LINCE LEILÕES

SEMANA 33/2026

RADAR DE LEILÕES

Método Lince Leilões

CIDADE
Londrina / PR

PERÍODO
AGOSTO DE 2026

Seleção baseada em análise jurídica, financeira e pesquisa de mercado.

DATA-BASE DOS DADOS: 30/08/2026

Os valores apresentados são estimativas baseadas em médias de mercado e não constituem promessa de ganho ou retorno. Consulte os Avisos Importantes ao final deste documento.

MATERIAL DE ANÁLISE | USO EXCLUSIVO DO CLIENTE | DOCUMENTO LL-30082026-LONDRINA

EXEMPLO · edição encerrada

IMPORTANTE — LEIA ANTES DE DAR UM LANCE

ESTE MATERIAL NÃO É PROMESSA DE RENTABILIDADE NEM GARANTIA DE RESULTADO.

Análises baseadas em estimativas e em dados públicos de mercado, podendo não refletir a realidade de cada imóvel. Os números aqui apresentados — retornos, lucros, prazos e valores de venda — são projeções e **NÃO podem ser tomados como promessa de rentabilidade ou garantia de resultado.**

O retorno real depende de fatores fora do nosso controle: o preço efetivo de arremate, a existência de disputa no leilão, o custo real da reforma, o tempo até a venda, o estado físico e a situação de ocupação do imóvel, além de dívidas (condomínio, IPTU, taxas) e ônus eventualmente não identificados. Antes de qualquer lance, confirme todas as informações na fonte oficial — edital e matrícula atualizada — e considere que o leilão pode ser suspenso ou cancelado a qualquer momento.

Análise de risco jurídico: este relatório apresenta apenas o potencial de mercado. O parecer sobre a segurança da arrematação — situação processual, intimações, ônus e ocupação — é fornecido na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel.

A decisão de arrematar é exclusiva do investidor. Este material é uma assessoria de análise da Lince Leilões, para uso exclusivo do cliente — não constitui recomendação de investimento, oferta de valores mobiliários, nem aconselhamento jurídico ou tributário.

EXEMPLO · edição encerrada

DASHBOARD EXECUTIVO

Imóveis Analisados	Imóveis Selecionados	Em Monitoramento
146	**12**	**0**
candidatos avaliados no período	*acima do retorno mínimo*	*radar — acompanhados nesta edição*

ROI Médio	Melhor ROI	Perfil do Lote
+19,8%	**+37,2%**	**10** Extrajudiciais **2** Judiciais
cenário-referência das selecionadas	*cenário-referência — Upper Jardim Botanico (3º do ranking)*	*composição desta rodada*

Selecionadas nesta edição: 12 imóveis com ROI de referência acima do mínimo da metodologia · 134 descartados no funil

Cobertura da edição: 12 análises completas · 0 em monitoramento · 15 em vigilância de preço · 15 em observação — **42 imóveis acompanhados**

AGENDA DE LEILÕES — PRÓXIMOS 30 DIAS

DATA	IMÓVEIS
01/09/2026 ⚠	Spazio La Vitta · London Palace
02/09/2026 ⚠	Portal das Grevilhas
08/09/2026	Spazio La Traviata · Apto 68 m² — Centro
09/09/2026	Lago Di Lucerna · Solar Di Lucca
17/09/2026	Residencial Lituânia
23/09/2026	Upper Jardim Botanico
24/09/2026	Spazio Londres

Leilões dos próximos 30 dias — datas em vermelho ocorrem em até 7 dias. Compra Direta não entra na agenda: pode ser exercida a qualquer momento pelo preço anunciado.

O QUE MUDOU DESDE A EDIÇÃO ANTERIOR

- **11 novas oportunidades:** Spazio La Traviata, Apto 68 m² — Centro, Upper Jardim Botanico, Lago Di Lucerna, Spazio Londres, Spazio La Vitta…
- **13 saíram da cobertura:** encerrados ou fora dos critérios

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

METODOLOGIA

Metodologia proprietária de seleção e análise de oportunidades em leilões de imóveis, baseada em critérios jurídicos, financeiros e de pesquisa de mercado, com assessoria do pré-leilão à entrega das chaves.

1. ANÁLISE JURÍDICA	2. ANÁLISE FINANCEIRA	3. PESQUISA DE MERCADO	4. EXECUÇÃO E PRAZO
Edital, matrícula, ônus e situação processual verificados antes da aprovação.	Custos fixos e variáveis, dívidas, tributos e carrego projetados item a item.	Anúncios comparáveis reais no entorno; mediana adotada de forma conservadora.	Assessoria do pré-leilão até a entrega das chaves, com prazo médio estimado.

Simulação baseada em estimativas de mercado — não constitui promessa de retorno.

COMO LER ESTE RELATÓRIO

1. Nas Oportunidades Selecionadas, filtre pelo capital disponível (coluna CAPITAL) e pelo Score Lince — clique no nome do imóvel para ir à análise.
2. O Score Lince (0–100) resume a análise: 85+ é Excelente. As estrelas são o mesmo número, em escala visual.
3. Cada imóvel tem 2 páginas: a primeira responde se vale a pena, quanto investir e quanto pode render; a segunda mostra a operação completa, custo a custo.
4. O retorno aparece sempre em faixa (ex.: 24 a 36%): o menor número assume disputa no leilão; o maior, arremate sem disputa. Termos técnicos estão no Glossário, ao final.

EXEMPLO · edição encerrada

O SCORE LINCE — NOSSO SELO DE CLASSIFICAÇÃO

★★★★★
SCORE LINCE
0 – 100

O indicador-síntese da metodologia Lince Leilões.

