LINCE LEILÕES

SEMANA 41/2026

SELEÇÃO PREPARADA PARA: MÁRIO NETO

RADAR DE LEILÕES

RELATÓRIO DETALHADO
Método Lince Leilões

EXEMPLO · edição encerrada

CIDADE
Londrina / PR

PERÍODO
OUTUBRO DE 2026
leilões até 02/02/2027

DATA-BASE DOS DADOS: **05/10/2026**

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

MATERIAL DE ANÁLISE | USO EXCLUSIVO DO CLIENTE | DOCUMENTO LL-05102026-LONDRINA

OPORTUNIDADES ANALISADAS PARA VOCÊ

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 controle da Lince: 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. As condições de cada leilão são as do edital e da matrícula atualizada, que prevalecem sobre este material; o leilão pode ser suspenso ou cancelado a qualquer momento.

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.

Imóveis selecionados para você, ordenados pelo Score Lince — as cores das linhas seguem o Score (verde = 70+, creme = 55–69, âmbar < 55). A coluna IDEAL PARA indica se o imóvel se destaca na venda, na locação ou nas duas. Clique no nome do imóvel para ir direto à análise completa.

#	SCORE LINCE	IMÓVEL	TIPO	BAIRRO	IDEAL PARA	CAPITAL	DATA
1º	71 ★★★★☆	**Casa 271 m² — Champagnat**	Extrajudicial Disputa de Lances	Champagnat	Venda + Locação	R$ 567k	06/10/2026
2º	66 ★★★☆☆	**Terra Nova Londrina I**	Judicial Disputa de Lances	Heimtal	Venda	R$ 155k	07/10/2026
3º	61 ★★★☆☆	**Casa 244 m² — Condomínio Alphaville Londrina Ii** ◐ Verificação em curso	Extrajudicial Disputa de Lances	Condomínio Alphaville Londrina Ii	Venda	R$ 1,79M	19/11/2026
4º	44 ★★☆☆☆	**Ilha das Flores**	Judicial Disputa de Lances	Higienópolis	Venda	R$ 182k	08/12/2026
5º	41 ★★☆☆☆	**Spazio Lyon**	Extrajudicial Compra Direta	Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos	Locação	R$ 166k	Imediata
6º	35 ★☆☆☆☆	**Portal das Orquídeas** · 2 unid. · R$ 93.630–R$ 103.704	Extrajudicial Compra Direta	Conjunto Semiramis Barros Braga	Locação	R$ 132k	Imediata
7º	35 ★☆☆☆☆	**Portal do Manaca** · 2 unid. · R$ 94.815–R$ 111.212	Extrajudicial Compra Direta	Conjunto Semiramis Barros Braga	Locação	R$ 133k	Imediata

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 1 DE 7

Casa 271 m² — Champagnat

IDEAL PARA **VENDA + LOCAÇÃO**

DATA DO LEILÃO **06/10/2026** ⚠ prioritária

Leilão Extrajudicial - 1ª Praça

SCORE LINCE

★★★★½

71 / 100

Ótima

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
Venda **até +53,8%** Aluguel **até 1,18% ao mês** *considerando o lance mínimo*	**R$ 567.316** *no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	**até R$ 305.048** *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

ENTRADA — LANCE MÍNIMO	★ LANCE DE REFERÊNCIA	TETO — NÃO ULTRAPASSAR
R$ 472.992	**R$ 520.291**	**R$ 706.372**
onde o leilão começa · retorno até +53,8%	*planeje o lance até aqui · retorno ~+41,9%*	*acima disso a conta não fecha · retorno cai do mínimo da metodologia*

O IMÓVEL

Endereço	Rua Deputado Nilson Ribas, 1305 - Jardim Champagnat, Londrina - Pr
Quartos / Vaga	3q / 1 vaga
Área privativa	271 m²
Avaliação oficial	não informada pelo leiloeiro
Desconto sobre a avaliação	—
Ocupação	Informação não disponível
Leiloeiro	Portal Zuk
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Casa 234 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 850.000	**R$ 850.000,00**	R$ 3.632	Entorno	Ver anúncio
2	Casa 233 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 850.000	**R$ 850.000,00**	R$ 3.648	Entorno	Ver anúncio
3	Casa 240 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 1.000.000	**R$ 1.000.000,00**	R$ 4.167	Entorno	Ver anúncio
4	Casa 309 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 1.100.000	**R$ 1.100.000,00**	R$ 3.560	Entorno	Ver anúncio
5	Casa 300 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 1.200.000	**R$ 1.200.000,00**	R$ 4.000	Entorno	Ver anúncio
6	Casa 300 m² no bairro Champagnat — anunciado por R$ 1.250.000	**R$ 1.250.000,00**	R$ 4.167	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: R$ 1.038.114 = R$ 3.831/m² × 271 m² (exibidos 6 de 14 anúncios; a mediana é calculada sobre os 14)

Avaliação oficial não informada pela fonte — a estimativa de venda sai só da pesquisa de mercado.

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

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

Casa 271 m² — Champagnat — Oportunidade nº 1 ★★★★☆

RESUMO FINANCEIRO — COMPRA PARA REVENDA

CENÁRIOS DE ARREMATAÇÃO	LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*
Lance de arrematação	R$ 472.992	**R$ 520.291**	R$ 706.372
Investimento total (aquisição + carrego)	R$ 567.316	**R$ 620.291**	R$ 828.702
Lucro líquido estimado	R$ 305.048	**R$ 260.020**	R$ 82.870
ROI em 6 meses	**+53,8%**	**+41,9%**	**+10,0%**

★ **Cenário-Referência** *= base do ranking e do Score. Lance mínimo e teto são limites, não expectativas.*

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*	LANCE MÍNIMO	% VENDA	LANCE-TETO	% VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 986.208,30**	100%	**R$ 986.208,30**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO				
Valor do Lance	R$ 472.992,00	48,0%	R$ 706.372,39	71,6%
Comissão do Leiloeiro	R$ 23.649,60	2,4%	R$ 35.318,62	3,6%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 23.649,60	2,4%	R$ 35.318,62	3,6%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 12.459,84	1,3%	R$ 17.127,45	1,7%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 532.751,04**	**54,0%**	**R$ 794.137,07**	**80,5%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)				
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 29.810,00	3,0%	R$ 29.810,00	3,0%
IPTU (6 meses)	R$ 4.755,19	0,5%	R$ 4.755,19	0,5%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 34.565,19**	**3,5%**	**R$ 34.565,19**	**3,5%**
CUSTOS DE VENDA				
Comissão do Corretor	R$ 59.172,50	6,0%	R$ 59.172,50	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 54.671,21	5,5%	R$ 15.463,31	1,6%
Total — Custos de Venda	**R$ 113.843,71**	**11,5%**	**R$ 74.635,81**	**7,6%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 208.167,94**	**21,1%**	**R$ 196.965,69**	**20,0%**
Lucro potencial (até)	**R$ 305.048,36**	30,9%	**R$ 82.870,23**	8,4%
ROI (6 meses)	**+53,8%**	—	**+10,0%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Casa 271 m² — Champagnat — Oportunidade nº 1 ★★★★☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

	LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*
Valor do lance	R$ 472.992	**R$ 520.291**	R$ 706.372
Investimento para alugar	R$ 562.561	**R$ 615.536**	R$ 823.947
Aluguel estimado (mês)	R$ 6.642	**R$ 6.642**	R$ 6.642
Aluguel ÷ investimento (mês)	**1,18%**	**1,08%**	**0,81%**
Retorno bruto ao ano	14,17%	**12,95%**	9,67%
Faixa	IDEAL	IDEAL	IDEAL
Lance máximo para alugar	**Ideal (0,8% ao mês): até R$ 712.000** · **Piso (0,6% ao mês): até R$ 959.098**		

Aluguel: mediana de 3 anúncio(s) no bairro Champagnat, R$ 24,51/m² × 271 m², sem condomínio (Chaves na Mão, 05/10/2026). Pequena base de comparáveis: menos de 5 anúncios de aluguel — tratar o aluguel como indicativo. Investimento = lance + leiloeiro + honorários + ITBI + cartório + dívidas + reforma. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 2. LOCAÇÃO *compra para alugar*

	LANCE MÍNIMO	LANCE MÁX. (0,8%)
GASTOS PARA TER O IMÓVEL PRONTO PARA ALUGAR		
Valor do Lance	R$ 472.992,00	R$ 712.000,00
Comissão do Leiloeiro	R$ 23.649,60	R$ 35.600,00
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 23.649,60	R$ 35.600,00
ITBI + Registro / Cartório	R$ 12.459,84	R$ 17.240,00
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 29.810,00	R$ 29.810,00
INVESTIMENTO TOTAL PARA ALUGAR	**R$ 562.561,04**	**R$ 830.250,00**
Aluguel estimado (mês)	R$ 6.642,00	R$ 6.642,00
Aluguel ÷ investimento (mês)	**1,18%**	**0,80%**
Retorno bruto ao ano	14,17%	9,60%

Não entram na locação: condomínio e IPTU dos 6 meses de espera, corretagem e IR — são custos da revenda. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

71/100

Ótima

Tempo médio 30 a 120 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

✓ Leilão extrajudicial (alienação fiduciária) — processo ágil, regularização em 30 a 120 dias, em média

✓ Pesquisa de mercado com 14 anúncios comparáveis verificados

⚠ Área confirmada por conferência humana (atributos_confirmados).

⚠ Avaliação do leiloeiro não informada pela fonte — condomínio, IPTU e dívidas estimados sobre o valor de mercado (R$ 990.665).

