

Análise de Investimento

Gerado em 06 de outubro de 2026

EXEMPLO • Apartamento de 2 quartos em São Paulo

São Paulo - SP • Compra para alugar • Cenário base • Horizonte de 5 anos

01

Em resumo

O resultado depende do cenário

No cenário base, o imóvel apresenta resultado estimado positivo de R\$ 76.156,41 em 5 anos. No cenário conservador, o resultado estimado é negativo de R\$ 28.919,69. Por isso, a valorização e a renda utilizadas são premissas centrais desta análise. Porém, ainda faltam 2 informações importantes para uma análise mais firme.

Você precisa colocar

R\$ 115.200,00

Preço mais custos de compra (só a sua parte, sem o financiado)

Sobra por mês

-R\$ 2.593,51

Aluguel menos despesas e parcelas, no 1º ano

Valor do imóvel em 5 anos

R\$ 642.348,28

Se valorizar como o cenário atual supõe

Resultado em 5 anos

Ganho de R\$ 76.156,41

+66,1% sobre o que você colocou, antes do imposto de renda

No cenário conservador

Perda de R\$ 28.919,69

Se o aluguel e a valorização vierem abaixo do esperado

Comparado ao CDI informado

Abaixo

Referência opcional: CDI de 13,65% ao ano, oficial (Banco Central)

Favorável

- A renda de aluguel cobre as despesas informadas e sobra cerca de R\$ 1.776,00 por mês, antes das parcelas do financiamento.

Atenção

- Com as parcelas do financiamento, o aluguel não paga tudo: no 1º ano você completa cerca de R\$ 2.593,51 por mês do próprio bolso.
- O aluguel usado é uma estimativa sua: confirme com imobiliárias da região.

Falta confirmar

- Custos de compra: comissão, reforma, mobília, outros custos.
- Despesas do imóvel: manutenção, outras despesas, administração.

1

Esse imóvel vale o preço pedido?

Por m², o preço está -1,0% em relação à referência (Índice FipeZAP, média de São Paulo/SP (2 quartos), set/2026): próximo dela. É uma comparação com a referência, não uma avaliação do imóvel.

2

Quanto vou precisar colocar de verdade?

Você precisa colocar R\$ 115.200,00 (o restante, R\$ 384.000,00, é financiado). Atenção: faltam custos (comissão, reforma, mobília, outros custos), então o valor real pode ser maior.

3

Quanto ele pode me gerar por mês?

Sobram cerca de R\$ 1.776,00 por mês depois das despesas, antes das parcelas.

4

Quanto ele realmente rende?

Rende 4,27% ao ano sobre o custo total (cerca de R\$ 4,27 a cada R\$ 100 investidos), antes das parcelas. Sobre o seu capital próprio, -27,0% no 1º ano, depois das parcelas.

5

Quanto ele pode valer daqui a 3, 5 ou 10 anos?

Com 6,0% ao ano (premissa do cenário base, não previsão): R\$ 571.687,68 em 3 anos, R\$ 642.348,28 em 5 e R\$ 859.606,89 em 10. Em 5 anos, a valorização fica abaixo do CDI de 13,65% ao ano (oficial): 33,82% de valorização acumulada contra 89,6% do CDI, 55,78 pontos percentuais de diferença.

6

Quanto eu posso ganhar com esse investimento?

Resultado estimado em 5 anos: ganho de R\$ 76.156,41 (+66,1% sobre o capital), antes do imposto de renda. Retorno de 10,68% ao ano, abaixo do CDI informado (13,65%).

7

E se as coisas não acontecerem como eu espero?

Em 5 anos, entre -R\$ 28.919,69 (conservador) e R\$ 187.035,15 (otimista). No conservador o resultado é negativo. Para empatar, precisaria valorizar cerca de 3,36% ao ano. Compare os três cenários e, se quiser, ajuste as premissas em "Alterar configuração".

8

Vale a pena financiar ou comprar à vista?

Financiando, você coloca R\$ 115.200,00 em vez de R\$ 499.200,00 à vista e paga R\$ 184.754,12 de juros em 5 anos. Resultado estimado: R\$ 76.156,41 financiado contra R\$ 260.910,53 à vista.