O Score Lince resume, em uma escala única de 0 a 100, o resultado da análise de cada oportunidade. É calculado exclusivamente a partir de dados verificáveis — os mesmos apresentados nas páginas de cada imóvel — e segue critérios idênticos em todos os relatórios.

A classificação não substitui a leitura da análise completa nem a verificação do edital.

★★★★★	**85 – 100**	Excelente — alto potencial de retorno, pesquisa de mercado embasada em múltiplas fontes e execução favorável.
★★★★☆	**70 – 84**	Ótima — bom potencial de retorno, pesquisa de mercado consistente e execução favorável.
★★★☆☆	**55 – 69**	Sólida — potencial de retorno moderado, pesquisa de mercado adequada e execução com pontos de atenção.
★★☆☆☆	**40 – 54**	Moderada — potencial de retorno limitado ou evidência de mercado parcial; requer verificações antes do lance.
★☆☆☆☆	**0 – 39**	Restrita — potencial de retorno baixo ou pesquisa de mercado insuficiente para os critérios da metodologia.

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADES SELECIONADAS PARA ESTA EDIÇÃO

Imóveis selecionados nesta edição, ordenados pelo Score Lince — as cores das linhas seguem o Score (verde = 70+, creme = 55–69, âmbar < 55). RETORNO = faixa do cenário-referência (disputa moderada) ao lance mínimo (sem disputa). A análise de risco jurídico e o parecer sobre a segurança da arrematação são fornecidos na versão detalhada, após a diligência documental. Clique no nome do imóvel para abrir a ficha.

#	SCORE LINCE	IMÓVEL	TIPO	MODALIDADE	BAIRRO	RETORNO	CAPITAL	DATA
1º	76 ★★★★☆	**Spazio La Traviata**	Extrajud.	Disputa de Lances	Olimpico	32 a 41%	R$ 111k	08/09/2026
2º	73 ★★★★☆	**Apto 68 m² — Centro**	Extrajud.	Disputa de Lances	Centro	35 a 44%	R$ 171k	08/09/2026
3º	65 ★★★☆☆	**Upper Jardim Botanico**	Judicial	Disputa de Lances	Terra Bonita	37 a 48%	R$ 334k	23/09/2026
4º	61 ★★★☆☆	**Lago Di Lucerna**	Extrajud.	Disputa de Lances	Acquaville	22 a 30%	R$ 139k	09/09/2026
5º	60 ★★★☆☆	**Condomínio Flor de Lótus**	Extrajud.	Compra Direta	JARDIM MARIA CELINA	21%	R$ 119k	Imediata
6º	59 ★★★☆☆	**Spazio Londres**	Judicial	Disputa de Lances	Ouro Verde	22 a 31%	R$ 101k	24/09/2026
7º	53 ★★☆☆☆	**Spazio La Vitta**	Extrajud.	Disputa de Lances	COLINAS	14 a 22%	R$ 136k	01/09/2026
8º	51 ★★☆☆☆	**Portal das Grevilhas**	Extrajud.	Disputa de Lances	Cinco Conjuntos	12 a 19%	R$ 131k	02/09/2026
9º	49 ★★☆☆☆	**Res Evora**	Extrajud.	Compra Direta	Jardim Maria Celina	12%	R$ 131k	Imediata
10º	45 ★★☆☆☆	**Solar Di Lucca**	Extrajud.	Disputa de Lances	Colinas	10 a 15%	R$ 154k	09/09/2026
11º	44 ★★☆☆☆	**London Palace**	Extrajud.	Disputa de Lances	Jardim Maria Celina	9%	R$ 128k	01/09/2026
12º	43 ★★☆☆☆	**Residencial Lituânia**	Extrajud.	Disputa de Lances	Jardim Lago Norte	10 a 12%	R$ 190k	17/09/2026

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

ÍNDICE POR LEILOEIRO E DATA

Todas as oportunidades do corpo, agrupadas por leiloeiro e ordenadas pela data operativa. Clique no nome do imóvel para abrir a ficha.

DATA	IMÓVEL	BAIRRO	LANCE	SCORE
Caixa · 9 imóveis				
Imediata	**Condomínio Flor de Lótus**	JARDIM MARIA CELINA	R$ 83.136	**60**
Imediata	**Res Evora**	Jardim Maria Celina	R$ 92.445	**49**
01/09/2026	**Spazio La Vitta**	COLINAS	R$ 92.238	**53**
01/09/2026	**London Palace**	Jardim Maria Celina	R$ 86.473	**44**
02/09/2026	**Portal das Grevilhas**	Cinco Conjuntos	R$ 89.259	**51**
08/09/2026	**Spazio La Traviata**	Olimpico	R$ 74.147	**76**
09/09/2026	**Lago Di Lucerna**	Acquaville	R$ 95.867	**61**
09/09/2026	**Solar Di Lucca**	Colinas	R$ 106.667	**45**
17/09/2026	**Residencial Lituânia**	Jardim Lago Norte	R$ 132.971	**43**
JE Leilões · 2 imóveis				
23/09/2026	**Upper Jardim Botanico**	Terra Bonita	R$ 275.000	**65**
24/09/2026	**Spazio Londres**	Ouro Verde	R$ 80.000	**59**
Mega Leilões · 1 imóvel				
08/09/2026	**Apto 68 m² — Centro**	Centro	R$ 110.100	**73**

ÍNDICE POR PREÇO — DO MENOR AO MAIOR LANCE

Todas as oportunidades do corpo, do menor para o maior lance mínimo. Clique no nome do imóvel para abrir a ficha.

