Flip Hub

RELATÓRIO DE VIABILIDADE

Apartamento 2 quartos Indianópolis · 102 m²

São Paulo - SP · anunciado por R$ 585.000

IMÓVEL
Apartamento 2 quartos · 102 m²

REGIÃO
Indianópolis, São Paulo - SP

PREÇO ANUNCIADO
R$ 585.000 (R$ 5.735/m²)

TIPO DE COMPRA
Financiado

PRAZO ATÉ VENDER
6 meses

INVESTIMENTO TOTAL
R$ 287.610

VALOR DE VENDA ESTIMADO
R$ 1.285.545

OFERTA MÁXIMA
R$ 803.899

REGIÃO COMPARADA
Raio de 2 km ao redor do imóvel

ANÚNCIO ORIGINAL
Lello Imóveis

LINK DO ANÚNCIO
https://www.lelloimoveis.com.br/imovel/178708/

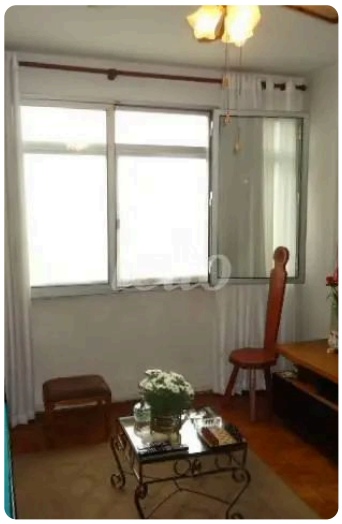
Lucro líquido estimado de R$ 389.329 (retorno de 135,4%, 454,0% ao ano), comprando financiado e vendendo em 6 meses, com suas premissas salvas em Minhas premissas.

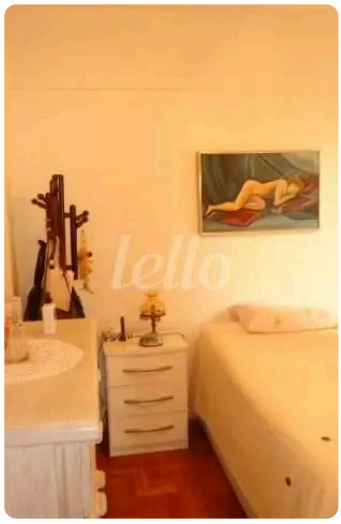
O imóvel e as fotos do anúncio

Tipo	Apartamento · Venda	Vagas	1
Área útil	102 m²	Preço anunciado	R$ 585.000
Quartos	2	R$/m²	R$ 5.735/m²
Banheiros	1	Condomínio	R$ 1.300