Tipo

Apartamento

Localização

São Paulo - SP

Área

45 m²

Quartos

2

Suítes

1

Banheiros

2

Vagas

1

Condomínio (mês)

R\$ 650,00

IPTU (ano)

R\$ 1.800,00

Características: Não informado

Estou pagando caro por este imóvel?

Preço anunciado

R\$ 480.000,00

Preço por m²

R\$ 10.666,67

Referência de mercado

R\$ 10.769,77

O imóvel está -1,0% em relação à referência utilizada (abaixo dela). É uma comparação com a referência, não uma avaliação do imóvel.

04

O dinheiro

Quanto você precisa colocar, e quando?

Capital próprio necessário ao longo da operação

R\$ 115.200,00

Preço do imóvel

R\$ 480.000,00

Entrada

R\$ 96.000,00

Saldo financiado no banco

R\$ 384.000,00

Custos de compra informados (ITBI, escritura, reforma...)

+ R\$ 19.200,00

Juros do financiamento bancário

+ R\$ 605.412,16

Quando	O quê	Valor	Já saiu do bolso
Hoje (mês 0)	Entrada	R\$ 96.000,00	R\$ 96.000,00
Hoje (mês 0)	Custos de compra informados	R\$ 19.200,00	R\$ 115.200,00
Meses 1 a 60	Parcelas do financiamento (banco)	R\$ 248.754,12	R\$ 363.954,12

Atenção

Ainda não informados: comissão, reforma, mobília, outros custos. O valor real pode ser maior.

Item	Valor
Preço	R\$ 480.000,00
ITBI	R\$ 14.400,00
Registro e escritura	R\$ 4.800,00
Custo total	R\$ 499.200,00

Não informados (fora da soma): comissão, reforma, mobília, outros custos.

Forma de compra
Financiada (SAC)

Entrada
R\$ 96.000,00

Taxa e prazo
11,0% ao ano, 360 meses

Juros totais no prazo
R\$ 605.412,16

Aluguel mensal
R\$ 2.800,00

Vacância
8,0%

Despesas anuais
R\$ 9.600,00

Yield bruto
6,73%

Capital próprio necessário
R\$ 115.200,00

Valor financiado
R\$ 384.000,00

Primeira parcela
R\$ 4.420,75

Receita anual bruta
R\$ 33.600,00

Receita anual efetiva
R\$ 30.912,00

NOI
R\$ 21.312,00

Yield líquido
4,27%

05

O futuro

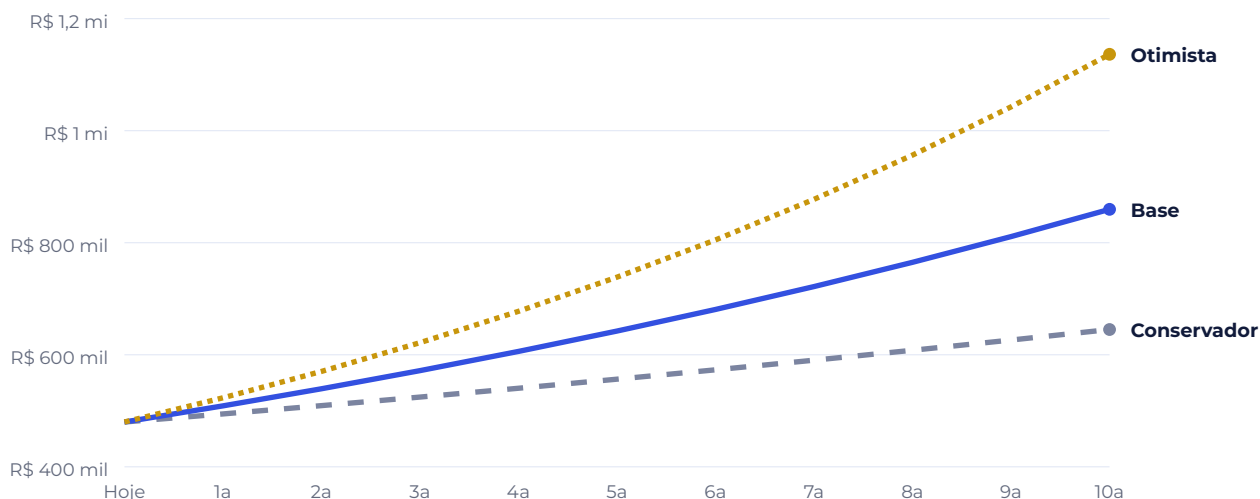
E se as coisas forem diferentes do esperado?