LANCE MÍNIMO	IMÓVEL	BAIRRO	DATA	SCORE
R$ 74.147	**Spazio La Traviata**	Olimpico	08/09/2026	**76**
R$ 80.000	**Spazio Londres**	Ouro Verde	24/09/2026	**59**
R$ 83.136	**Condomínio Flor de Lótus**	JARDIM MARIA CELINA	Imediata	**60**
R$ 86.473	**London Palace**	Jardim Maria Celina	01/09/2026	**44**
R$ 89.259	**Portal das Grevilhas**	Cinco Conjuntos	02/09/2026	**51**
R$ 92.238	**Spazio La Vitta**	COLINAS	01/09/2026	**53**
R$ 92.445	**Res Evora**	Jardim Maria Celina	Imediata	**49**
R$ 95.867	**Lago Di Lucerna**	Acquaville	09/09/2026	**61**
R$ 106.667	**Solar Di Lucca**	Colinas	09/09/2026	**45**
R$ 110.100	**Apto 68 m² — Centro**	Centro	08/09/2026	**73**
R$ 132.971	**Residencial Lituânia**	Jardim Lago Norte	17/09/2026	**43**
R$ 275.000	**Upper Jardim Botanico**	Terra Bonita	23/09/2026	**65**

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADE Nº 1 DE 12

Spazio La Traviata

Licitação Aberta Caixa

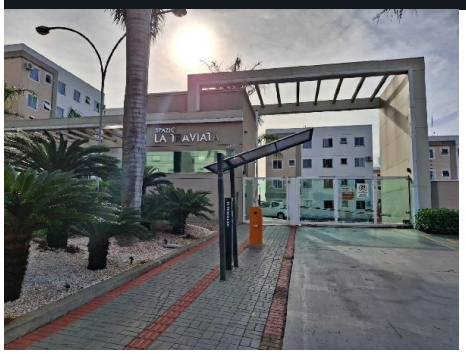
DATA DO LEILÃO **08/09/2026**

SCORE LINCE

★★★★½

76 / 100

Ótima



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +40,8% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 111.037 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 45.301 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 74.147

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	RUA JOSE ALVES NUNES, N. 450, Apto 302, BL 20 BOX 306
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	41,1m²
Avaliação oficial	R$ 128.000,00
Desconto sobre a avaliação	**42,1%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 180.719 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 175.297 · Custos (fora o lance) R$ 55.849 · Lucro potencial (até) R$ 45.301

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 2 DE 12

Apto 68 m² — Centro

Leilão Extrajudicial - 1ª Praça

DATA DO LEILÃO **08/09/2026**

SCORE LINCE

★★★★☆

73 / 100

Ótima

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +44,2% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 170.768 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 75.464 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 110.100

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	Avenida Celso Garcia Cid, 459 - Centro, Londrina - Pr, 86010-490, Brasil
Quartos / Vaga	3q / 1 vaga
Área privativa	67,8m²
Avaliação oficial	R$ 247.000,00
Desconto sobre a avaliação	55,4%
Leiloeiro	Mega Leilões

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 285.603 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 277.035 · Custos (fora o lance) R$ 91.471 · Lucro potencial (até) R$ 75.464

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADE Nº 3 DE 12

Upper Jardim Botanico

Leilão Judicial - 2ª Praça

DATA DO LEILÃO **23/09/2026**

SCORE LINCE

★★★☆☆

65 / 100

Sólida

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
até +48,4%	**R$ 333.869**	**até R$ 161.702**
no lance mínimo — disputas reduzem o retorno	*no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	*no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 275.000

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	R. José Roque Salton, 430 - Terra Bonita
Quartos / Vaga	3q / 1 vaga
Área privativa	108,9m²
Avaliação oficial	R$ 550.000,00
Desconto sobre a avaliação	**50,0%**
Inscrição	Matrícula 103.753 - 1º CRI de Londrina
Leiloeiro	JE Leilões

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 576.912 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 559.605 · Custos (fora o lance) R$ 122.903 · Lucro potencial (até) R$ 161.702

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADE Nº 4 DE 12

Lago Di Lucerna

Licitação Aberta Caixa

DATA DO LEILÃO **09/09/2026**

SCORE LINCE

★★★☆☆

61 / 100

Sólida



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +29,7% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 139.301 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 41.439 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 95.867

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	AVENIDA 02, N. SN, Apto 403, BL 09 LT 03 QD 03 VAGA 199
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	40,8m²
Avaliação oficial	R$ 161.774,52
Desconto sobre a avaliação	**40,7%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 206.864 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 200.658 · Custos (fora o lance) R$ 63.352 · Lucro potencial (até) R$ 41.439

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 5 DE 12

Condomínio Flor de Lótus

Compra Direta Caixa

DATA DO LEILÃO **Imediata — compra direta**

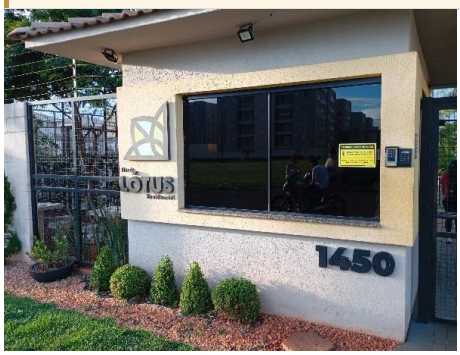
SCORE LINCE

★★★☆☆

60 / 100

Sólida

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*



Fachada — fonte: página do leilão

ROI (6 MESES) — PREÇO FIXO

+21,4% *preço fixo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 119.456 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 25.533 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

PREÇO FIXO: R$ 83.135,75 *— compra direta, sem disputa de lances: não há estratégia de lance, o valor anunciado é o valor de arrematação.*

O IMÓVEL

Endereço	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1450, Apto 31, TIPO 2, 3º PAV, BL 15, VG Nº 257
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	49m²
Avaliação oficial	R$ 142.000,00
Desconto sobre a avaliação	**41,5%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

- **Condomínio** 4 anúncios ativos no próprio Residencial Trancoso (47-55 m², R$ 160-220 mil) + 1 do entorno; mediana homogeneizada R$ 175.000, por amostra direta de área equivalente com ajuste conservador por dispersão (evidência ampliada em julho/2026).
- **Região** JARDIM MARIA CELINA, Londrina. Caixa (leilão extrajudicial, alienação fiduciária) — comprador assume dívidas de condomínio/IPTU até o teto de 10% da avaliação (teto de despesas de condomínio confirmado na página do imóvel).

