



GUIA RÁPIDO DE USO

Calculadora de Custos para Investimento em Leilão de Imóveis

Como simular custos, retorno (ROI) e revisar os pontos de atenção de um imóvel de leilão antes de dar o lance — em poucos minutos.

Este material acompanha a ferramenta "Calculadora de Aquisição em Leilão" e não substitui orientação jurídica, contábil ou financeira profissional.

1. O que é essa ferramenta

Esta calculadora foi criada para quem compra imóveis em leilão para revenda (flipping) ou locação, e precisa decidir rapidamente se um lance faz sentido financeiro. Em uma única tela, você simula todos os custos da operação — da arrematação até a revenda — e vê o retorno estimado antes de comprometer capital.

A ferramenta tem quatro partes:

- **Simulador reverso** — informe o ROI mínimo que você quer e a ferramenta calcula o maior lance que ainda entrega esse retorno, considerando os custos já preenchidos.
- **Custos & Retorno** — a calculadora completa, que projeta o custo total do investimento, o lucro líquido esperado e o ROI da operação.
- **Comparar imóveis** — salve cada imóvel analisado com um nome e compare vários lado a lado.
- **Pontos de Atenção** — um checklist de due diligence organizado por tema, para você não esquecer nenhuma verificação importante antes de arrematar.

2. Como usar — passo a passo

Passo 0 — Simulador reverso (opcional, mas recomendado)

Antes de preencher tudo, se você já sabe o ROI mínimo que precisa para o negócio valer a pena, informe esse percentual no topo da tela e clique em "Calcular lance máximo". A ferramenta usa os percentuais e valores já preenchidos abaixo para dizer até quanto você pode dar de lance sem furar essa meta. Você pode clicar em "Usar este valor no lance" para aplicá-lo direto.

Passo 1 — Dados de entrada

Preencha três valores: o valor de arrematação (o lance vencedor), o valor de avaliação judicial ou venal do imóvel (serve de referência para calcular o desconto obtido) e o valor estimado de revenda, com base em imóveis comparáveis na região. Informe também o prazo estimado, em meses, até a revenda.

Passo 2 — Custos diretos da arrematação

A ferramenta já vem com percentuais de mercado pré-preenchidos: comissão do leiloeiro, ITBI, registro em cartório e assessoria jurídica/due diligence. No ITBI, escolha se a alíquota do seu município incide sobre o valor de arrematação ou sobre o valor de avaliação/venal — isso muda bastante o resultado dependendo da cidade. Preencha também eventuais juros de parcelamento do lance e depósito/custas judiciais, quando existirem.

Passo 3 — Posse, débitos e reforma

Informe valores estimados para débitos que não sub-rogam no lance (IPTU, condomínio), eventual ação de imissão de posse ou negociação de desocupação, seguro durante a obra e o custo de reforma. A ferramenta já soma automaticamente uma contingência (padrão de 15%) sobre o valor da reforma, para cobrir imprevistos de obra — ajuste esse percentual se preferir outra margem de segurança.

Passo 4 — Custos de saída e resumo

Defina a corretagem da venda e a alíquota de Imposto de Renda sobre o ganho de capital. A seção de resumo, logo abaixo, calcula automaticamente o custo total do investimento, o lucro líquido estimado e os indicadores de retorno.

3. Entendendo os indicadores

ROI TOTAL DA OPERAÇÃO

Lucro líquido

ROI MENSAL MÉDIO

Taxa equivalente

ROI EM 12 MESES

Projeção anualizada

- **ROI total da operação** — o lucro líquido dividido pelo custo total investido, do início ao fim da operação, independentemente do tempo que ela leva.
- **ROI mensal médio** — a taxa de retorno mensal composta que, repetida pelo número de meses informado, chega ao mesmo ROI total. Serve para comparar operações com prazos diferentes.
- **ROI líquido em 12 meses** — a projeção do ROI mensal composto ao longo de um ano. É uma taxa de referência para comparação, não uma promessa de repetir a operação quatro vezes ao ano.
- **Desconto obtido vs. avaliação** — o quanto o valor de arrematação ficou abaixo da avaliação judicial/venal. Ajuda a dimensionar a margem de segurança do negócio.

Importante sobre o Imposto de Renda: a ferramenta não aplica o IR sobre todo o lucro do negócio, e sim sobre o ganho de capital apurado com o custo de aquisição comprovado — arrematação, comissão do leiloeiro, ITBI, registro em cartório, reforma com nota fiscal e corretagem da venda. Custos como assessoria jurídica, débitos de posse e seguro reduzem o seu lucro (e entram no ROI), mas normalmente não reduzem a base do IR. A tela de resumo mostra essa base separadamente, para você conferir com seu contador.

4. Como usar o checklist de pontos de atenção

Na aba "Pontos de Atenção", cada item tem uma descrição do que verificar, um campo de status (Verificar, Ok, Alerta ou N/A) e um campo de observação livre. A recomendação é passar por essa lista **antes** de decidir o valor do lance — muitos dos riscos ali (dívidas não sub-rogadas, ocupação, embargos) podem mudar completamente a conta feita na calculadora.

As sete categorias do checklist são:

- Localização
- Valor do metro quadrado
- Riscos jurídicos e documentais
- Riscos físicos e estruturais
- Vantagens do investimento em leilão
- Concorrência de vendas e liquidez
- Viabilidade financeira

5. Dicas rápidas antes de arrematar

- Leia o edital do leilão inteiro, não apenas o resumo do site — é ele que define se dívidas sub-rogam no valor do lance e como funciona a desocupação.
- Sempre que possível, faça uma vistoria presencial antes de arrematar: imóveis de leilão são vendidos no estado em que se encontram.
- Use pelo menos 5 imóveis comparáveis reais da região para validar o valor de revenda — não confie apenas na avaliação judicial, que costuma estar desatualizada.
- Reserve uma margem de 15% a 20% no orçamento de reforma para imprevistos.
- Simule um cenário de venda 10% a 15% abaixo do estimado antes de decidir o lance — se o negócio ainda fizer sentido nesse cenário, a margem de segurança é maior.

6. Comparando, salvando e exportando

Dê um nome ao imóvel no campo do topo da tela (ex: "Apto Centro - Lote 12") e clique em **Salvar como nova consulta**. Cada imóvel salvo aparece na aba **Comparar imóveis**, em uma tabela ordenada pelo ROI, com botões para reabrir ou excluir cada consulta — assim você consegue analisar vários imóveis na mesma semana e decidir em qual vale mais a pena dar lance.

O botão **Exportar / Imprimir (PDF)** gera uma versão limpa da ficha atual, pronta para salvar como PDF ou imprimir — útil para mandar para um sócio, contador ou para o banco. Como o armazenamento das consultas é local ao navegador/dispositivo, ele não sincroniza entre computadores diferentes.

Aviso importante: este guia e a ferramenta que o acompanha são um modelo de referência para organizar sua própria análise. Os percentuais e valores sugeridos variam por edital, comarca, estado e condição de cada imóvel, e não substituem a orientação de um advogado, contador ou corretor especializado em leilões.