InvestirImóveis

Análise da Compra

Gerado em 03 de novembro de 2026

EXEMPLO · Apartamento de 2 quartos em São Paulo, para morar

São Paulo - SP · Comprar para morar · Cenário base · Horizonte de 10 anos

01 Em resumo

Alugar e investir fica à frente

Nos três cenários, quem continua no aluguel e investe a diferença termina com mais patrimônio em 15 anos (R$ 762.716 a mais no cenário base). Comprar ainda pode fazer sentido por outros motivos, como segurança e liberdade de reformar.

Você precisa colocar
R$ 115.200,00
Entrada e custos de compra, no dia da compra. As parcelas vêm depois

Por mês, comprando
R$ 6.275,59
Parcela, condomínio, IPTU e manutenção, no 1º mês

Por mês, alugando
R$ 3.245,00
Aluguel de um imóvel igual, condomínio e IPTU, no 1º mês

À frente em 15 anos
Alugar
R$ 762.716 a mais de patrimônio, alugando e investindo a diferença

Comprar passa a compensar
Não em 15 anos
No cenário base

Valor do imóvel em 10 anos
R$ 745.425,32
Se valorizar como o cenário atual supõe

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.

02 Comprar ou continuar no aluguel

No primeiro mês, comprando você gasta R$ 6.275,59 (parcela, condomínio, IPTU e manutenção). Alugando um imóvel igual, R$ 3.245,00 (aluguel, condomínio e IPTU). Quem aluga pode aplicar a diferença, R$ 3.030,59 por mês. Quem aluga também aplica os R$ 115.200,00 que iriam para entrada e custos de compra.

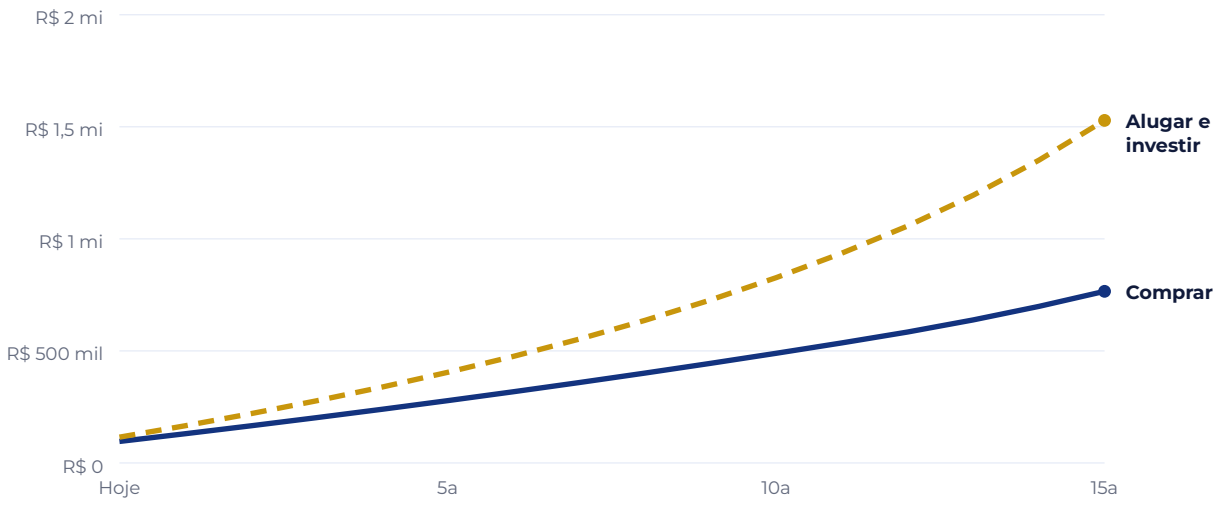
Prazo	Comprar	Alugar e investir	Quem fica à frente
3 anos	R$ 202.160	R$ 277.321	Alugar, por R$ 75.162
5 anos	R$ 278.167	R$ 404.648	Alugar, por R$ 126.481
10 anos	R$ 489.425	R$ 826.925	Alugar, por R$ 337.499
15 anos	R$ 765.888	R$ 1.528.604	Alugar, por R$ 762.716

Patrimônio no cenário base. Comprando: valor do imóvel menos o que ainda deve ao banco, mais o que aplicou depois que a conta do mês ficou menor que o aluguel. Alugando: tudo o que aplicou, já descontado o imposto sobre o rendimento.