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 164.500 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 159.565 · Custos (fora o lance) R$ 50.896 · Lucro potencial (até) R$ 25.533

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 6 DE 12

Spazio Londres

Leilão Judicial - 2ª Praça

DATA DO LEILÃO **24/09/2026**

SCORE LINCE

★★★☆☆

59 / 100

Sólida

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
até +30,7%	**R$ 101.464**	**até R$ 31.135**
no lance mínimo — disputas reduzem o retorno	*no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	*no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 80.000

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

Atenção: Matrícula com 2 penhora(s) (inclui juízo federal). Em leilão judicial o imóvel é arrematado livre de ônus (art. 908 CPC — os créditos se sub-rogam no preço); a quantidade recomenda confirmar no processo a intimação de todos os credores antes do lance.

O IMÓVEL

Endereço	R. André Kemmer, 65 - Ouro Verde
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	42,7m²
Avaliação oficial	R$ 160.000,00
Desconto sobre a avaliação	**50,0%**
Leiloeiro	JE Leilões

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 152.065 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 147.503 · Custos (fora o lance) R$ 36.368 · Lucro potencial (até) R$ 31.135

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADE Nº 7 DE 12

Spazio La Vitta

Licitação Aberta Caixa

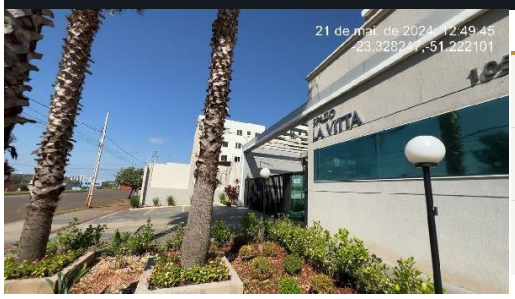
DATA DO LEILÃO **01/09/2026** ⚠ prioritária

SCORE LINCE

★★☆☆☆

53 / 100

Moderada



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +21,5% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 135.638 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 29.223 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 92.238

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	RUA OLYMPIO THEODORO, N. 1055, Apto 304, BLOCO 07 PAVIMENTO 3
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	41,1m²
Avaliação oficial	R$ 163.000,00
Desconto sobre a avaliação	**43,4%**
Inscrição	Ver página do imóvel (Caixa)
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 187.089 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 181.476 · Custos (fora o lance) R$ 60.015 · Lucro potencial (até) R$ 29.223

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

OPORTUNIDADE Nº 8 DE 12

Portal das Grevilhas

Licitação Aberta Caixa

DATA DO LEILÃO **02/09/2026** ⚠ prioritária

SCORE LINCE

★★☆☆☆

51 / 100

Moderada



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +18,8% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 131.110 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 24.712 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 89.259

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	RUA ELZIRA BITTENCOURT GUIDES, N. 55, Apto 302, BL 13
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	43,3m²
Avaliação oficial	R$ 152.458,95
Desconto sobre a avaliação	**41,5%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 176.262 · 3 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 170.974 · Custos (fora o lance) R$ 57.003 · Lucro potencial (até) R$ 24.712

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 9 DE 12

Res Evora

Compra Direta Caixa

DATA DO LEILÃO **Imediata — compra direta**

SCORE LINCE

★★☆☆☆

49 / 100

Moderada

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*



Fachada — fonte: página do leilão

ROI (6 MESES) — PREÇO FIXO

+11,9% *preço fixo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 131.048 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 15.638 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

PREÇO FIXO: **R$ 92.444,76** *— compra direta, sem disputa de lances: não há estratégia de lance, o valor anunciado é o valor de arrematação.*

O IMÓVEL

Endereço	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1650, Apto 303, BL 17
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	49m²
Avaliação oficial	R$ 156.000,00
Desconto sobre a avaliação	**40,7%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 164.500 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 159.565 · Custos (fora o lance) R$ 51.482 · Lucro potencial (até) R$ 15.638

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 10 DE 12

Solar Di Lucca

Licitação Aberta Caixa

DATA DO LEILÃO **09/09/2026**

SCORE LINCE

★★☆☆☆

45 / 100

Moderada



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +14,6% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 154.305 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 22.579 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 106.667

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	RUA OLYMPIO THEODORO, N. 837, Apto 303, BL 03 VAGA 151
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	44,3m²
Avaliação oficial	R$ 180.000,00
Desconto sobre a avaliação	**40,7%**
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 199.054 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 193.082 · Custos (fora o lance) R$ 63.837 · Lucro potencial (até) R$ 22.579

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 11 DE 12

London Palace

Licitação Aberta Caixa

DATA DO LEILÃO **01/09/2026** ⚠ prioritária

SCORE LINCE

★★☆☆☆

44 / 100

Moderada



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL
até +9,3% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO
R$ 127.634 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL
até R$ 11.806 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 86.473

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

Atenção: o lance mínimo já está no limite do retorno mínimo da metodologia — não há folga para disputa.

