

Laudo Executivo – Resumo (Sinal Amarelo)

[IMÓVEL/PROCESSO] – [DATA]

SINAL AMARELO – avançar apenas sob condições específicas e após validação documental completa.

Cinco razões objetivas

- Natureza do objeto (direitos aquisitivos) com risco de oponibilidade se não confirmada a cadeia de transmissão.
- Ocupação/posse com indícios de fracionamento/benfeitorias irregulares, elevando prazo e custo de regularização.
- Passivos tributários e encargos acessórios com potencial materialidade no custo total pós-martelo.
- Divergências/averbações relevantes em matrícula(s) que podem afetar posse/uso e preço-teto.
- Risco urbanístico/ambiental que exige consulta prévia e condicionantes para viabilidade do projeto/saída.

Semáforo de risco

- Processo/edital: AMARELO – exige conferência integral de peças e condições de expedição de carta/adjudicação.
- Matrícula/ônus: AMARELO – confirmar averbações impeditivas e compatibilidade do objeto executado.
- Posse/execução: VERMELHO – probabilidade de desocupação complexa/onerosa e cronograma estendido.
- Custos invisíveis: VERMELHO – projetar tributos/regularizações/despesas acessórias e contingência.

Custo total estimado (em FAIXAS e categorias)

- Tributos e taxas (IPTU/condomínio/multas/juros/honorários) – faixa prevista
- Regularizações cartorárias/urbanísticas – faixa prevista
- Posse/desocupação/acordos/custas – faixa prevista
- Custos jurídicos/registrários/ITBI (quando aplicável) – faixa prevista

- Contingência (5–15%) – faixa prevista Nota: valores finais dependem de documentos oficiais atualizados e política municipal.

Preço-teto (fórmula)

Preço-teto = Preço de saída esperado – Margem alvo – (Custos totais transacionais e operacionais) – Contingência. Observação: para “direitos” (não propriedade plena), considerar ajuste por riscos de efetividade/oponibilidade.

Próximos passos

- Analisar integralmente o edital, autos e matrícula(s) atualizadas.
- Validar natureza e transmissibilidade do objeto e aderência ao comando exequendo.
- Levantar passivos tributários atualizados e encargos acessórios.
- Definir estratégia de posse/regularização com cronograma e orçamento.
- Simular cenários de saída e estabelecer preço-teto.

Nota de validade

Este resumo é opinativo, baseado em informações públicas/genéricas. Válido por [X] dias, condicionado à atualização documental.

Laudo Executivo – Resumo (Sinal Amarelo)

[IMÓVEL/PROCESSO] – [DATA]

Matriz de risco

Risco	Probabilidade	Impacto	Mitigação
Posse/ocupação irregular	Alta	Alto	Plano possessório escalonado + orçamento para acordos.

Passivos tributários relevantes	Alta	Alto	Conferência de certidões e negociação.
Oponibilidade de direitos	Média	Alto	Due diligence de cadeia de transmissão e compatibilidade com execução.
Risco urbanístico/ambiental	Média	Alto	Consultas prévias e adequação de projeto.
Divergências cadastrais/benfeitorias	Média	Médio	Confrontar matrícula/avaliação/realidade física.

Módulo Financeiro – Quadro-resumo

- Premissas: preço de saída estimado; prazo estimado posse/regularização; custo de capital; impostos transacionais; modelo de saída [revenda/locação/desenvolvimento].
- Custos totais (checklist): tributos/taxas; regularizações; posse/desocupação; jurídicos/registrários; capex mínimo (se houver); contingência.
- Cronograma: T0 (arremate) → T+X (posse/regularização) → T+Y (saída).
- Cenários:
 - Base – custos esperados; prazo mediano; preço de saída esperado.
 - Estressado – +10–20% custos; +3–6 meses; –5–10% saída.
 - Otimista – –10% custos; –2–3 meses; +5% saída.
- Indicadores de decisão: Margem sobre custo total; Payback (meses); TIR anualizada.
- Regra de corte: prosseguir se Margem $\geq 18-22\%$, Payback ≤ 18 meses e TIR $\geq \text{CDI}+6\% \text{ aa}$.
- Sensibilidade: impacto de +10% em custo, +3 meses no prazo ou –5% no preço de saída.

Observações e assunções

Documento demonstrativo e anonimizado. Conclusões finais dependem da leitura integral de edital, autos e matrícula(s) atualizadas.

Rodapé de compliance

Laudos técnico-jurídico opinativo. Publicidade informativa. Sem promessa de êxito. Execução operacional (lance/desocupação) fora do escopo. Honorários sob proposta após triagem (24h).