Em 15 anos	Conservador	Base	Otimista
Valorização ao ano	2,0%	4,5%	7,0%
Comprar	R$ 488.328	R$ 765.888	R$ 1.155.039
Alugar e investir	R$ 1.518.879	R$ 1.528.604	R$ 1.540.515
Quando comprar passa a compensar	Não compensa no prazo	Não compensa no prazo	Não compensa no prazo

Os cenários mudam só a valorização do imóvel. São premissas, não previsões.

Patrimônio de cada caminho, ano a ano (cenário base)



Comprar não passa a compensar em 15 anos. Quem aluga aplica o dinheiro a 13,65% ao ano (o CDI de hoje, mantido pelo prazo todo), com 15,0% de imposto sobre o rendimento. Se os juros caírem, comprar fica mais vantajoso.

De onde vem cada número

Preço do imóvel
R$ 480.000,00

Aluguel de um imóvel igual
R$ 2.520,00 por mês

Entrada
R$ 96.000,00

Financiamento
14,24% ao ano, SAC, 360 meses

Custos de compra informados
R$ 19.200,00

Condomínio e IPTU
R$ 600,00 por mês, IPTU de R$ 1.500,00 por ano

Manutenção de quem é dono
0,5% do valor ao ano

Reajuste do aluguel
4,5% ao ano

Rendimento da aplicação
13,65% ao ano

Imposto sobre o rendimento
15,0%

Fora da conta: seguros e tarifas do financiamento, corretagem e imposto se um dia vender, mudança e mobília. A conta supõe que quem aluga investe a diferença todo mês.

03 As respostas que você precisa antes de comprar

1 Esse imóvel vale o preço pedido?
Por m², o preço está próximo da referência (Índice FipeZAP, média de São Paulo/SP (2 quartos), set/2026). 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).

3 Quanto custa morar nele por mês, comparado ao aluguel?
No primeiro mês, comprando você gasta R$ 6.275,59 (parcela, condomínio, IPTU e manutenção). Alugando um imóvel igual, R$ 3.245,00 (aluguel, condomínio e IPTU). Quem aluga pode aplicar a diferença, R$ 3.030,59 por mês.

4 Comprar compensa mais do que continuar no aluguel?
Nos três cenários, quem continua no aluguel e investe a diferença termina com mais patrimônio em 15 anos (R$ 762.716 a mais no cenário base). Comprar ainda pode fazer sentido por outros motivos, como segurança e liberdade de reformar. Quem aluga aplica o dinheiro a 13,65% ao ano (o CDI de hoje, mantido pelo prazo todo), com 15,0% de imposto sobre o rendimento. Se os juros caírem, comprar fica mais vantajoso.

5 Quanto ele pode valer daqui a 3, 5 ou 10 anos?
Com 4,5% ao ano (premissa do cenário base, não previsão): R$ 547.759,74 em 3 anos, R$ 598.167,33 em 5 e R$ 745.425,32 em 10. Em 10 anos, a valorização fica abaixo do CDI (13,65% ao ano, taxa oficial): o imóvel valoriza 55,3% e o CDI rende 259,5% no mesmo período.

6 Com quanto patrimônio eu fico em cada caminho?
Em 10 anos, comprando: R$ 489.425,32 (o imóvel menos o que ainda deve ao banco). Alugando e investindo a diferença: R$ 826.924,50.

7 **E se as coisas não acontecerem como eu espero?**
No cenário conservador, em 15 anos, alugar e investir deixa você com R$ 1.030.550 a mais do que comprar. Comprar não passa a compensar em 15 anos. No cenário otimista, em 15 anos, alugar e investir deixa você com R$ 385.476 a mais do que comprar. Comprar não passa a compensar em 15 anos. 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$ 429.106,14 de juros em 10 anos. Resultado estimado: R$ 374.225,32 financiado contra R$ 246.225,32 à vista.

04 O imóvel e o preço

Tipo
Apartamento

Localização
São Paulo - SP

Área
45 m²

Quartos
2

Suítes
1

Banheiros
2

Vagas
1

Condomínio (mês)
R$ 600,00

IPTU (ano)
R$ 1.500,00

Estou pagando caro por este imóvel?

Preço anunciado
R$ 480.000,00

Preço por m²
R$ 10.666,67

Referência de mercado (m²)
R$ 10.769,77

Diferença para a referência
-1,0%

05 O dinheiro

Quanto você precisa colocar, e quando?