✓ Concretizadas as premissas, ROI estimado de +41,9% no cenário-referência (até +53,8% sem disputa)

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão extrajudicial (Lei 9.514/97)

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
A propriedade foi consolidada em nome do credor e registrada na matrícula?	**SIM — registrada em 04/10/2024**	A propriedade foi consolidada em nome do Santander e o ato está registrado na matrícula em 04/10/2024, com consulta negativa à central de indisponibilidade. É o que dá lastro à venda. *matrícula 7.182, 1º Registro de Imóveis de Londrina, Av.14*
A notificação e a não purgação da mora estão comprovadas?	**Confirmada pelo registro, não pelo documento**	A consolidação foi averbada a pedido do banco depois do inadimplemento do antigo dono. A notificação em si não é publicada pelo vendedor. Não localizamos ação do antigo dono contra o procedimento. *matrícula 7.182, Av.14*
Quais gravames constam na matrícula?	**Nenhum — só a consolidação do banco**	A matrícula traz a alienação fiduciária de 2022 e a consolidação em nome do Santander. A hipoteca antiga da Funcef foi cancelada em 2009. Não há penhora nem indisponibilidade. *certidão da matrícula 7.182, de 04/10/2024*
As regras publicadas preveem o teto de 10% da avaliação para condomínio e IPTU?	**NÃO — sem limite publicado**	Não há teto de despesas. A página do lote informa que o IPTU será quitado pelo vendedor até a data do leilão; a partir dele, IPTU, condomínio e consumo ficam com o comprador. *edital, item 4.7, viii; página do lote*
Forma de pagamento aceita e prazo da proposta	**À vista ou financiamento Santander**	A página publica pagamento à vista ou financiamento em até 420 meses com sinal de 20%. Leilão em 06/10/2026 às 10h, condicionado à aprovação do vendedor; comissão de 5%. *página do lote; edital, item 3*

EXEMPLO edição encerrada

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

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
O imóvel está ocupado? O que se sabe sobre isso?	**INFORMAÇÃO NÃO DISPONÍVEL**	O vendedor declara o imóvel ocupado. Não há constatação oficial. O imóvel é vendido no estado em que se encontra, e a desocupação corre por conta do comprador. *página do lote; edital, item 4.12*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	**Matrícula atualizada sob pedido; lance condicional**	O registro está limpo no que foi certificado; a certidão é de outubro de 2024. Havendo interesse em dar lance, avise a Lince para solicitarmos uma matrícula atualizada (custo estimado de R$ 25,00). O banco pode recusar o maior lance, e a desocupação fica com o comprador. *edital, itens 4.1 e 4.7*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: VERDE**

Rito conferido — sem vício que ameace a arrematação.

- **PARECER FINANCEIRO: AMARELO**

A conta fecha, mas com margem estreita ou custo extra provável.

Risco de perder o imóvel: **baixo** Risco de custo extra: **moderado**

O ponto que decide a compra está resolvido: a propriedade foi consolidada em nome do Santander e o ato está registrado na matrícula 7.182 do 1º Registro de Imóveis de Londrina desde 04/10/2024, com consulta negativa à central de indisponibilidade. A cadeia é limpa: o antigo dono comprou em 2018, deu o imóvel em garantia ao banco em 2022, e a hipoteca antiga da Funcef foi cancelada em 2009.

O ponto de atenção é a data da certidão, de outubro de 2024; havendo interesse em dar lance, avise a Lince para solicitarmos uma matrícula atualizada (custo estimado de R$ 25,00). O leilão é condicional: o banco aprova ou recusa o maior lance depois do pregão. O imóvel é declarado ocupado, e a desocupação corre por conta do comprador.

Na prática: o leilão de 06/10/2026 parte de R$ 472.992,00, e o leiloeiro publica um Valor Alvo de R$ 606.400,00, que é a referência do vendedor para aprovar o lance. O IPTU fica quitado pelo vendedor até a data do leilão, e o pagamento aceita à vista ou financiamento do próprio Santander. A conta considera a comissão de 5% e o prazo de desocupação.

Diligência documental Lince Leilões — 01/10/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 2 DE 7

Terra Nova Londrina I

IDEAL PARA **VENDA**

DATA DO LEILÃO **07/10/2026** ⚠ prioritária

Leilão Judicial - 2ª Praça

SCORE LINCE

★★★☆☆

66 / 100

Sólida

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
Venda **até +44,6%** **Aluguel** *sem base de aluguel* *considerando o lance mínimo*	**R$ 155.010** *no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	**até R$ 69.159** *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

ENTRADA — LANCE MÍNIMO	★ LANCE DE REFERÊNCIA	TETO — NÃO ULTRAPASSAR
R$ 126.000	**R$ 138.600**	**R$ 176.430**
onde o leilão começa · retorno até +44,6%	*planeje o lance até aqui · retorno ~+33,8%*	*acima disso a conta não fecha · retorno cai do mínimo da metodologia*

O IMÓVEL

Endereço	Rua Pedro Rossato, 55, casa 20 - Condomínio Terra Nova Londrina I
Quartos / Vaga	2q / 2 vagas
Área privativa	66,6 m²
Avaliação oficial	R$ 180.000,00
Desconto sobre a avaliação	**30,0%**
Ocupação	Ocupado pelo executado (certidão do oficial de justiça de 15/02/2022)
Leiloeiro	K Leilões
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Casa 48 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 190.000	**R$ 190.000,00**	R$ 3.958	Entorno	Ver anúncio
2	Casa 47 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 190.000	**R$ 190.000,00**	R$ 4.043	Entorno	Ver anúncio
3	Casa 47 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 190.000	**R$ 190.000,00**	R$ 4.043	Entorno	Ver anúncio
4	Casa 52 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 260.000	**R$ 260.000,00**	R$ 5.000	Entorno	Ver anúncio
5	Casa 76 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 270.000	**R$ 270.000,00**	R$ 3.553	Entorno	Ver anúncio
6	Casa 75 m² no bairro Heimtal — anunciado por R$ 295.000	**R$ 295.000,00**	R$ 3.933	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: **R$ 265.400** = R$ 3.985/m² × 66,6 m² (exibidos 6 de 27 anúncios; a mediana é calculada sobre os 27)

Mediana dos anúncios comparáveis 47,4% acima da avaliação oficial (base: 27 anúncios).

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

RESUMO FINANCEIRO — A OPERAÇÃO

CENÁRIOS DE ARREMATAÇÃO

	LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*
Lance de arrematação	R$ 126.000	**R$ 138.600**	R$ 176.430
Investimento total (aquisição + carrego)	R$ 155.010	**R$ 169.122**	R$ 211.492
Lucro líquido estimado	R$ 69.159	**R$ 57.164**	R$ 21.149
ROI em 6 meses	**+44,6%**	**+33,8%**	**+10,0%**

★ **Cenário-Referência** *= base do ranking e do Score. Lance mínimo e teto são limites, não expectativas.*

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*

	LANCE MÍNIMO	% VENDA	LANCE-TETO	% VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 252.130,00**	100%	**R$ 252.130,00**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO				
Valor do Lance	R$ 126.000,00	50,0%	R$ 176.430,23	70,0%
Comissão do Leiloeiro	R$ 6.300,00	2,5%	R$ 8.821,51	3,5%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 6.300,00	2,5%	R$ 8.821,51	3,5%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 5.520,00	2,2%	R$ 6.528,60	2,6%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 144.120,00**	**57,2%**	**R$ 200.601,86**	**79,6%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)				
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 7.326,00	2,9%	R$ 7.326,00	2,9%
Condomínio (6 meses)	R$ 2.700,00	1,1%	R$ 2.700,00	1,1%
IPTU (6 meses)	R$ 864,00	0,3%	R$ 864,00	0,3%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 10.890,00**	**4,3%**	**R$ 10.890,00**	**4,3%**
CUSTOS DE VENDA				
Comissão do Corretor	R$ 15.127,80	6,0%	R$ 15.127,80	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 12.833,43	5,1%	R$ 4.361,15	1,7%
Total — Custos de Venda	**R$ 27.961,23**	**11,1%**	**R$ 19.488,95**	**7,7%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 56.971,23**	**22,6%**	**R$ 54.550,58**	**21,6%**
Lucro potencial (até)	**R$ 69.158,77**	27,4%	**R$ 21.149,19**	8,4%
ROI (6 meses)	**+44,6%**	—	**+10,0%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Terra Nova Londrina I — Oportunidade nº 2 ★★★☆☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*

Sem base de aluguel para este imóvel: cidade ainda sem base de aluguel de casas em condomínio coletada. O cenário de locação não é estimado sem anúncios reais comparáveis.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

66/100

Sólida

Tempo médio 60 a 180 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 30,0% sobre a avaliação oficial
- ✓ Mediana dos comparáveis 47,4% acima da avaliação oficial
- ✓ Leilão judicial na fase final — prazo de posse de 60 a 180 dias
- ✓ Pesquisa de mercado com 27 anúncios comparáveis verificados
- ✓ Concretizadas as premissas, ROI estimado de +33,8% no cenário-referência (até +44,6% sem disputa)