E se as coisas forem diferentes?	Conservador	Base	Otimista
Valor do imóvel em 3 anos	R\$ 524,5 mil	R\$ 571,7 mil	R\$ 621,6 mil
Valor do imóvel em 5 anos	R\$ 556,5 mil	R\$ 642,3 mil	R\$ 738,5 mil
Valor do imóvel em 10 anos	R\$ 645,1 mil	R\$ 859,6 mil	R\$ 1,14 mi
Ganho estimado em 3 anos	-R\$ 31,6 mil	R\$ 24,8 mil	R\$ 81 mil
Ganho estimado em 5 anos	-R\$ 28,9 mil	R\$ 76,2 mil	R\$ 187 mil
Ganho estimado em 10 anos	R\$ 16,6 mil	R\$ 292,5 mil	R\$ 626,1 mil

Os cenários são premissas de simulação, não previsões. Valores nominais e antes do imposto de renda.

A diferença entre o cenário conservador e o otimista é de aproximadamente R\$ 215.954,84 em 5 anos. Por isso, a valorização utilizada é uma das principais premissas desta análise.

Valor projetado do imóvel por cenário



06

Antes de avançar

O que investigar antes de colocar dinheiro (imóvel pronto)

Prioritário

Custos

Custos de compra: comissão, reforma, mobília, outros custos. Podem aumentar o capital necessário.

Prioritário

Custos

Despesas do imóvel: manutenção, outras despesas, administração. Podem alterar o resultado da operação.

Prioritário

Documentos

Matrícula atualizada, sem penhoras, hipotecas ou outros ônus. É o documento que mostra quem é o dono e se há dívidas ligadas ao imóvel.

Prioritário

Resultado

Valorização de 6,0% ao ano, usada no cenário atual, comparada com o que a região realmente valorizou. No cenário conservador o resultado é negativo, então a valorização é o ponto mais sensível desta análise.

Conferir

Obra e entrega

Estado de conservação e vistoria (elétrica, hidráulica, infiltrações). Reparos aumentam o capital necessário e podem adiar o aluguel.

Conferir

Documentos

Débitos de condomínio e IPTU do imóvel e do vendedor. Dívidas do imóvel podem passar para o comprador.

Conferir

Documentos

Certidões do vendedor (ações cíveis, trabalhistas e fiscais). Dívidas do vendedor podem atingir a venda.

Conferir

Renda

Aluguel de R\$ 2.800,00 por mês validado com imobiliárias da região. É uma estimativa sua; a renda e o yield dependem dela.

Conferir	Renda Tempo médio para alugar imóveis parecidos (a análise usa 8,0% de vacância). Meses vazios reduzem a receita sem reduzir as despesas.
Conferir	Renda Convenção do condomínio: o que ela diz sobre locação. Algumas regras limitam prazo ou tipo de locação.
Conferir	Financiamento Taxa, seguros, tarifas e correção do financiamento, simulados com o banco. O cálculo usa só a taxa informada; seguros, tarifas e TR não estão incluídos.
Conferir	Resultado Imposto de renda sobre o aluguel recebido. O resultado mostrado é antes do imposto de renda; informe a alíquota na configuração para ver uma estimativa depois do imposto.
Conferir	Resultado Imposto sobre o ganho de capital na venda. O resultado mostrado é antes do imposto de renda; informe a alíquota na configuração para ver uma estimativa depois do imposto.

Premissas e cálculos

As taxas abaixo são premissas de simulação definidas pelo usuário. Não são previsões.

