisório e suporte na sessão (sem operar lance).

4. Critérios Técnicos (checklist objetivo)

- Processo/rito: Entraves e riscos (baixo/médio/alto).
- Matrícula/ônus: Gravames, probabilidade de evicção/penhora superveniente.
- Posse/ocupação: Custos e tempo de desocupação.
- Passivo: Condominial/tributário e rateio.
- Preço relativo: Avaliação, mercado, competição provável e "winner's curse".

5. Cálculo do Custo Total (modelo)

- Preço alvo: R\$ 1.500.000,00
- ITBI/registro: R\$ 30.000,00
- Condomínio: R\$ 27.546,12
- IPTU: R\$ 15.782,97
- Comissão de leiloeiro (se aplicável): R\$ 50.000,00
- Regularização/desocupação: R\$ 35.795,92
- Honorários jurídicos: R\$ 50.000,00
- Custo Total Estimado: R\$ 1.209.125,01

Observação: Valores são estimativos e dependem de documentos oficiais.

6. Preço-Teto por Cenário

- AIP (pré-hasta): R\$ 900.00,00
- 1^a praça: R\$ 1.500.000,00
- 2^a praça: R\$ 1.000.000,00

Nota: O preço-teto não é promessa de aquisição, mas o limite técnico para a operação.

7. Veredito e Condições para Avançar

A decisão é binária e baseada em critérios técnicos. Gatilhos de PARAR são acionados em caso de:

- Ultrapassagem do preço-teto técnico.
- Surgimento de fato novo material.
- Elevação do custo total acima do limite definido.

8. Limites e Compliance

- Não há ensino operacional ou promessa de êxito.
- Não operamos o lance.
- Atuação conforme limites da OAB.
- Transparência com o exequente quando cabível.
- Todos os dados são tratados conforme LGPD e anonimizados em estudos de caso.

PARTE B — MICRO-CASES ANONIMIZADOS

Micro-case #1 — NÃO AVANCE

Contexto: Apartamento padrão, faixa ~R\$ 600–700 mil, 2^a praça, posse provável de terceiro.

Risco Invisível:

- Cessão de direitos aquisitivos mal averbada, gerando incerteza sobre a titularidade.
- Condomínio acumulado elevado, com indícios de execução paralela.
- Disputa possessória em andamento, com risco de litígio prolongado.

Impacto Financeiro (estimado):

- Condomínio/IPTU: +R\$ 85–120 mil
- Regularização de titularidade: +R\$ 20–40 mil
- Custas/registro: +R\$ 10–15 mil

Decisão e Justificativa: NÃO AVANCE. O preço-teto técnico ficaria abaixo do lance mínimo devido ao risco agregado e à complexidade da regularização. O perfil de risco do ativo excede a tolerância do investidor.

Gatilhos de PARAR:

- Ausência de manifestação do exequente sobre a cessão de direitos.
- Fato novo na matrícula que agrave a incerteza da titularidade.
- Disputa possessória com decisão desfavorável ao arrematante.

Observação de Compliance: Dados anonimizados. Natureza opinativa e informativa.

Micro-case #2 — NÃO AVANCE

Contexto: Casa térrea, ~R\$ 800–900 mil, 1^a praça, ocupada.

Risco Invisível:

- Gravame com potencial de evicção (ex: hipoteca não baixada, penhora anterior não cancelada).
- Inconsistência entre descrição do edital e matrícula, gerando dúvida sobre o objeto.
- Prazo insuficiente para saneamento de vícios antes da hasta, inviabilizando a AIP.

Impacto Financeiro (estimado):

- Desocupação/regularização: +R\$ 70–100 mil

- Passivo tributário (IPTU/ITR): +R\$ 40–60 mil
- Custas judiciais adicionais: +R\$ 15–25 mil

Decisão e Justificativa: NÃO AVANCE. A incerteza jurídica gerada pelo gravame e a inconsistência documental eleva o custo total e distorce o preço-teto. A probabilidade de judicialização prolongada para saneamento é alta.

Gatilhos de PARAR:

- Ausência de vista ao exequente sobre o gravame.
- Manutenção de gravame impeditivo sem decisão judicial clara.
- Custo total projetado ultrapassando o limite de tolerância do investidor.

Observação de Compliance: Dados anonimizados. Natureza opinativa e informativa.

Micro-case #3 — AVANCE (Cenário Condicional)

Contexto: Apartamento quitado, ~R\$ 500–600 mil, 2^a praça, indícios de desocupação.

Risco Invisível:

- Pequena divergência de área entre matrícula e realidade (sanável).
- IPTU em aberto moderado, com possibilidade de abatimento do preço.
- Cláusula editalícia de pagamento em prazo curto (exige liquidez imediata).

Impacto Financeiro (estimado):

- IPTU/condomínio: +R\$ 25–40 mil
- Registro/ITBI: +R\$ 8–12 mil
- Custas de regularização de área: +R\$ 5–10 mil

Decisão e Justificativa: AVANCE. O risco residual é aceitável e sanável. O preço-teto técnico permite margem de segurança, e a liquidez imediata do investidor atende à condição editalícia.

Gatilhos de PARAR:

- Lance ultrapassando o preço-teto de R\$ [x].
- Surgimento de fato novo material que altere substancialmente o risco.
- Elevação dos custos de regularização acima de R\$ [limite].

Observação de Compliance: Dados anonimizados. Natureza opinativa e informativa.

Material opinativo e informativo. Não constitui promessa de êxito nem ensino operacional. Atuação pré-lance. Dados anonimizados conforme LGPD.