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão judicial

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
O edital declara aquisição originária, com o imóvel livre de ônus e dívidas anteriores?	**PARCIAL**	A decisão diz que os créditos sobre o imóvel, inclusive o condomínio e o financiamento da Caixa, passam para o preço. A exceção são os tributos do imóvel, que o edital atribui ao comprador. *decisão de 01/07/2026 (fls. 812-813); edital de 31/08/2026, pág. 2*
Quais gravames constam na matrícula?	**5 gravames — 1 alienação fiduciária e 4 penhoras**	Alienação fiduciária à Caixa de 2015 (financiamento Minha Casa Minha Vida); duas penhoras fiscais do Município sobre os direitos do executado; uma penhora do condomínio em outro processo; e a penhora deste processo. Sem indisponibilidade. *matrícula 83.102, R.4, R.5, R.6, R.7 e R.12 (certidão de 14/09/2026, fls. 861-868)*
A penhora está averbada na matrícula?	**SIM — R.12, em 15/04/2025**	A penhora deste processo está registrada na matrícula desde 15/04/2025, sobre o próprio imóvel, com base no termo de penhora de 13/01/2025. *matrícula 83.102, R.12*
O devedor foi citado pessoalmente? Se foi por edital, houve esgotamento das tentativas?	**SIM — pessoalmente, por oficial de justiça**	O executado foi citado pessoalmente em 15/02/2022, na portaria do condomínio, depois de ter se ocultado na primeira tentativa. *certidão do oficial de justiça de 15/02/2022 (fl. 159)*
O devedor foi cientificado da penhora?	**SIM**	O executado, que atua como advogado de si mesmo, foi intimado do termo de penhora e o prazo correu sem manifestação. *movimentação de 15/02/2025 (fl. 532)*
Há alienação fiduciária ou hipoteca? O credor foi intimado do leilão?	**SIM — Caixa habilitada e intimada**	A Caixa participa do processo com advogado desde 2024, contestou a penhora do imóvel e perdeu (recurso fora do prazo). Foi intimada do edital e renunciou ao prazo. *decisão do TJPR de 03/07/2025; movimentação de 21/09/2026 (fl. 890)*
Os demais interessados do art. 889 foram intimados? (cônjuge, coproprietário, credores, condomínio)	**PARCIAL**	Município e condomínio, credores das outras penhoras, foram intimados do edital. A esposa do executado consta só da intimação geral do edital; a intimação pessoal dela está em verificação. *fls. 874-875, 883 e 891; edital, pág. 3*
A avaliação foi homologada pelo juiz?	**SIM — R$ 180.000,00**	Laudo do avaliador judicial por comparação de mercado, sem impugnação das partes, homologado em 03/10/2025. O piso da 2ª praça é 70%: R$ 126.000,00. *laudo de 23/05/2025 (fls. 549-552); decisão de 03/10/2025 (fl. 598)*
Valor da execução e débitos de condomínio e IPTU	**Execução R$ 18.876,65; IPTU R$ 16.849,38**	A dívida de condomínio (R$ 18.876,65 em 08/2025) vai para o preço. O edital atribui o IPTU (R$ 16.849,38 em 01/2026) ao comprador, mas o STJ (Tema 1.134) invalida essa cláusula e o Município pediu pagamento pelo preço. *edital, pág. 2; habilitação do Município (fl. 690)*
Qual o comportamento do executado no processo — ativo ou passivo?	**ATIVO — advogado em causa própria**	O executado atua no processo desde 2024: obteve justiça gratuita, pediu para trocar a penhora por um carro e opôs embargos de declaração. Não embargou a execução. *fls. 441, 787 e 812*
O imóvel está ocupado? O que consta nos autos sobre isso?	**OCUPADO pelo executado**	O oficial de justiça encontrou o executado e a esposa na casa em 15/02/2022, e o TJPR registrou em 2024 que ele reside no imóvel. A desocupação corre por imissão na posse no próprio processo. *certidão do oficial de 15/02/2022 (fl. 159); acórdão do TJPR (fl. 452)*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	**Ocupação, IPTU no edital e remição**	O executado mora na casa e resistiu ao oficial em 2022. O edital atribui o IPTU ao comprador, cláusula que o STJ considera inválida; o valor fica fora da conta e o tema está em verificação. Dívida pequena aumenta a chance de pagamento antes do leilão. *edital, pág. 2; fls. 159 e 787*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: VERDE**

Rito conferido — sem vício que ameace a arrematação.

- **PARECER FINANCEIRO: AMARELO**

A conta fecha, mas com margem estreita ou custo extra provável.

Risco de perder o imóvel: **baixo** Risco de custo extra: **moderado**

EXEMPLO · edição encerrada

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

O processo tem base sólida. O devedor foi citado pessoalmente em 2022 (fl. 159) e atua nos autos como advogado de si mesmo, intimado de cada etapa: penhora, avaliação e leilão. A casa está alienada à Caixa, mas o juízo admitiu a penhora do próprio imóvel por se tratar de dívida de condomínio; a Caixa recorreu fora do prazo, perdeu, e o crédito dela passa para o preço da arrematação (fl. 813).

O ponto de atenção é o IPTU. Por ordem da decisão de 01/07/2026, o edital atribui ao comprador o IPTU atrasado, R$ 16.849,38 em janeiro de 2026. O STJ, no Tema 1.134, considera inválida essa cláusula em editais publicados depois de outubro de 2024; o próprio Município pediu para receber pelo preço (fl. 690), e na ordem de preferência descrita pelo juízo o crédito tributário vem antes do crédito da Caixa (fl. 788). Por isso o valor fica fora da conta e o tema está em verificação.

Na prática: o lote tem base para o lance na 2ª praça de 07/10/2026, com piso de R$ 126.000,00 (70% da avaliação de R$ 180.000,00). A conta considera a comissão de 5% e o prazo de desocupação: a casa é habitada pelo devedor, que já resistiu ao oficial de justiça, e a saída corre por imissão na posse no processo. A intimação pessoal da esposa do devedor está em verificação. A dívida executada é pequena, o que aumenta a chance de ser paga e o leilão não acontecer.

Diligência documental Lince Leilões — 30/09/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 3 DE 7

Casa 244 m² — Condomínio Alphaville Londrina Ii

IDEAL PARA **VENDA**

DATA DO LEILÃO **19/11/2026**

Leilão Extrajudicial - 2ª Praça

SCORE LINCE

★★★☆☆

61 / 100

Sólida

◐ VERIFICAÇÃO EM CURSO

O edital e as condições do certame foram conferidos. A análise das peças do processo não pôde ser concluída: resultado da apelação depende do TJPR; comunicação das datas dos leilões de novembro/2026 não consta do material lido. Os números abaixo consideram o edital e o mercado do bairro.

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
Venda **até +50,3%** **Aluguel** *sem base de aluguel* *considerando o lance mínimo*	**R$ 1.785.297** *no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	**até R$ 897.463** *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

ENTRADA — LANCE MÍNIMO	★ LANCE DE REFERÊNCIA	TETO — NÃO ULTRAPASSAR
R$ 1.412.511	**R$ 1.553.762**	**R$ 2.088.200**
onde o leilão começa · retorno até +50,3%	*planeje o lance até aqui · retorno ~+39,3%*	*acima disso a conta não fecha · retorno cai do mínimo da metodologia*

O IMÓVEL

Endereço	Condomínio Alphaville Londrina Ii - Alameda Angelim, 276 - Londrina, Pr
Quartos / Vaga	4q / 1 vaga
Área privativa	244,1 m²
Avaliação oficial	R$ 2.315.592,00
Desconto sobre a avaliação	**39,0%**
Ocupação	Informação não disponível
Leiloeiro	Portal Zuk
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Casa 261 m² no bairro Condomínio Alphaville Londrina Ii — anunciado por R$ 3.400.000	**R$ 3.400.000,00**	R$ 13.027	Entorno	Ver anúncio
2	Casa 275 m² no bairro Condomínio Alphaville Londrina Ii — anunciado por R$ 3.590.000	**R$ 3.590.000,00**	R$ 13.055	Entorno	Ver anúncio
3	Casa 300 m² no bairro Condomínio Alphaville Londrina Ii — anunciado por R$ 4.500.000	**R$ 4.500.000,00**	R$ 15.000	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: R$ 3.186.093 = R$ 13.055/m² × 244,06 m² (3 anúncios avaliados no mercado privado) *estimativa por extrapolação de área — confirmar com avaliação local*

Mediana dos anúncios comparáveis 37,6% acima da avaliação oficial (base: 3 anúncios).

Atenção: apenas 3 anúncio(s) comparável(eis) confirmado(s).

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

Casa 244 m² — Condomínio Alphaville Londrina Ii — Oportunidade nº 3 ★★★☆☆

RESUMO FINANCEIRO — A OPERAÇÃO

CENÁRIOS DE ARREMATAÇÃO

	LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*
Lance de arrematação	R$ 1.412.511	**R$ 1.553.762**	R$ 2.088.200
Investimento total (aquisição + carrego)	R$ 1.785.297	**R$ 1.943.498**	R$ 2.542.069
Lucro líquido estimado	R$ 897.463	**R$ 762.992**	R$ 254.207
ROI em 6 meses	**+50,3%**	**+39,3%**	**+10,0%**

★ **Cenário-Referência** *= base do ranking e do Score. Lance mínimo e teto são limites, não expectativas.*

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*

	LANCE MÍNIMO	% VENDA	LANCE-TETO	% VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 3.026.788,35**	100%	**R$ 3.026.788,35**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO				
Valor do Lance	R$ 1.412.511,12	46,7%	R$ 2.088.200,21	69,0%
Comissão do Leiloeiro	R$ 70.625,56	2,3%	R$ 104.410,01	3,4%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 70.625,56	2,3%	R$ 104.410,01	3,4%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 31.250,22	1,0%	R$ 44.764,00	1,5%
Dívida de Condomínio	R$ 115.779,60	3,8%	R$ 115.779,60	3,8%
Dívida de IPTU	R$ 34.733,88	1,1%	R$ 34.733,88	1,1%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 1.735.525,93**	**57,3%**	**R$ 2.492.297,71**	**82,3%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)				
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 26.846,60	0,9%	R$ 26.846,60	0,9%
Condomínio (6 meses)	R$ 17.366,94	0,6%	R$ 17.366,94	0,6%
IPTU (6 meses)	R$ 5.557,42	0,2%	R$ 5.557,42	0,2%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 49.770,96**	**1,6%**	**R$ 49.770,96**	**1,6%**
CUSTOS DE VENDA				
Comissão do Corretor	R$ 181.607,30	6,0%	R$ 181.607,30	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 162.421,28	5,4%	R$ 48.905,51	1,6%
Total — Custos de Venda	**R$ 344.028,58**	**11,4%**	**R$ 230.512,81**	**7,6%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 716.814,35**	**23,7%**	**R$ 684.381,28**	**22,6%**
Lucro potencial (até)	**R$ 897.462,88**	29,7%	**R$ 254.206,87**	8,4%
ROI (6 meses)	**+50,3%**	—	**+10,0%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Casa 244 m² — Condomínio Alphaville Londrina Ii — Oportunidade nº 3 ★★★☆☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*

Sem base de aluguel para este imóvel: cidade ainda sem base de aluguel de casas em condomínio coletada. O cenário de locação não é estimado sem anúncios reais comparáveis.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

61/100

Sólida

Tempo médio 30 a 120 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 39,0% sobre a avaliação oficial
- ✓ Mediana dos comparáveis 37,6% acima da avaliação oficial
- ✓ Leilão extrajudicial (alienação fiduciária) — processo ágil, regularização em 30 a 120 dias, em média
- ⚠ Amostra de mercado limitada (3 anúncios)
- ⚠ Área confirmada por conferência humana (atributos_confirmados).
- ✓ Concretizadas as premissas, ROI estimado de +39,3% no cenário-referência (até +50,3% sem disputa)

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão extrajudicial (Lei 9.514/97)