Premissa	Conservador	Base	Otimista
Valorização ao ano	3,0%	6,0%	9,0%
Crescimento do aluguel ao ano	3,0%	5,0%	7,0%
Vacância	15,0%	8,0%	4,0%
Crescimento das despesas ao ano	5,0%	5,0%	5,0%

Valorização x CDI em 5 anos	Conservador	Base	Otimista
Valorização acumulada (premissa)	15,93%	33,82%	53,86%
CDI acumulado (13,65% ao ano, oficial)	89,6%	89,6%	89,6%
Diferença	-73,7%	-55,8%	-35,7%
Resultado	Abaixo do CDI	Abaixo do CDI	Abaixo do CDI

Em 5 anos, a valorização fica abaixo do CDI de 13,65% ao ano (oficial): 33,82% de valorização acumulada contra 89,6% do CDI, 55,78 pontos percentuais de diferença. CDI constante, sem inflação e sem imposto de renda; comparação entre premissas, não previsão.

Valorização x inflação em 5 anos	Conservador	Base	Otimista
Valorização acumulada (premissa)	15,93%	33,82%	53,86%
IPCA acumulado (4,22% ao ano, oficial)	22,96%	22,96%	22,96%
Ganho real (acima da inflação)	-5,7%	+8,8%	+25,1%
Resultado	Abaixo da inflação	Acima da inflação	Acima da inflação

Em 5 anos, a valorização supera a inflação de 4,22% ao ano (33,82% de valorização acumulada contra 22,96% de IPCA): ganho de 8,84 pontos percentuais em termos reais. IPCA constante; comparação entre premissas, não previsão.

Resultado estimado	Conservador	Base	Otimista
Valor em 3 anos	R\$ 524.508,96	R\$ 571.687,68	R\$ 621.613,92
Valor em 5 anos	R\$ 556.451,56	R\$ 642.348,28	R\$ 738.539,50
Valor em 10 anos	R\$ 645.079,86	R\$ 859.606,89	R\$ 1.136.334,56
Retorno em 3 anos	-R\$ 31.556,31	R\$ 24.796,39	R\$ 80.972,36
Retorno em 5 anos	-R\$ 28.919,69	R\$ 76.156,41	R\$ 187.035,15
Retorno em 10 anos	R\$ 16.573,10	R\$ 292.499,52	R\$ 626.082,74

Informação	Natureza	Fonte / observação
Preço, área e características	Usuário	Dados do cadastro do imóvel
Custos, aluguel, despesas e financiamento	Usuário	Configuração da análise
Referência de mercado	Fonte de mercado	Preenchida automaticamente (editável): Índice FipeZAP, média de São Paulo/SP (2 quartos), set/2026
Valorização, vacância e crescimento	Premissa	Premissas de simulação do usuário
Preço e valorização do m² da cidade	Oficial	Índice FipeZAP (Fipe/ZAP). São Paulo/SP, preço de venda de set/2026; série consultada em 01/10/2026. Média da cidade, não do bairro. https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/
Inflação (IPCA)	Oficial	IBGE, via Banco Central (SGS 13522). IPCA (IBGE) acumulado em 12 meses até ago/2026, via Banco Central; mantido constante no período. https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html
CDI	Oficial	B3, via Banco Central (SGS 4389). CDI anualizado (base 252) em 05/10/2026, via Banco Central; mantido constante no período. https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/indices/indices-de-segmentos-e-setoriais/di-de-um-dia.htm
Imposto de renda	Não informado	Não informado: os resultados são antes do imposto de renda
Indicadores e projeções	Cálculo	Motor financeiro determinístico, versão 1.0.0

Limite	Custos de aquisição não informados (não incluídos no custo total): comissão, reforma, mobília, outros custos.
Limite	Despesas não informadas (não deduzidas do NOI): manutenção, outras despesas, administração.
Limite	NOI não desconta financiamento, imposto de renda sobre aluguel nem depreciação.
Limite	Financiamento: taxa anual efetiva, sem TR, seguros, tarifas ou IOF; parcelas = juros + amortização.

Este relatório possui caráter informativo e apresenta estimativas baseadas nos dados fornecidos pelo usuário, fontes indicadas e premissas de simulação. Não constitui recomendação de investimento, avaliação imobiliária ou garantia de rentabilidade.