O IMÓVEL

Endereço	AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1501, Apto 701, BL 13, LT 02, QD 04, VAGA N 85
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	45,3m²
Avaliação oficial	R$ 147.700,00
Desconto sobre a avaliação	41,5%
Inscrição	Ver página do imóvel (Caixa)
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 155.780 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 151.107 · Custos (fora o lance) R$ 52.827 · Lucro potencial (até) R$ 11.806

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 12 DE 12

Residencial Lituânia

Licitação Aberta Caixa

DATA DO LEILÃO **17/09/2026**

SCORE LINCE

★★☆☆☆

43 / 100

Moderada

ANÁLISE DE RISCO JURÍDICO: *fornecida na versão detalhada, após a diligência documental do imóvel. Este relatório apresenta o potencial de mercado — o parecer sobre a segurança da arrematação vem na etapa jurídica.*



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

até +11,7% *a partir do lance mínimo*

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 189.961 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

até R$ 22.311 *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

Lance mínimo: R$ 132.971

Estratégia de Lance: disponível na versão detalhada

O IMÓVEL

Endereço	RUA INALDO GUIMARAES, N. 435, Apto 1102, TORRE 03
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	46,2m²
Avaliação oficial	R$ 220.000,00
Desconto sobre a avaliação	39,6%
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal

CONDOMÍNIO & REGIÃO

Informações do condomínio disponíveis no link.

→ Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

Mediana de mercado R$ 237.967 · 6 comparáveis reais. Evidência completa — anúncios, preços e fontes — no relatório detalhado.

Cenário lance mínimo: Venda estimada R$ 230.828 · Custos (fora o lance) R$ 75.546 · Lucro potencial (até) R$ 22.311

EXEMPLO · edição encerrada

IMÓVEIS ANALISADOS E SUSPENSOS

Estes imóveis foram solicitados e analisados, mas estão FORA DE PRAÇA — ou a praça foi suspensa/cancelada, ou o certame já se encerrou. Em nenhum dos dois casos há lance a dar hoje. A diligência documental já está concluída e arquivada: quando o lote voltar a leilão, refazemos apenas a conta (a avaliação é atualizada e o piso muda) e ele entra no relatório com a ficha completa.

IMÓVEL	SITUAÇÃO	DILIGÊNCIA LINCE — JÁ CONCLUÍDA
London Park Jardim Maria Celina	⛔ **SUSPENSO** *Leilão de 20/08/2026 encerrado sem arrematação — aguardando nova oferta do imóvel pela Caixa.*	**VERMELHO** Lote SUSPENSO — não há o que arrematar nesta praça.

EXEMPLO · edição encerrada

VIGILÂNCIA DE PREÇO

Triagem calibrada pela base regional de mercado — estes imóveis entram em análise completa se o preço atingir o alvo. Não constitui recomendação.

IMÓVEL / ENDEREÇO	BAIRRO	MODALIDADE	LANCE ATUAL	PREÇO-ALVO	DIST.	FONTE
RUA INALDO GUIMARAES, N. 435, Apto 1008, PAV 10,	Jardim Lago Norte	Licitação Aberta	R$ 120.278	**R$ 137.567**	**−14,4%**	—
RUA INALDO GUIMARAES, N. 435, Apto 805, TR 02	Jardim Lago Norte	Licitação Aberta	R$ 115.618	**R$ 131.873**	**−14,1%**	—
AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1055, Apto 10	Jardim Maria Celina	Licitação Aberta	R$ 100.741	**R$ 108.054**	**−7,3%**	—
RUA BARTHOLOMEU LOPES, N. 585, Apto 202K, BLOCO	Conjunto Habitacional Jamile Dequech	Venda Online	R$ 112.421	**R$ 119.415**	**−6,2%**	—
RUA BARTHOLOMEU LOPES, N. 585, Apto 304, BL C V	Conjunto Habitacional Jamile Dequech	Venda Direta Online	R$ 120.883	**R$ 125.605**	**−3,9%**	—
AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1055, Apto 20	Jardim Maria Celina	Venda Online	R$ 107.852	**R$ 111.388**	**−3,3%**	—
RUA LUIZ VIEIRA SAGRILO, N. 111, Apto 101, BL 02	Jardim Sao Paulo Ii	Venda Online	R$ 149.628	**R$ 152.225**	**−1,7%**	—
AVENIDA PREFEITO MILTON RIBEIRO MENEZES, N. 715,	Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos	Licitação Aberta	R$ 103.704	**R$ 104.019**	**−0,3%**	—
AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 1650, Apto 30	Jardim Maria Celina	Venda Direta Online	R$ 114.839	**R$ 114.737**	**+0,1%**	—
RUA OMAR MAZZEI GUIMARAES, N. 74, Apto 403, 4º P	Jardim Maria Luiza	Licitação Aberta	R$ 87.819	**R$ 86.997**	**+0,9%**	—
RUA BARTHOLOMEU LOPES, N. 585, Apto 403, 403	Conjunto Habitacional Jamile Dequech	Venda Direta Online	R$ 120.883	**R$ 117.451**	**+2,8%**	—
RUA OMAR MAZZEI GUIMARAES, N. 715, Apto 402, BLO	Jardim Maria Luiza	Licitação Aberta	R$ 100.741	**R$ 97.742**	**+3,0%**	—
AVENIDA ROSALVO MARQUES BONFIM, N. 955, Apto 204	Jardim Maria Celina	Venda Direta Online	R$ 114.075	**R$ 110.425**	**+3,2%**	—
RUA OLYMPIO THEODORO, N. 789, Apto T01, BLOCO 12	Colinas	Venda Direta Online	R$ 123.905	**R$ 118.377**	**+4,5%**	—
AVENIDA PREFEITO MILTON RIBEIRO MENEZES, N. 635,	Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos	Licitação Aberta	R$ 100.741	**R$ 94.607**	**+6,1%**	—

PREÇO-ALVO = lance compatível com o retorno mínimo da metodologia nas premissas da triagem calibrada. DIST. = (lance atual − preço-alvo) ÷ lance atual: valores negativos (verde) indicam lance já abaixo do alvo — o imóvel aguarda o ciclo de pesquisa completa de mercado; positivos indicam a redução de preço necessária. Reduções de preço são frequentes nos portais dos bancos; os valores são revisados a cada edição.