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
A propriedade foi consolidada em nome do credor e registrada na matrícula?	**SIM — registrada em 03/10/2024**	A propriedade foi consolidada em nome do Santander e o ato está registrado na matrícula em 03/10/2024. A antiga dona contesta na Justiça o procedimento que levou à consolidação. *matrícula 70.135, 1º Registro de Imóveis de Londrina, Av.12*
A notificação e a não purgação da mora estão comprovadas?	**Contestada — recurso pendente**	A antiga dona pede na Justiça a nulidade da notificação, da consolidação e dos leilões. Perdeu na sentença (20/05/2026) e no agravo; o recurso de apelação dela está pendente de julgamento no Tribunal, e o andamento está em verificação. *autos 0024387-45.2025.8.16.0014 (sentença, fl. 405) e agravo 0064748-49.2025*
Quais gravames constam na matrícula?	**Nenhum vivo — indisponibilidades canceladas**	A matrícula traz a alienação fiduciária de 2014 e a consolidação de 2024. Duas indisponibilidades contra a antiga dona foram canceladas em 2024 e 2025. Não há penhora. A ação da antiga dona contra o procedimento segue em apelação. *matrícula 70.135, R.9 a Av.14*
As regras publicadas preveem o teto de 10% da avaliação para condomínio e IPTU?	**NÃO — sem limite publicado**	O edital não traz teto de despesas: IPTU, condomínio e contas de consumo ficam com o arrematante a partir da arrematação, mesmo lançados em nome de terceiros. A exposição com débitos anteriores está em verificação. *edital do leilão, pág. 2*
Forma de pagamento aceita e prazo da proposta	**À vista em 24 horas**	O edital publica: 'O Arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio por meio de TED ou PIX, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão.' Comissão de 5% no mesmo prazo. Leilões em 17 e 19/11/2026. *edital do leilão, pág. 1*
O imóvel está ocupado? O que se sabe sobre isso?	**INFORMAÇÃO NÃO DISPONÍVEL**	O vendedor declara o imóvel ocupado. Não há constatação oficial neste rito. O imóvel é vendido no estado em que se encontra, e a desocupação corre por conta do comprador. *edital do leilão, pág. 1*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	**Recurso pendente de julgamento**	A antiga dona contesta na Justiça o procedimento; perdeu em primeiro grau e no agravo, e o recurso de apelação está pendente de julgamento, com andamento em verificação até os leilões de novembro. Ela mora no imóvel e tem preferência até o 2º leilão. *edital do leilão, págs. 1-2*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: AMARELO**

Rito conferido, com ponto de atenção em verificação.

- **PARECER FINANCEIRO: AMARELO**

A conta fecha, mas com margem estreita ou custo extra provável.

Risco de perder o imóvel: **moderado** Risco de custo extra: **moderado**

O imóvel vai a leilão pela Lei 9.514/97, com dois leilões designados para 17 e 19 de novembro de 2026, e a consolidação da propriedade em nome do Santander está registrada na matrícula 70.135 desde 03/10/2024. A antiga dona move ação para anular a notificação, a consolidação e os leilões (processo 0024387-45.2025.8.16.0014).

Até aqui o banco venceu: a sentença de 20/05/2026 julgou o pedido improcedente, e o Tribunal, no agravo, considerou regulares as notificações. O recurso de apelação dela está pendente de julgamento desde 28/09/2026, com pedido de suspensão, e o andamento está em verificação até a data dos leilões.

Na prática: o segundo leilão parte de R$ 1.412.511,12, cerca de 61% da avaliação de R$ 2.315.592,00, com pagamento à vista em 24 horas e comissão de 5%. O imóvel é ocupado pela antiga dona e a filha, e a desocupação corre por conta do comprador. A conta considera o prazo de desocupação.

Diligência documental Lince Leilões — 01/10/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

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 7

Ilha das Flores

IDEAL PARA **VENDA**

DATA DO LEILÃO **08/12/2026**

Leilão Judicial - 2ª Praça

SCORE LINCE

★★☆☆☆

44 / 100

Moderada

↻ O QUE MUDOU DESDE O RELATÓRIO DE 29/09/2026

- Parecer jurídico atualizado em 01/10/2026.

ROI POTENCIAL	CAPITAL NECESSÁRIO	LUCRO POTENCIAL
Venda **até +25,8%** Aluguel *sem base de aluguel* *considerando o lance mínimo*	**R$ 182.336** *no lance mínimo (lance + custos + carrego)*	**até R$ 47.071** *no lance mínimo — disputas reduzem o retorno*

ESTRATÉGIA DE LANCE

ENTRADA — LANCE MÍNIMO	★ LANCE DE REFERÊNCIA	TETO — NÃO ULTRAPASSAR
R$ 150.000	**R$ 165.000**	**R$ 177.102**
onde o leilão começa · retorno até +25,8%	*planeje o lance até aqui · retorno ~+16,5%*	*acima disso a conta não fecha · retorno cai do mínimo da metodologia*

Atenção: Matrícula com 2 penhora(s) e hipoteca. Em leilão judicial o imóvel é arrematado livre de ônus (art. 908 CPC — os créditos se sub-rogam no preço).

O IMÓVEL

Endereço	Edifício Ilha das Flores - Avenida Juscelino Kubitscheck, 2737 - Londrina, Pr
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	58,1 m²
Avaliação oficial	R$ 250.000,00
Desconto sobre a avaliação	40,0%
Ocupação	Não verificada — consulta aos autos no relatório detalhado
Inscrição	Matrícula 19.707
Leiloeiro	JE Leilões
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Apto 68 m² no bairro Higienópolis — anunciado por R$ 270.000	**R$ 270.000,00**	R$ 3.971	Entorno	Ver anúncio
2	Apto 66 m² no bairro Higienópolis — anunciado por R$ 295.000	**R$ 295.000,00**	R$ 4.470	Entorno	Ver anúncio
3	Apto 66 m² no bairro Higienópolis — anunciado por R$ 300.000	**R$ 300.000,00**	R$ 4.545	Entorno	Ver anúncio
4	Apto 75 m² no bairro Higienópolis — anunciado por R$ 350.000	**R$ 350.000,00**	R$ 4.667	Entorno	Ver anúncio
5	Apto 64 m² no bairro Higienópolis — anunciado por R$ 350.000	**R$ 350.000,00**	R$ 5.469	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: R$ 261.665 = R$ 4.508/m² × 58,05 m² (5 anúncios avaliados no mercado privado) *estimativa por extrapolação de área — confirmar com avaliação local*

Mediana dos comparáveis alinhada à avaliação oficial (R$ 250.000,00).

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

RESUMO FINANCEIRO — A OPERAÇÃO

CENÁRIOS DE ARREMATAÇÃO

	LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*
Lance de arrematação	R$ 150.000	**R$ 165.000**	R$ 177.102
Investimento total (aquisição + carrego)	R$ 182.336	**R$ 199.136**	R$ 212.690
Lucro líquido estimado	R$ 47.071	**R$ 32.791**	R$ 21.269
ROI em 6 meses	**+25,8%**	**+16,5%**	**+10,0%**

★ **Cenário-Referência** *= base do ranking e do Score. Lance mínimo e teto são limites, não expectativas.*

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA

revenda em até 6 meses após o registro

	LANCE MÍNIMO	% VENDA	LANCE-TETO	% VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 253.815,05**	100%	**R$ 253.815,05**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO				
Valor do Lance	R$ 150.000,00	59,1%	R$ 177.102,44	69,8%
Comissão do Leiloeiro	R$ 7.500,00	3,0%	R$ 8.855,12	3,5%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 7.500,00	3,0%	R$ 8.855,12	3,5%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 6.000,00	2,4%	R$ 6.542,05	2,6%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 171.000,00**	**67,4%**	**R$ 201.354,74**	**79,3%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)				
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 6.385,50	2,5%	R$ 6.385,50	2,5%
Condomínio (6 meses)	R$ 3.750,00	1,5%	R$ 3.750,00	1,5%
IPTU (6 meses)	R$ 1.200,00	0,5%	R$ 1.200,00	0,5%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 11.335,50**	**4,5%**	**R$ 11.335,50**	**4,5%**
CUSTOS DE VENDA				
Comissão do Corretor	R$ 15.228,90	6,0%	R$ 15.228,90	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 9.180,10	3,6%	R$ 4.626,89	1,8%
Total — Custos de Venda	**R$ 24.409,00**	**9,6%**	**R$ 19.855,79**	**7,8%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 56.744,50**	**22,4%**	**R$ 55.443,58**	**21,8%**
Lucro potencial (até)	**R$ 47.070,55**	18,5%	**R$ 21.269,02**	8,4%
ROI (6 meses)	**+25,8%**	—	**+10,0%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Ilha das Flores — Oportunidade nº 4 ★★☆☆☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

LANCE MÍNIMO *arremate sem disputa*	★ CENÁRIO-REFERÊNCIA *disputa moderada*	LANCE-TETO *máximo recomendado*

Sem base de aluguel para este imóvel: menos de 3 anúncios de aluguel de apartamentos na rua e no bairro. O cenário de locação não é estimado sem anúncios reais comparáveis.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

44/100

Moderada

Tempo médio 60 a 180 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 40,0% sobre a avaliação oficial
- ✓ Leilão judicial na fase final — prazo de posse de 60 a 180 dias
- ✓ Pesquisa de mercado com 5 anúncios comparáveis verificados
- ✓ Concretizadas as premissas, ROI estimado de +16,5% no cenário-referência (até +25,8% sem disputa)