Para comprar, você coloca

R$ 115.200,00

Entrada e custos de compra

Preço do imóvel
R$ 480.000,00

Entrada
R$ 96.000,00

Saldo financiado no banco
R$ 384.000,00

Custos de compra informados
+ R$ 19.200,00

Juros do financiamento bancário
+ R$ 773.247,84

Não incluídos (se houver): comissão, reforma, mobília, outros custos.

Quando	O quê	Valor	Total pago até aqui
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 120	Parcelas do financiamento (banco)	R$ 557.106,14	R$ 672.306,14

Quanto custa comprar

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.

O financiamento

Forma de compra
Financiada (SAC)

Taxa e prazo
14,24% ao ano, 360 meses

Primeira parcela
R$ 5.350,59

Juros no contrato inteiro
R$ 773.247,84

06 Antes de avançar

O que investigar antes de comprar (imóvel pronto)

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

Financiamento
Parcela de R$ 5.350,59 cabendo na renda da família: os bancos costumam aceitar parcela de até 30% da renda bruta. Se a parcela pesar demais, o banco pode negar o crédito ou pedir mais entrada.

Conferir	**Custos**	Outros custos de compra, se houver: comissão, reforma, mobília, outros custos. Não entraram na conta. Se existirem, aumentam o dinheiro necessário: informe na configuração.
Conferir	**Obra e entrega**	Estado de conservação e vistoria (elétrica, hidráulica, infiltrações). Reparos aumentam o dinheiro necessário e podem adiar a mudança.
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$ 2.520,00 por mês de um imóvel igual, conferido em sites de aluguel do mesmo bairro. A comparação entre comprar e continuar no aluguel depende dele.
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**	Rendimento de 13,65% ao ano usado para quem aluga e investe. É o CDI de hoje mantido pelo prazo todo. Se os juros caírem, comprar fica mais vantajoso: teste outros valores na configuração.
Conferir	**Resultado**	Regras do imposto sobre o lucro, se um dia vender o imóvel. A análise não estima esse imposto: há isenções pessoais, como para quem vende o único imóvel ou usa o dinheiro para comprar outro para morar.

Premissas e cálculos

As taxas abaixo são premissas de simulação, não previsões. Você pode mudá-las na configuração da análise.

Premissa	Conservador	Base	Otimista
Valorização ao ano	2,0%	4,5%	7,0%

Não informado: Crescimento do aluguel ao ano, Vacância, Crescimento das despesas ao ano.

Valorização x CDI em 10 anos	Conservador	Base	Otimista
Valorização acumulada (premissa)	21,9%	55,3%	96,72%
CDI acumulado (13,65% ao ano, oficial)	259,5%	259,5%	259,5%
Resultado	Abaixo do CDI	Abaixo do CDI	Abaixo do CDI

CDI mantido constante, sem descontar a inflação e o imposto de renda. É uma comparação entre premissas, não uma previsão.

Valorização x inflação em 10 anos	Conservador	Base	Otimista
Valorização acumulada (premissa)	21,9%	55,3%	96,72%
IPCA acumulado (4,58% ao ano, oficial)	56,49%	56,49%	56,49%
Descontada a inflação	-22,1%	-0,8%	+25,7%
Resultado	Abaixo da inflação	Abaixo da inflação	Acima da inflação

IPCA mantido constante. É uma comparação entre premissas, não uma previsão.

Informação	Tipo	De onde vem
Preço, área e características	Você informou	Dados do cadastro do imóvel
Custos, aluguel, despesas e financiamento	Você informou	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 da análise (editáveis)
Preço e valorização do m² da cidade	Oficial	Índice FipeZAP (Fipe/ZAP). São Paulo/SP, preço de venda de set/2026; série consultada em 02/11/2026. Média da cidade, não do bairro. Site: fipe.org.br
Inflação (IPCA)	Oficial	IBGE, pelo Banco Central. IPCA acumulado em 12 meses até set/2026, pelo Banco Central; mantido constante no período. Site: ibge.gov.br
CDI	Oficial	B3, pelo Banco Central. CDI ao ano em 30/10/2026, pelo Banco Central; mantido constante no período. Site: b3.com.br
Imposto de renda	Não informado	Não informado: os resultados são antes do imposto de renda
Indicadores e projeções	Cálculo	Cálculo do InvestirImóveis (versão 1.0.0): os mesmos dados sempre dão o mesmo resultado

Limite Comprar para morar: não há aluguel recebido. Condomínio, IPTU e manutenção entram na comparação com continuar no aluguel.

Limite Financiamento: o cálculo usa só a taxa de juros informada, sem a TR (correção do saldo pelo banco), seguros, tarifas ou IOF (imposto sobre a operação).