EXEMPLO · edição encerrada

EM OBSERVAÇÃO

Acompanhamento de ciclo — leilões desertos e vendas não homologadas retornam com frequência ao mercado, muitas vezes com desconto.

IMÓVEL	BAIRRO	EVENTO	REFERÊNCIA DE MERCADO	PRÓXIMO MARCO
Casa Cond. Res. Viva Londrina (Rosalvo 899, casa 182)	Jardim Maria Celina	Licitação Aberta 20/08/2026 — lance mínimo R$ 132.293 (casa em condomínio fechado, confirmada)	—	Pesquisa de comparáveis de casa em condomínio pendente antes de entrar no corpo
Apto Ed. Embaixador (Centro, 240,76 m²)	Centro	2ª praça 21/08/2026 — lance mínimo R$ 630.000 (judicial, Nakakogue)	Comparáveis grandes do Centro anunciados a R$ 3.500–6.370/m² (dispersão alta)	Reconfirmar dados na fonte primária (página do leiloeiro bloqueada por robots.txt) antes de precificar
Casa Cond. Royal Golf Residence (Rua Adelino Bornia 240)	Gleba Palhano	2ª praça 03/09/2026 — lance mínimo R$ 4.680.000 (extrajudicial Caixa/Hasta)	Casas no Royal Golf anunciadas a mediana R$ 19.474/m² construído (n=13)	Edital ilegível: área de 631,11 m² não discriminada (terreno vs. construída) — leitura manual do edital antes de 03/09 para precificar
Apto Cond. Flor de Lótus (Rosalvo 1450, ap. 14)	Jardim Maria Celina	Licitação Aberta 16/07/2026 — sessão já ocorrida; aguardar republicação	—	Monitorar nova data/rodada no portal da Caixa
Casa Jacutinga (Rua Leozita Baggio Vieira 555)	Jacutinga	Licitação Aberta 17/07/2026 — sessão já ocorrida; aguardar republicação	—	Monitorar nova data/rodada no portal da Caixa
Apto Rosalvo 1550, ap. 403 (bl.13)	Jardim Maria Celina	Página do imóvel indisponível na Caixa ('não está mais disponível para venda') — fonte não verificada	—	Reverificar disponibilidade no portal antes de qualquer ação
Casa Rosalvo 899, CS 101 QD 3	Jardim Maria Celina	Página do imóvel indisponível na Caixa ('não está mais disponível para venda') — fonte não verificada	—	Reverificar disponibilidade no portal (não confundir com a casa 182 do mesmo número)
Apto Ed. Marcília (Centro, ~120 m²)	Centro	2ª praça 21/08/2026 — lance mínimo R$ 215.000 (judicial Nakakogue 137526/205)	Vizinhança de prédios antigos do Centro (R. Piauí) a ~R$ 2.424/m² (n=4, sem anúncio do próprio prédio)	Confirmar endereço/rua do Ed. Marcília e a área privativa (matrícula 25.402 informa 120,125 m² incluindo garagem) — margem fina + evidência fraca; fora do corpo
Apto Ed. Los Angeles (Av. JK, térreo)	Vila Ipiranga	2ª praça 21/08/2026 — lance mínimo R$ 215.000 (judicial Nakakogue 137526/274)	Ed. Los Angeles (Vila Ipiranga) a ~R$ 3.178/m² (n=4)	Área privativa NÃO publicada (bruta 164,2 m²) e bairro real Vila Ipiranga (não Centro) — solicitar matrícula/edital antes de precificar
Lote Nakakogue 137539/402	—	Não localizado em nenhuma fonte pública (edital 137539 sem indexação; ausente do export BidMap)	—	Confirmar existência/dados diretamente com o leiloeiro Nakakogue antes de qualquer análise
Londrina - Cilo 3	CILO 3	Venda Direta Online — lance minimo R$ 123.451	Mediana de R$ 190.282 sobre 5 comparaveis reais do bairro.	Fora do corpo: com a avaliacao de R$ 215.000 e o preco praticado no bairro, o retorno nao alcanca o piso da nossa metodologia. Volta ao corpo se o lance cair na praca seguinte ou se o mercado do bairro subir.
Residencial Lake Van Gogh	Cidade Industrial 2	Licitação Aberta — lance minimo R$ 128.740	Mediana de R$ 217.803 sobre 5 comparaveis reais do bairro.	Fora do corpo: com a avaliacao de R$ 213.000 e o preco praticado no bairro, o retorno nao alcanca o piso da nossa metodologia. Volta ao corpo se o lance cair na praca seguinte ou se o mercado do bairro subir.
Condominio Residencial Village	Conjunto Vivi Xavier	Licitação Aberta 02/09/2026 — lance mínimo R$ 79.940 (avaliação R$ 138.000)	—	Retirado do corpo por decisão da Lince: os anúncios que sustentavam a

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

IMÓVEL	BAIRRO	EVENTO	REFERÊNCIA DE MERCADO	PRÓXIMO MARCO
				estimativa de venda estão acima do praticado no bairro para apartamentos de metragem parecida. Sem uma referência de venda firme, o retorno não se confirma — a Lince refaz a pesquisa e reavalia antes de indicar.
Residencial Trancoso	Jardim Maria Celina	Venda Online — lance minimo R$ 102.518	Mediana de R$ 167.715 sobre 79 comparaveis reais do bairro.	Fora do corpo: com a avaliacao de R$ 173.000 e o preco praticado no bairro, o retorno nao alcanca o piso da nossa metodologia. Volta ao corpo se o lance cair na praca seguinte ou se o mercado do bairro subir.
Residencial Evora	Jardim Maria Celina	Licitação Aberta — lance minimo R$ 98.963	Mediana de R$ 167.715 sobre 79 comparaveis reais do bairro.	Fora do corpo: com a avaliacao de R$ 167.000 e o preco praticado no bairro, o retorno nao alcanca o piso da nossa metodologia. Volta ao corpo se o lance cair na praca seguinte ou se o mercado do bairro subir.