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão judicial

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
O edital declara aquisição originária, com o imóvel livre de ônus e dívidas anteriores?	**SIM — com ressalva da coproprietária**	O edital declara o bem livre de ônus até a carta de arrematação (art. 908 do CPC e art. 130 do CTN). A reserva, sobre o preço, da metade da coproprietária falecida (art. 843 do CPC) não consta da decisão nem do edital e está em verificação. *edital de 11/09/2026, cláusula de ônus e observação (fls. 2614-2615)*
Quais gravames constam na matrícula?	**3 gravames — 1 hipoteca e 2 penhoras**	Hipoteca da Caixa de um financiamento habitacional de 1984, sem baixa; penhora de outro credor (Eugênio Meranca, R$ 594.341,85, de fevereiro de 2024); e a penhora deste processo (agosto de 2024). Sem indisponibilidade. *matrícula 19.707, R.3, R.6 e R.7 (certidão de 05/11/2025, fls. 2521-2532)*
A penhora está averbada na matrícula?	**SIM — R.7, em 22/08/2024**	A penhora deste processo está registrada desde 22/08/2024 (R.7), pelo valor de R$ 113.164,37. A mesma matrícula traz a hipoteca da Caixa (R.3) e a penhora de outro credor (R.6), tratadas no item de gravames. *matrícula 19.707, R.7 (fl. 2531)*
O devedor foi citado pessoalmente? Se foi por edital, houve esgotamento das tentativas?	**SIM — o devedor contestou em 1999**	O devedor original respondeu à ação em 1999 por advogado. Depois do falecimento, os cinco filhos foram chamados ao processo; nenhum assumiu a representação e o juízo decidiu seguir sem eles, em 2023. *contestação, mov. 1.6 (fl. 50); decisão de 06/03/2023 (fl. 2230)*
O devedor foi cientificado da penhora?	**SIM — por carta com aviso digital**	Três herdeiros receberam a carta sobre a penhora em 2023 e não se manifestaram; o juízo declarou a intimação suficiente em 13/11/2024. A intimação pessoal do credor da outra penhora (R.6) está em verificação. *cartas de 17/10/2023 (fl. 2364) e decisão de 13/11/2024 (fl. 2438)*
Há alienação fiduciária ou hipoteca? O credor foi intimado do leilão?	**Hipoteca da Caixa — carta enviada**	Não há alienação fiduciária. Há hipoteca da Caixa de 1984, sem baixa na matrícula. O leiloeiro enviou carta de intimação à Caixa em 11/09/2026; a confirmação de entrega está em verificação. *matrícula R.3 (fl. 2527); carta de intimação de 11/09/2026 (fl. 2623)*
Os demais interessados do art. 889 foram intimados? (cônjuge, coproprietário, credores, condomínio)	**PARCIAL — credor da outra penhora em verificação**	Herdeiros e Caixa receberam carta do leiloeiro. O credor da outra penhora (R$ 594 mil) foi comunicado por ofício ao juiz do processo dele; a intimação pessoal está em verificação. A parte da esposa falecida, em cujo nome o imóvel também está registrado, está em verificação. *atos preparatórios e ofício 1438/2026 (fls. 2613 e 2622)*
A avaliação foi homologada pelo juiz?	**SIM — R$ 250.000,00, homologada**	Laudo do avaliador judicial de 22/06/2026, por comparação de mercado e sem vistoria interna, porque o acesso ao imóvel não foi franqueado. Não houve impugnação e o juiz homologou em 25/08/2026. *decisão de 25/08/2026 (fl. 2600); laudo de 22/06/2026 (fls. 2583-2586)*
Valor da execução e débitos de condomínio e IPTU	**R$ 113.164,37; débitos anteriores saem do preço**	A penhora deste processo foi feita pelo valor de R$ 113.164,37. Condomínio e IPTU anteriores não passam ao comprador: saem do preço da arrematação, conforme o edital. *matrícula R.7 (fl. 2531); edital, cláusula de ônus (fl. 2615)*
Qual o comportamento do executado no processo — ativo ou passivo?	**Passivo — herdeiros não se manifestam**	O devedor contestou em 1999 e faleceu. Os herdeiros foram intimados várias vezes (sucessão, penhora, laudo) e não se manifestaram. Uma herdeira tem advogada nos autos e foi intimada eletronicamente. *decisões de 06/03/2023 (fl. 2230) e 13/11/2024 (fl. 2438)*
O imóvel está ocupado? O que consta nos autos sobre isso?	**Fechado, segundo o síndico (12/12/2024)**	Não há certidão de oficial de justiça sobre ocupação. O avaliador judicial certificou em 12/12/2024 que o apartamento estava fechado, segundo porteiro e síndico, e ninguém franqueou a entrada em três vistorias. A carta de arrematação sai com mandado de imissão na posse. *certidão do avaliador judicial de 12/12/2024 (fl. 2465)*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	**Posse e parte da viúva em verificação**	O síndico aponta uma advogada como proprietária atual, sem registro na matrícula (fl. 2465); a posse está em verificação. Metade do imóvel está registrada em nome da esposa falecida do devedor; a reserva dessa parte no preço está em verificação. *certidão do avaliador (fl. 2465); matrícula R.4 (fl. 2529)*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: AMARELO**

Rito conferido, com ponto de atenção em verificação.

EXEMPLO edição encerrada

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

● **PARECER FINANCEIRO: AMARELO**

A conta fecha, mas com margem estreita ou custo extra provável.

Risco de perder o imóvel: **moderado** Risco de custo extra: **moderado**

O que sustenta o negócio é o processo em si. O devedor original contestou a ação em 1999 por advogado (fl. 50), então não há dúvida sobre a citação. Os herdeiros foram chamados, não assumiram a defesa, e o juiz decidiu seguir sem eles em 2023 (fl. 2230). A penhora está registrada na matrícula, a avaliação de R$ 250.000,00 foi homologada sem impugnação e o edital repete corretamente o que o juiz decidiu, com lance mínimo de 60% e dívidas anteriores resolvidas no preço.

Três pontos estão em verificação pela Lince. O primeiro é a intimação pessoal do credor de uma segunda penhora, de R$ 594 mil. O segundo é a reserva no preço da parte da esposa falecida do devedor, porque o imóvel está registrado em nome dos dois. O terceiro é a posse do apartamento, fechado desde 2024, que o síndico atribui a uma advogada, sem registro na matrícula (fl. 2465).

Leitura de conjunto: o processo tem base sólida — citação resolvida, penhora registrada, avaliação homologada e edital fiel à decisão do juiz. O resultado da verificação dos três pontos será informado antes da data do leilão, 08/12/2026. A entrega do imóvel ao comprador se faz pelo mandado de imissão na posse que acompanha a carta de arrematação, como prevê o edital.

Diligência documental Lince Leilões — 28/09/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 5 DE 7

Spazio Lyon

IDEAL PARA **LOCAÇÃO**

DATA DO LEILÃO **Imediata — compra direta**

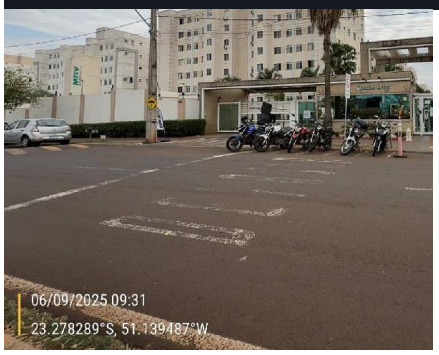
Compra Direta Caixa

SCORE LINCE

★★☆☆☆

41 / 100

Moderada



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

Venda —

Aluguel **até 0,71% ao mês**

preço fixo — venda direta, sem disputa

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 165.843 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

Revenda não indicada *imóvel indicado para locação*

ESTRATÉGIA DE LANCE

PREÇO FIXO: **R$ 119.673,87** *— compra direta, sem disputa de lances: não há estratégia de lance, o valor anunciado é o valor de arrematação.*

O IMÓVEL

Endereço	AVENIDA PREFEITO MILTON RIBEIRO MENEZES, N. 715, Apto 202, TORRE 05 VG 266
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	46,7 m²
Avaliação oficial	R$ 198.000,00
Desconto sobre a avaliação	**39,6%**
Ocupação	Informação não disponível
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Apto 43 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 175.000	**R$ 175.000,00**	R$ 4.070	Entorno	Ver anúncio
2	Apto 44 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 180.000	**R$ 180.000,00**	R$ 4.091	Entorno	Ver anúncio
3	Apto 45 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 187.000	**R$ 187.000,00**	R$ 4.156	Entorno	Ver anúncio
4	Apto 47 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 192.000	**R$ 192.000,00**	R$ 4.085	Entorno	Ver anúncio
5	Apto 45 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 195.000	**R$ 195.000,00**	R$ 4.333	Entorno	Ver anúncio
6	Apto 48 m² no bairro Conjunto Habitacional Doutor Farid Libos — anunciado por R$ 200.000	**R$ 200.000,00**	R$ 4.167	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: R$ 192.426 = R$ 4.125/m² × 46,65 m² (exibidos 6 de 67 anúncios; a mediana é calculada sobre os 67)

Mediana dos comparáveis alinhada à avaliação oficial (R$ 198.000,00).

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

Spazio Lyon — Oportunidade nº 5 ★★☆☆☆

RESUMO FINANCEIRO — COMPRA PARA REVENDA

Modalidade sem disputa de lances: o imóvel é adquirido pelo preço anunciado — o cenário único corresponde ao valor de arremate, sem disputa de lances.

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*	VALOR	% DA VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 186.653,22**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO		
Valor do Lance (desconto 39,6%)	R$ 119.673,87	64,1%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.983,69	3,2%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 5.393,48	2,9%
Dívida de Condomínio	R$ 19.800,00	10,6%
Dívida de IPTU	R$ 5.940,00	3,2%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 156.791,04**	**84,0%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)		
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 5.131,50	2,7%
Condomínio (6 meses)	R$ 2.970,00	1,6%
IPTU (6 meses)	R$ 950,40	0,5%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 9.051,90**	**4,8%**
CUSTOS DE VENDA		
Comissão do Corretor	R$ 11.199,19	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 2.029,72	1,1%
Total — Custos de Venda	**R$ 13.228,92**	**7,1%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 59.397,99**	**31,8%**
Lucro potencial (até)	**R$ 7.581,36**	4,1%
ROI (6 meses)	**+4,6%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Spazio Lyon — Oportunidade nº 5 ★★☆☆☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

	PREÇO ANUNCIADO *sem disputa de lances*
Valor do lance	R$ 119.674
Investimento para alugar	R$ 161.923
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.153
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,71%**
Retorno bruto ao ano	8,54%
Faixa	ACIMA DO PISO

Aluguel: mediana de 4 anúncio(s) na mesma rua (Milton Ribeiro Menezes), R$ 24,72/m² × 46,65 m², sem condomínio (Chaves na Mão, 05/10/2026). Pequena base de comparáveis: menos de 5 anúncios de aluguel — tratar o aluguel como indicativo. Investimento = lance + leiloeiro + honorários + ITBI + cartório + dívidas + reforma. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 2. LOCAÇÃO *compra para alugar*

	LANCE MÍNIMO
GASTOS PARA TER O IMÓVEL PRONTO PARA ALUGAR	
Valor do Lance	R$ 119.673,87
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.983,69
ITBI + Registro / Cartório	R$ 5.393,48
Dívida de Condomínio	R$ 19.800,00
Dívida de IPTU	R$ 5.940,00
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 5.131,50
INVESTIMENTO TOTAL PARA ALUGAR	**R$ 161.922,54**
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.153,00
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,71%**
Retorno bruto ao ano	8,54%

Não entram na locação: condomínio e IPTU dos 6 meses de espera, corretagem e IR — são custos da revenda. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

41/100

Moderada

Tempo médio 30 a 120 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 39,6% sobre a avaliação oficial
- ✓ Compra direta — sem disputa de lances, arrematação imediata pelo preço anunciado
- ✓ Pesquisa de mercado com 67 anúncios comparáveis verificados
- ✓ Despesas de condomínio limitadas a 10% da avaliação pela Caixa (regra publicada na página do imóvel); premissa de custos já considera o teto

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão extrajudicial (Lei 9.514/97)

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
A propriedade foi consolidada em nome do credor e registrada na matrícula?	**SIM — registrada em 08/01/2026**	A propriedade foi consolidada em nome da Caixa e o ato está registrado na matrícula em 08/01/2026. É o que dá lastro à venda: sem esse registro, não haveria o que comprar. *matrícula 99.820, 2º Registro de Imóveis de Londrina, AV.5/99.820*
A notificação e a não purgação da mora estão comprovadas?	**Confirmada pelo registro, não pelo documento**	A averbação registra que o devedor foi intimado, constituído em mora e não pagou. A notificação em si não é publicada pela Caixa. Não localizamos nenhuma ação do antigo dono contra o procedimento. *matrícula 99.820, AV.5/99.820*
Quais gravames constam na matrícula?	**Nenhum — só a consolidação da Caixa**	A certidão (5 atos) traz a alienação fiduciária, uma penhora de direitos do condomínio de 2020 já cancelada em 03/03/2022 e a consolidação em nome da Caixa. Nenhum gravame vivo além disso. *certidão da matrícula 99.820, emitida em 09/01/2026*
As regras publicadas preveem o teto de 10% da avaliação para condomínio e IPTU?	**SIM — teto de R$ 19.800,00**	Condomínio fica com o comprador até R$ 19.800,00, que é 10 por cento da avaliação, e a Caixa paga o que passar disso. Tributos ficam com o comprador só se o débito for menor que esse valor; sendo maior, a Caixa quita tudo. *regras publicadas na página do imóvel no portal da Caixa*
Forma de pagamento aceita e prazo da proposta	**Recursos próprios; permite FGTS**	A página publica: 'Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.' Modalidade: Compra Direta, sem data de disputa publicada. *página do imóvel no portal da Caixa*
O imóvel está ocupado? O que se sabe sobre isso?	**INFORMAÇÃO NÃO DISPONÍVEL**	Em venda deste tipo não há processo nem oficial de justiça, então não existe constatação de ocupação. O imóvel é vendido no estado em que se encontra: havendo ocupante, a desocupação corre por conta do comprador. *página do imóvel no portal da Caixa e matrícula 99.820*

EXEMPLO - edição encerrada

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

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	**Certidão de 09/01/2026; atualizada sob pedido**	O registro está limpo no que foi certificado. A certidão é de 09/01/2026. Havendo interesse em dar lance, avise a Lince para solicitarmos uma matrícula atualizada (custo estimado de R$ 25,00). *certidão da matrícula 99.820 e página do imóvel*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: VERDE**

Rito conferido — sem vício que ameace a arrematação.

- **PARECER FINANCEIRO: VERMELHO**

A conta não sustenta o lance nas condições atuais. Retorno de 4,6% abaixo do piso de 10% da metodologia.

Risco de perder o imóvel: **baixo** Risco de custo extra: **moderado**

Consolidação da propriedade: já registrada na matrícula nº 99.820 do 2º Registro de Imóveis de Londrina. A Caixa figura como proprietária e é ela quem vende. Esse é o passo que dá lastro ao leilão de banco, e ele está cumprido no registro.

Limitação de dívidas: 10% da avaliação. Condomínio e tributos anteriores à arrematação chegam até R$ 19.800,00 em cada uma das duas contas (avaliação de R$ 198.000,00); o que passar disso é a Caixa quem paga. Esse teto já está embutido nos números deste relatório.

Penhoras: não há nenhuma a tratar. A matrícula não registra penhora nem indisponibilidade — nada fica pendurado no imóvel depois da compra.

Diligência documental Lince Leilões — 01/10/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 6 DE 7

Portal das Orquídeas

IDEAL PARA **LOCAÇÃO**

DATA DO LEILÃO **Imediata — compra direta**

Compra Direta Caixa

SCORE LINCE

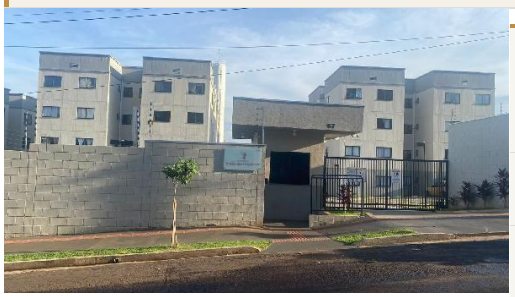
★★★★★

35 / 100

Restrita

VÁRIAS UNIDADES NESTE PRÉDIO: 2 apartamentos disponíveis, lance de R$ 93.630 a R$ 103.704. A análise abaixo usa a unidade de menor valor (melhor entrada); as demais seguem o mesmo padrão.

Unidades (clique para abrir na Caixa): Apto 201 · R$ 93.630 · Apto 401 · R$ 103.704



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

Venda —

Aluguel **até 0,86% ao mês**

preço fixo — venda direta, sem disputa

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 131.936 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

Revenda não indicada *imóvel indicado para locação*

ESTRATÉGIA DE LANCE

PREÇO FIXO: **R$ 93.629,95** — *compra direta, sem disputa de lances: não há estratégia de lance, o valor anunciado é o valor de arrematação.*

O IMÓVEL

Endereço	RUA APARECIDA FONSECA BARBOSA, N. 57, Apto 201, BL 06
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	43,3 m²
Avaliação oficial	R$ 158.000,00
Desconto sobre a avaliação	**40,7%**
Ocupação	Informação não disponível
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 130.000	**R$ 130.000,00**	R$ 3.023	Entorno	Ver anúncio
2	Apto 49 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 145.000	**R$ 145.000,00**	R$ 2.959	Entorno	Ver anúncio
3	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 145.000	**R$ 145.000,00**	R$ 3.372	Entorno	Ver anúncio
4	Apto 44 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 150.000	**R$ 150.000,00**	R$ 3.409	Entorno	Ver anúncio
5	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 150.000	**R$ 150.000,00**	R$ 3.488	Entorno	Ver anúncio
6	Apto 49 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 170.000	**R$ 170.000,00**	R$ 3.469	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: **R$ 144.820** = R$ 3.343/m² × 43,32 m² (exibidos 6 de 15 anúncios; a mediana é calculada sobre os 15)

Avaliação oficial 8,3% acima da mediana dos comparáveis — atenção ao lance máximo.

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

RESUMO FINANCEIRO — COMPRA PARA REVENDA

Modalidade sem disputa de lances: o imóvel é adquirido pelo preço anunciado — o cenário único corresponde ao valor de arremate, sem disputa de lances.

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*	VALOR	% DA VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 140.475,40**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO		
Valor do Lance (desconto 40,7%)	R$ 93.629,95	66,7%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.000,00	3,6%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 4.872,60	3,5%
Dívida de Condomínio	R$ 15.800,00	11,2%
Dívida de IPTU	R$ 4.740,00	3,4%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 124.042,55**	**88,3%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)		
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 4.765,20	3,4%
Condomínio (6 meses)	R$ 2.370,00	1,7%
IPTU (6 meses)	R$ 758,40	0,5%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 7.893,60**	**5,6%**
CUSTOS DE VENDA		
Comissão do Corretor	R$ 8.428,52	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 485,87	0,3%
Total — Custos de Venda	**R$ 8.914,39**	**6,3%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 47.220,59**	**33,6%**
Resultado da revenda no lance mínimo	**R$ -375,14**	-0,3%
ROI (6 meses)	**-0,3%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

Portal das Orquídeas — Oportunidade nº 6 ★☆☆☆☆

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

	PREÇO ANUNCIADO *sem disputa de lances*
Valor do lance	R$ 93.630
Investimento para alugar	R$ 128.808
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.108
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,86%**
Retorno bruto ao ano	10,32%
Faixa	**IDEAL**

Aluguel: mediana de 4 anúncio(s) no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga, R$ 25,58/m² × 43,32 m², sem condomínio (Chaves na Mão, 05/10/2026). Pequena base de comparáveis: menos de 5 anúncios de aluguel — tratar o aluguel como indicativo. Investimento = lance + leiloeiro + honorários + ITBI + cartório + dívidas + reforma. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 2. LOCAÇÃO *compra para alugar*

	LANCE MÍNIMO
GASTOS PARA TER O IMÓVEL PRONTO PARA ALUGAR	
Valor do Lance	R$ 93.629,95
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.000,00
ITBI + Registro / Cartório	R$ 4.872,60
Dívida de Condomínio	R$ 15.800,00
Dívida de IPTU	R$ 4.740,00
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 4.765,20
INVESTIMENTO TOTAL PARA ALUGAR	**R$ 128.807,75**
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.108,00
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,86%**
Retorno bruto ao ano	10,32%

Não entram na locação: condomínio e IPTU dos 6 meses de espera, corretagem e IR — são custos da revenda. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

35/100

Restrita

Tempo médio 30 a 120 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 40,7% sobre a avaliação oficial
- ⚠ Avaliação oficial acima da mediana — retorno depende do desconto no lance
- ✓ Compra direta — sem disputa de lances, arrematação imediata pelo preço anunciado
- ✓ Pesquisa de mercado com 15 anúncios comparáveis verificados
- ✓ Despesas de condomínio limitadas a 10% da avaliação pela Caixa (regra publicada na página do imóvel); premissa de custos já considera o teto

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão extrajudicial (Lei 9.514/97)