Status verificados nas páginas oficiais dos certames na data-base desta edição. Referências de mercado, quando indicadas, derivam de anúncios públicos verificados no período e não constituem avaliação nem recomendação. Um imóvel sai desta seção quando o desfecho é confirmado — homologação definitiva ou retorno ao mercado (caso em que segue para análise ou vigilância de preço).

EXEMPLO · edição encerrada

COMPOSIÇÃO DO SCORE — QUATRO PILARES MENSURÁVEIS

A. Retorno projetado — peso ≈ 30%	ROI estimado para 6 meses no Cenário-Referência, sempre sobre o desembolso total. A pontuação máxima é reservada a retornos projetados claramente atrativos, e o retorno apurado é ajustado pelo grau de confiança da evidência de mercado: o mesmo número vale menos quando a base de comparáveis é mais fraca. Retornos atipicamente altos não somam pontos adicionais e passam por verificação interna reforçada antes da publicação.
B. Margem de segurança — peso ≈ 25%	Folga entre o lance mínimo e o lance máximo que ainda preserva o retorno mínimo da metodologia — a proteção que o comprador controla dentro do leilão. A folga exigida para pontuação integral cresce com a incerteza da estimativa: quanto mais frágil a evidência, maior a margem de segurança necessária, na linha das principais casas de análise.
C. Evidência de mercado — peso ≈ 20%	Profundidade e qualidade da amostra de comparáveis: quantidade de anúncios reais verificados, presença de comparável no mesmo condomínio e consistência dos preços entre si. A evidência é classificada em graus inspirados na NBR 14653 (norma brasileira de avaliação de imóveis) e calibra os demais pilares.
D. Execução e revenda — peso ≈ 25%	Facilidade de transformar a arrematação em resultado: faixa de preço de revenda, tipologia do imóvel, modalidade e prazo do processo e condições do edital. Riscos relevantes de edital — como débitos a cargo do comprador — limitam a classificação máxima, independentemente do retorno projetado.

Os pesos indicados são aproximações da importância de cada pilar. A composição exata — parâmetros, pontos de corte, fatores de ajuste e regras de desempate — é metodologia proprietária da Lince Leilões, supervisionada internamente, aplicada de forma idêntica a todos os imóveis de todas as edições e não divulgada externamente. Divulgamos as dimensões avaliadas para que o investidor entenda o que sustenta cada classificação, no mesmo padrão adotado pelas principais casas de análise e birôs de crédito.

EXEMPLO · edição encerrada

GLOSSÁRIO DO INVESTIDOR

Termos técnicos utilizados neste relatório, explicados de forma direta para o investidor.

Lance Mínimo	O valor mínimo aceito para arrematar o imóvel — o preço de entrada no leilão. Em leilões competitivos (Licitação Aberta), outros participantes podem oferecer valores maiores.
Lance-Teto (walk-away price)	O maior lance que ainda preserva o retorno mínimo da metodologia em 6 meses — acima dele, a conta não fecha e a orientação é abandonar a disputa. É o degrau final da Régua de Lance.
ROI (Retorno sobre Investimento)	Percentual de lucro em relação ao DESEMBOLSO TOTAL da operação: lance + custos de arrematação (leiloeiro, honorários, ITBI, cartório, dívidas) + reforma e carrego. Um ROI de 15% significa que cada R$ 100 efetivamente desembolsados retornam R$ 15 líquidos.
Score Lince	Indicador-síntese proprietário da metodologia (0–100), que pondera quatro pilares: retorno projetado ajustado pela confiança da evidência, margem de segurança no lance, evidência de mercado e execução/revenda. Escala: Excelente (85+), Ótima (70–84), Sólida (55–69), Moderada (40–54) e Restrita (<40). A composição exata é segredo de método da Lince e é aplicada de forma idêntica a todos os imóveis.
Cenário-Referência	Cenário central das projeções: assume um lance de arremate com disputa moderada acima do lance mínimo, limitado ao lance-teto (o lance máximo recomendado pela metodologia). Alimenta o ranking, o Score Lince e os números-manchete. Modalidades sem disputa (venda direta/online) usam o preço fixo.
Margem de Segurança	Folga percentual entre o lance mínimo e o lance máximo que ainda preserva o retorno mínimo da metodologia. Quanto maior a folga, mais o retorno resiste à disputa de lances. Seguindo a boa prática de análise, a folga exigida para pontuação cheia cresce quando a evidência de mercado é mais fraca.
Régua de Lance	Escada de três valores publicada em cada análise: Entrada (lance mínimo), ★ Lance de Referência (planeje até aqui) e Teto (não ultrapassar). Cada degrau mostra o retorno estimado correspondente.
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Cobrado pela prefeitura na transferência da propriedade ao novo titular. Corresponde a 2% sobre o valor do lance.
Honorários Advocatícios	Remuneração pelo serviço de assessoria jurídica da Lince Leilões: análise do edital, participação no leilão, regularização documental e acompanhamento pós-arrematação. Valor: max(5% do lance, R$5.000).
Dívida de Condomínio	Débitos de condomínio acumulados anteriores ao leilão. Dependendo do edital, podem ser assumidos pelo comprador ou quitados pelo vendedor — verifique sempre as condições antes do lance.
Dívida de IPTU	Débitos de IPTU acumulados anteriores ao leilão. A responsabilidade varia conforme o edital de cada leilão. Leia com atenção antes de participar.
Carrego (custos pós-arrematação)	Despesas entre a arrematação e a revenda: reforma estimada, condomínio e IPTU correntes do período. Integram o capital necessário da operação.
Licitação Aberta	Modalidade competitiva: há disputa entre participantes. O maior lance vence. Incide comissão de 5% do leiloeiro sobre o valor arrematado.
Venda Direta / Compra Direta / Venda Online	Modalidades sem concorrência de lances. O imóvel é adquirido pelo preço anunciado diretamente. Sem comissão de leiloeiro e sem disputa. Permite arrematação imediata.
Leilão Extrajudicial	Imóvel retomado pelo banco por inadimplência no financiamento (alienação fiduciária). Processo mais ágil e previsível. O edital define todas as condições e responsabilidades.
Alienação Fiduciária	Garantia do financiamento imobiliário: o imóvel fica alienado ao banco até a quitação. A retomada por inadimplência origina os leilões extrajudiciais — processo mais rápido que o judicial.
Leilão Judicial	Imóvel vendido por ordem da justiça (execução de dívidas, inventários, etc.). Potencial de desconto maior, com prazo de posse de 30 a 120 dias após a arrematação. Exige acompanhamento jurídico especializado.
2ª Praça	Segunda rodada do leilão judicial, com lance mínimo reduzido (em regra 50–60% da avaliação). É o valor usado nas análises — a 1ª praça, pela avaliação integral, raramente resulta em arrematação.
Homogeneização	Ajuste técnico (critérios NBR/IBAPE) que coloca os anúncios comparáveis na mesma base — área, vagas e andar — antes do cálculo da mediana.
Mediana de Mercado	Valor central de uma amostra de imóveis similares à venda na mesma região. A mediana é mais representativa que a média porque não é distorcida por preços extremos.
Deságio de Venda	Ajuste conservador que estima o preço de venda um pouco abaixo da mediana de mercado, porque imóveis de leilão tendem a ser negociados com leve desconto para acelerar a venda. O percentual exato é parâmetro interno da metodologia.
Em Monitoramento	Seção de vigilância: imóveis fora da seleção desta edição — retorno abaixo do mínimo da metodologia ao lance atual, ou pesquisa de mercado ainda sem comparáveis suficientes — acompanhados com preço-alvo para eventual 2ª praça ou redução de preço. Não é recomendação de compra.