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
A propriedade foi consolidada em nome do credor e registrada na matrícula?	**SIM — registrada em 11/03/2026**	A propriedade foi consolidada em nome da Caixa e o ato está registrado na matrícula em 11/03/2026. É o que dá lastro à venda: sem esse registro, não haveria o que comprar. *matrícula 111.356, 2º Registro de Imóveis de Londrina, AV.7/111.356*
A notificação e a não purgação da mora estão comprovadas?	**Confirmada pelo registro, não pelo documento**	A averbação registra que o devedor foi intimado, constituído em mora e não pagou. A notificação em si não é publicada pela Caixa. Não localizamos nenhuma ação do antigo dono contra o procedimento. *matrícula 111.356, AV.7/111.356*
Quais gravames constam na matrícula?	**Nenhum — só a consolidação da Caixa**	A certidão da matrícula, lida por inteiro (7 atos), traz a alienação fiduciária de origem e a consolidação em nome da Caixa. Não há penhora, indisponibilidade, hipoteca de terceiro nem promessa de compra e venda registrada. *certidão da matrícula 111.356, emitida em 11/03/2026*
As regras publicadas preveem o teto de 10% da avaliação para condomínio e IPTU?	**SIM — teto de R$ 15.800,00**	Condomínio fica com o comprador até R$ 15.800,00, que é 10 por cento da avaliação, e a Caixa paga o que passar disso. Tributos ficam com o comprador só se o débito for menor que esse valor; sendo maior, a Caixa quita tudo. *regras publicadas na página do imóvel no portal da Caixa*
Forma de pagamento aceita e prazo da proposta	**Recursos próprios; permite FGTS**	A página publica: 'Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.' Modalidade: Compra Direta, sem data de disputa publicada. *página do imóvel no portal da Caixa*

EXEMPLO · edição encerrada

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

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
O imóvel está ocupado? O que se sabe sobre isso?	INFORMAÇÃO NÃO DISPONÍVEL	Em venda deste tipo não há processo nem oficial de justiça, então não existe constatação de ocupação. O imóvel é vendido no estado em que se encontra: havendo ocupante, a desocupação corre por conta do comprador. *página do imóvel no portal da Caixa e matrícula 111.356*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	Matrícula atualizada sob pedido	O registro está limpo no que foi certificado. A certidão é de 11/03/2026. Havendo interesse em dar lance, avise a Lince para solicitarmos uma matrícula atualizada (custo estimado de R$ 25,00). *certidão da matrícula 111.356 e página do imóvel*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: VERDE**

Rito conferido — sem vício que ameace a arrematação.

- **PARECER FINANCEIRO: VERMELHO**

A conta não sustenta o lance nas condições atuais. Retorno de -0,3% abaixo do piso de 10% da metodologia.

Risco de perder o imóvel: **baixo** Risco de custo extra: **moderado**

Consolidação da propriedade: já registrada na matrícula nº 111.356 do 2º Registro de Imóveis de Londrina. A Caixa figura como proprietária e é ela quem vende. Esse é o passo que dá lastro ao leilão de banco, e ele está cumprido no registro.

Limitação de dívidas: 10% da avaliação. Condomínio e tributos anteriores à arrematação chegam até R$ 15.800,00 em cada uma das duas contas (avaliação de R$ 158.000,00); o que passar disso é a Caixa quem paga. Esse teto já está embutido nos números deste relatório.

Penhoras: não há nenhuma a tratar. A matrícula não registra penhora nem indisponibilidade — nada fica pendurado no imóvel depois da compra.

Diligência documental Lince Leilões — 01/10/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

EXEMPLO · edição encerrada

OPORTUNIDADE Nº 7 DE 7

Portal do Manaca

IDEAL PARA **LOCAÇÃO**

DATA DO LEILÃO **Imediata — compra direta**

Compra Direta Caixa

SCORE LINCE

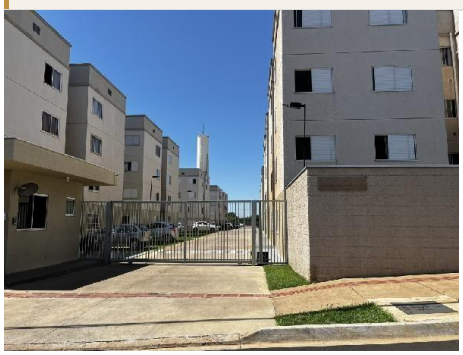
★★★★★

35 / 100

Restrita

VÁRIAS UNIDADES NESTE PRÉDIO: 2 apartamentos disponíveis, lance de R$ 94.815 a R$ 111.212. A análise abaixo usa a unidade de menor valor (melhor entrada); as demais seguem o mesmo padrão.

Unidades (clique para abrir na Caixa): Apto 103 (Bl 13) · R$ 94.815 · Apto 103 (Bl 05) · R$ 111.212



Fachada — fonte: página do leilão

ROI POTENCIAL

Venda —

Aluguel **até 0,85% ao mês**

preço fixo — venda direta, sem disputa

CAPITAL NECESSÁRIO

R$ 133.444 *no lance mínimo*

LUCRO POTENCIAL

Revenda não indicada *imóvel indicado para locação*

ESTRATÉGIA DE LANCE

PREÇO FIXO: **R$ 94.815,14** *— compra direta, sem disputa de lances: não há estratégia de lance, o valor anunciado é o valor de arrematação.*

O IMÓVEL

Endereço	RUA ELOY MELLO GUIDES, N. 45, Apto 103, BL13, VAGA Nº 257
Quartos / Vaga	2q / 1 vaga
Área privativa	43,3 m²
Avaliação oficial	R$ 160.000,00
Desconto sobre a avaliação	**40,7%**
Ocupação	Informação não disponível
Leiloeiro	Caixa Econômica Federal
Página do leilão	Ver imóvel na página do leilão

PESQUISA DE MERCADO

#	IMÓVEL / ENDEREÇO	PREÇO	R$/M²	MESMO COND.	FONTE
1	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 130.000	**R$ 130.000,00**	R$ 3.023	Entorno	Ver anúncio
2	Apto 49 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 145.000	**R$ 145.000,00**	R$ 2.959	Entorno	Ver anúncio
3	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 145.000	**R$ 145.000,00**	R$ 3.372	Entorno	Ver anúncio
4	Apto 44 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 150.000	**R$ 150.000,00**	R$ 3.409	Entorno	Ver anúncio
5	Apto 43 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 150.000	**R$ 150.000,00**	R$ 3.488	Entorno	Ver anúncio
6	Apto 49 m² no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga — anunciado por R$ 170.000	**R$ 170.000,00**	R$ 3.469	Entorno	Ver anúncio

MEDIANA ADOTADA: **R$ 144.786** = R$ 3.343/m² × 43,31 m² (exibidos 6 de 15 anúncios; a mediana é calculada sobre os 15)

Avaliação oficial 9,5% acima da mediana dos comparáveis — atenção ao lance máximo.

Fontes: edital e página oficial do leilão; anúncios públicos de portais imobiliários verificados em outubro de 2026.

EXEMPLO · edição encerrada

RESUMO FINANCEIRO — COMPRA PARA REVENDA

Modalidade sem disputa de lances: o imóvel é adquirido pelo preço anunciado — o cenário único corresponde ao valor de arremate, sem disputa de lances.

Premissas da revenda: (1) venda estimada pela mediana de mercado dos comparáveis, com deságio de venda conservador; (2) horizonte de 6 meses após o registro em cartório.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 1. COMPRA PARA REVENDA *revenda em até 6 meses após o registro*	VALOR	% DA VENDA
Valor de Venda (abaixo da mediana)	**R$ 140.442,42**	100%
CUSTOS DE AQUISIÇÃO		
Valor do Lance (desconto 40,7%)	R$ 94.815,14	67,5%
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.000,00	3,6%
ITBI + Registro / Cartório	R$ 4.896,30	3,5%
Dívida de Condomínio	R$ 16.000,00	11,4%
Dívida de IPTU	R$ 4.800,00	3,4%
Total — Custos de Aquisição	**R$ 125.511,44**	**89,4%**
CUSTOS PÓS-ARREMATAÇÃO (CARREGO DE 6 MESES)		
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 4.764,10	3,4%
Condomínio (6 meses)	R$ 2.400,00	1,7%
IPTU (6 meses)	R$ 768,00	0,5%
Total — Custos Pós-Arrematação	**R$ 7.932,10**	**5,6%**
CUSTOS DE VENDA		
Comissão do Corretor	R$ 8.426,55	6,0%
IR sobre Ganho de Capital	R$ 261,05	0,2%
Total — Custos de Venda	**R$ 8.687,59**	**6,2%**
TOTAL DE CUSTOS (exceto lance)	**R$ 47.316,00**	**33,7%**
Resultado da revenda no lance mínimo	**R$ -1.688,72**	-1,2%
ROI (6 meses)	**-1,3%**	—

EXEMPLO · edição encerrada

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

RESUMO FINANCEIRO — LOCAÇÃO

CENÁRIO DE LOCAÇÃO *rendimento bruto do aluguel*

	PREÇO ANUNCIADO *sem disputa de lances*
Valor do lance	R$ 94.815
Investimento para alugar	R$ 130.276
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.108
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,85%**
Retorno bruto ao ano	10,21%
Faixa	**IDEAL**

Aluguel: mediana de 4 anúncio(s) no bairro Conjunto Semiramis Barros Braga, R$ 25,58/m² × 43,31 m², sem condomínio (Chaves na Mão, 05/10/2026). Pequena base de comparáveis: menos de 5 anúncios de aluguel — tratar o aluguel como indicativo. Investimento = lance + leiloeiro + honorários + ITBI + cartório + dívidas + reforma. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

MEMÓRIA DE CÁLCULO — 2. LOCAÇÃO *compra para alugar*

	LANCE MÍNIMO
GASTOS PARA TER O IMÓVEL PRONTO PARA ALUGAR	
Valor do Lance	R$ 94.815,14
Honorários Advocatícios — Lince Leilões	R$ 5.000,00
ITBI + Registro / Cartório	R$ 4.896,30
Dívida de Condomínio	R$ 16.000,00
Dívida de IPTU	R$ 4.800,00
Reforma (estimativa conservadora)	R$ 4.764,10
INVESTIMENTO TOTAL PARA ALUGAR	**R$ 130.275,54**
Aluguel estimado (mês)	R$ 1.108,00
Aluguel ÷ investimento (mês)	**0,85%**
Retorno bruto ao ano	10,21%

Não entram na locação: condomínio e IPTU dos 6 meses de espera, corretagem e IR — são custos da revenda. Rendimento bruto: não desconta vacância, administração nem IR sobre o aluguel.

SÍNTESE DA OPORTUNIDADE

SCORE LINCE

35/100

Restrita

Tempo médio 30 a 120 dias (após registro)

Parecer de risco jurídico: no quadro de diligência, adiante.

- ✓ Desconto de 40,7% sobre a avaliação oficial
- ⚠ Avaliação oficial acima da mediana — retorno depende do desconto no lance
- ✓ Compra direta — sem disputa de lances, arrematação imediata pelo preço anunciado
- ✓ Pesquisa de mercado com 15 anúncios comparáveis verificados
- ✓ Despesas de condomínio limitadas a 10% da avaliação pela Caixa (regra publicada na página do imóvel); premissa de custos já considera o teto

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

DILIGÊNCIA DOCUMENTAL LINCE — O QUE FOI CONFERIDO

Leilão extrajudicial (Lei 9.514/97)

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
A propriedade foi consolidada em nome do credor e registrada na matrícula?	**SIM — registrada em 09/02/2026**	A propriedade foi consolidada em nome da Caixa e o ato está registrado na matrícula em 09/02/2026. É o que dá lastro à venda: sem esse registro, não haveria o que comprar. *matrícula 110.795, 2º Registro de Imóveis de Londrina, AV.3/110.795*
A notificação e a não purgação da mora estão comprovadas?	**Confirmada pelo registro, não pelo documento**	A averbação registra que o devedor foi intimado, constituído em mora e não pagou. A notificação em si não é publicada pela Caixa. Não localizamos nenhuma ação do antigo dono contra o procedimento. *matrícula 110.795, AV.3/110.795*
Quais gravames constam na matrícula?	**Nenhum — só a consolidação da Caixa**	A certidão da matrícula, lida por inteiro (3 atos), traz a alienação fiduciária de origem e a consolidação em nome da Caixa. Não há penhora, indisponibilidade, hipoteca de terceiro nem promessa de compra e venda registrada. *certidão da matrícula 110.795, emitida em 09/02/2026*
As regras publicadas preveem o teto de 10% da avaliação para condomínio e IPTU?	**SIM — teto de R$ 16.000,00**	Condomínio fica com o comprador até R$ 16.000,00, que é 10 por cento da avaliação, e a Caixa paga o que passar disso. Tributos ficam com o comprador só se o débito for menor que esse valor; sendo maior, a Caixa quita tudo. *regras publicadas na página do imóvel no portal da Caixa*
Forma de pagamento aceita e prazo da proposta	**Recursos próprios; permite FGTS**	A página publica: 'Recursos próprios. Permite utilização de FGTS. Consulte condições e enquadramento.' Modalidade: Compra Direta, sem data de disputa publicada. *página do imóvel no portal da Caixa*

EXEMPLO · edição encerrada

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

VERIFICAÇÃO	RESULTADO	O QUE ENCONTRAMOS
O imóvel está ocupado? O que se sabe sobre isso?	INFORMAÇÃO NÃO DISPONÍVEL	Em venda deste tipo não há processo nem oficial de justiça, então não existe constatação de ocupação. O imóvel é vendido no estado em que se encontra: havendo ocupante, a desocupação corre por conta do comprador. *página do imóvel no portal da Caixa e matrícula 110.795*
Pontos de atenção que devem pesar na decisão	Matrícula atualizada sob pedido	O registro está limpo no que foi certificado. A certidão é de 09/02/2026. Havendo interesse em dar lance, avise a Lince para solicitarmos uma matrícula atualizada (custo estimado de R$ 25,00). *certidão da matrícula 110.795 e página do imóvel*

CONSIDERAÇÕES FINAIS

- **PARECER JURÍDICO: VERDE**

Rito conferido — sem vício que ameace a arrematação.

- **PARECER FINANCEIRO: VERMELHO**

A conta não sustenta o lance nas condições atuais. Retorno de -1,3% abaixo do piso de 10% da metodologia.

Risco de perder o imóvel: **baixo** Risco de custo extra: **moderado**

Consolidação da propriedade: já registrada na matrícula nº 110.795 do 2º Registro de Imóveis de Londrina. A Caixa figura como proprietária e é ela quem vende. Esse é o passo que dá lastro ao leilão de banco, e ele está cumprido no registro.

Limitação de dívidas: 10% da avaliação. Condomínio e tributos anteriores à arrematação chegam até R$ 16.000,00 em cada uma das duas contas (avaliação de R$ 160.000,00); o que passar disso é a Caixa quem paga. Esse teto já está embutido nos números deste relatório.

Penhoras: não há nenhuma a tratar. A matrícula não registra penhora nem indisponibilidade — nada fica pendurado no imóvel depois da compra.

Diligência documental Lince Leilões — 01/10/2026. Análise completa arquivada e disponível ao cliente sob solicitação.

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
Portal das Grevilhas Cinco Conjuntos	■ **CERTAME ENCERRADO** *Certame de 03/10/2026 encerrado — não há mais lance a dar nesta praça. O resultado é apurado na fonte após o leilão.*	**VERDE** Diligência sem pendência: propriedade CONSOLIDADA em nome da Caixa e mora não purgada — o leilão tem lastro. Condomínio e tributos ficam por conta do comprador só até R$ 15.245,90 cada (10% da avaliação); acima disso a Caixa arca.

EXEMPLO · edição encerrada

IMÓVEIS QUE VOCÊ ACOMPANHA

Imóveis que você marcou no portal e cujo leilão ainda não aconteceu. Eles não estão no corpo deste relatório: ficam aqui com a data e o lance atual, para que nada que você acompanha suma sem aviso. O relatório detalhado de qualquer um deles pode ser solicitado pela Área do cliente.

IMÓVEL	DATA	LANCE ATUAL	SITUAÇÃO
Spazio La Traviata	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Apto 41 m² — COLINAS	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Casa 250 m² — Jardim Alvorada	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Residencial Trancoso	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Spazio Lyon	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Spazio La Traviata	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Residencial Vista Bella Iii	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Casa 76 m² — Heimtal	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Vila das Orquideas	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*
Condominio Residencial Village	a confirmar	—	**FORA DO RADAR** *o imóvel não está mais no Radar desta cidade*

EXEMPLO · edição encerrada

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 — parecer completo no relatório detalhado do imóvel escolhido.	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 seu objetivo (coluna IDEAL PARA), pelo capital disponível (coluna CAPITAL) e pelo Score Lince — clique no nome do imóvel para abrir a ficha.
2. O Score Lince (0–100) resume a análise: 85+ é Excelente. As estrelas são o mesmo número, em escala visual.
3. Cada ficha abre com o IDEAL PARA (venda, locação ou as duas), a data do leilão e o Score. Os números do topo — retorno, capital e lucro — são calculados no lance mínimo.
4. Venda: lucro sobre todo o dinheiro investido, em 6 meses. Aluguel: aluguel mensal ÷ investimento total, ao mês. Disputa no leilão eleva o lance e reduz os dois. Termos técnicos estão no Glossário, logo abaixo.

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 é um resumo: os números que a sustentam estão na ficha de cada imóvel, e as condições de cada leilão são as do edital, que prevalece sobre este material.

★★★★★	**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.
★☆☆☆☆	**0 – 39**	Restrita — potencial de retorno baixo ou pesquisa de mercado insuficiente para os critérios da metodologia.

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 todos os Radares 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 · leilão 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.
Ideal para	Indica em que o imóvel se destaca: VENDA (a revenda supera o retorno mínimo da metodologia), LOCAÇÃO (o aluguel estimado sobre o investimento supera o patamar mínimo de locação da metodologia, com anúncios de aluguel comparáveis suficientes) ou as duas. Imóveis indicados só para locação ficam no fim da lista; o Score Lince continua medindo a revenda.
Investimento para alugar	Todo o dinheiro colocado para deixar o imóvel pronto para alugar: lance + custos de arrematação (leiloeiro, honorários, ITBI, cartório, dívidas) + reforma estimada.
Aluguel ÷ investimento (% ao mês)	Aluguel mensal estimado (mediana de anúncios de aluguel comparáveis) dividido pelo investimento para alugar. Mostra quanto o imóvel rende por mês, em aluguel bruto, sobre todo o dinheiro colocado — antes de vacância, administração e imposto de renda.
Capital Necessário	Desembolso total da operação no lance mínimo: lance + custos de arrematação + reforma e carrego até a revenda. É o dinheiro que o investidor precisa ter disponível.
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 e o Score Lince; os números do topo de cada ficha são do lance mínimo. Na compra direta e na venda online a conta usa o lance mínimo.
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: 5% do lance, com mínimo de 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 — a regra de cada leilão está no edital.
Dívida de IPTU	Débitos de IPTU acumulados anteriores ao leilão. A responsabilidade varia conforme o edital de cada leilão.
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	Modalidades sem concorrência de lances: o imóvel é vendido ao primeiro interessado que enviar proposta válida pelo valor anunciado. Sem comissão de leiloeiro e sem disputa. Permite arrematação imediata.
Venda Online	Modalidade da Caixa com disputa de lances pela internet e cronômetro regressivo: vence o maior lance ao fim do prazo. Sem comissão de leiloeiro. Os números do relatório consideram o lance mínimo.
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 60 a 180 dias, em média, após a arrematação. Exige acompanhamento jurídico especializado.
2ª Praça	Segunda rodada do leilão judicial, com lance mínimo reduzido (percentual definido pelo juiz no edital). 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 deste Radar — 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.
Vigilância de Preço	Imóveis triados pelos preços de mercado do bairro que ainda não passaram pela análise completa: entram em análise se o lance cair até o preço-alvo indicado. Não é recomendação de compra.

EXEMPLO · edital encerrado

Preço-Alvo	O lance máximo que tornaria viável um imóvel em monitoramento pelo retorno mínimo da metodologia, calculado no mesmo modelo de custos das demais análises. Se o leilão chegar a esse patamar, o imóvel passa a ter ficha completa no relatório.

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 do Score; os números do topo de cada ficha são do lance mínimo, que 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. Edital e matrícula — As condições de cada leilão — responsabilidade por dívidas, forma de pagamento, comissões e prazos — são as definidas no edital, que prevalece sobre este material. A conferência de edital e matrícula de cada imóvel consta do quadro de diligência documental deste relatório.

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.

EXEMPLO · edição encerrada

LINCE LEILÕES

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

Data-base dos dados: 05/10/2026