EXEMPLO · edição encerrada

Exemplo de relatório da Lince Leilões · leilões já encerrados · números da data-base do relatório, não valem para hoje

Preço-Alvo	O lance máximo que tornaria viável um imóvel do Radar pelo retorno mínimo da metodologia, calculado no mesmo modelo de custos das demais análises. Se o leilão chegar a esse patamar, o imóvel volta ao corpo do relatório.

EXEMPLO · edição encerrada

AVISOS IMPORTANTES

1. Natureza estimativa — Todos os valores de venda, custos, prazos, lucros e ROI apresentados são estimativas baseadas em médias de mercado e premissas descritas em cada resumo financeiro. Não constituem, em hipótese alguma, promessa ou garantia de ganho ou retorno.

2. Cenários de arrematação — Leilões judiciais são analisados pelo valor de 2ª praça — a 1ª praça, em regra, é etapa legal com valor igual à avaliação e raramente resulta em arrematação. O valor final de arremate depende da dinâmica competitiva de cada leilão e pode diferir dos cenários simulados. O Cenário-Referência (lance de disputa moderada acima do mínimo) é a base do ranking e dos números-manchete; o cenário de lance mínimo representa o limite superior de retorno e não deve ser tratado como expectativa central.

3. Riscos inerentes a leilões — Leilões extrajudiciais e judiciais envolvem riscos específicos, incluindo disputa de lances, prazos de desocupação, débitos vinculados ao imóvel e particularidades de cada edital. Os prazos indicados são médias históricas e podem variar.

4. Verificação do edital — As condições de cada leilão — responsabilidade por dívidas, forma de pagamento, comissões e prazos — são definidas exclusivamente pelo edital. A leitura integral do edital e da matrícula é indispensável antes de qualquer lance.

5. Pesquisa de mercado — As medianas adotadas derivam de anúncios públicos de portais imobiliários, verificados na data-base indicada. Anúncios refletem preços pedidos, não necessariamente preços de fechamento.

6. Escopo deste material — Este relatório é um material de análise produzido pela Lince Leilões para uso exclusivo de seus clientes. Não constitui recomendação de investimento regulada, oferta de valores mobiliários ou aconselhamento jurídico ou tributário individualizado.

7. Independência da análise — As classificações e pareceres refletem exclusivamente a avaliação técnica da equipe Lince Leilões, com base em informações públicas disponíveis na data-base, e não são influenciados por comissões ou condições comerciais de terceiros. Este material não constitui laudo de avaliação nos termos da NBR 14653.

8. Situação de ocupação — Quando há constatação oficial nos autos — certidão de oficial de justiça —, ela é publicada no quadro de diligência documental, com a data e a peça que a comprova. O que o anúncio do leilão declara sobre ocupação não é considerado: essa informação é sistematicamente imprecisa. Onde não há constatação oficial — o caso dos leilões extrajudiciais, que não correm em processo judicial —, a informação simplesmente não está disponível, e o imóvel é vendido no estado em que se encontra: havendo ocupante, a desocupação corre por conta do comprador.

Simulação baseada em estimativas de mercado — não constitui promessa de retorno.

L I N C E L E I L Õ E S

Assessoria em leilões de imóveis — do pré-leilão à entrega das chaves.

Data-base dos dados: 30/08/2026

EXEMPLO · edição encerrada