Fotos do anúncio

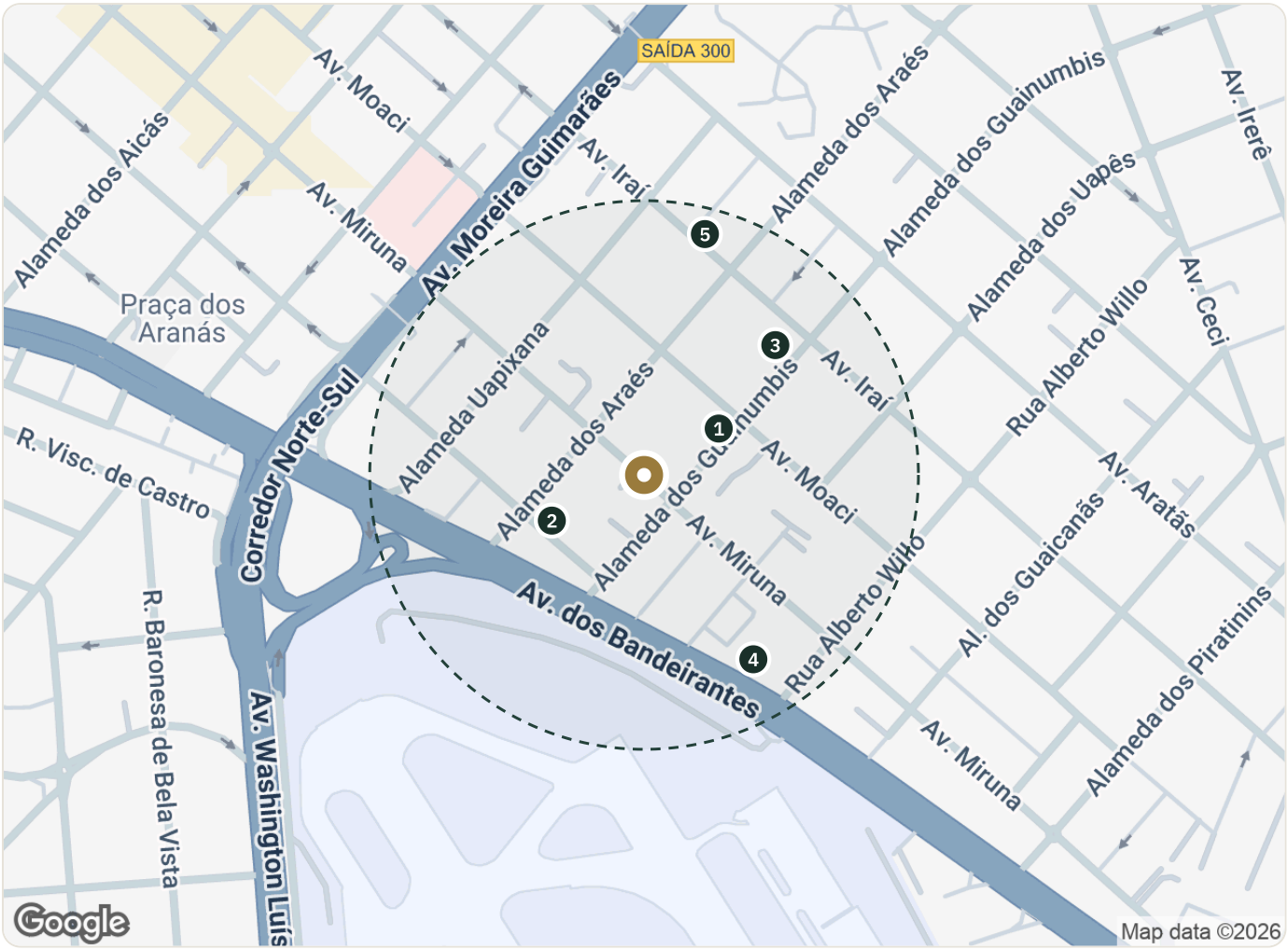






Fotos: Lello Imóveis. Buscadas do anúncio original na hora de gerar o relatório; os direitos de imagem são dos anunciantes.

Localização e entorno



1	BURGUER BBQ11 · Restaurante	96 m	2	Clínica Veterinária Imarés em Indianópolis SP · Farmácia	113 m
3	Brazilian International School · Escola	202 m	4	Bonjour Shop · Café	234 m
5	Mini Center Congonhas Ltda · Mercado	271 m			

Pino dourado: o imóvel. Círculo tracejado: 300 m ao redor. Números: pontos de interesse do entorno imediato (Google Places).

Pontos de interesse num raio de 1 km

Escola	Brazilian International School	202 m
Parque	Memorial 17 de Julho	547 m
Mercado	Pão de Açúcar	858 m
Escola	Escola Estadual Professor Alberto Levy	873 m
Mercado	Natural da Terra - Nhambiquaras	921 m

Localização aproximada. A posição do imóvel no mapa e as distâncias aos pontos de interesse podem não ser muito precisas: dependem do endereço e das coordenadas informados no anúncio. Confira o local pessoalmente antes de decidir.

Fontes: anúncio, ITBI da Prefeitura de São Paulo, Google Maps

Comparação com o mercado

Região comparada: imóveis semelhantes **num raio de 2 km** ao redor do imóvel. **Anúncios:** mesmo tipo, mesmo número de quartos e vaga. **Vendas:** apartamentos com ITBI registrado no mesmo raio.

Anúncios

valores típicos = mediana

Anúncios analisados	R$/m² típico dos anúncios	Valor total típico dos anúncios
214	**R$ 14.159/m²**	**R$ 1.059.725**
imóveis à venda no ar	preço pedido	preço pedido

Vendas realizadas (ITBI)

apartamentos, ago/2025 a jul/2026

Vendas analisadas	R$/m² típico das vendas	Valor total típico das vendas
2.313	**R$ 10.355/m²**	**R$ 735.000**
escrituras de compra e venda	área útil estimada (66% da construída)	valor da escritura

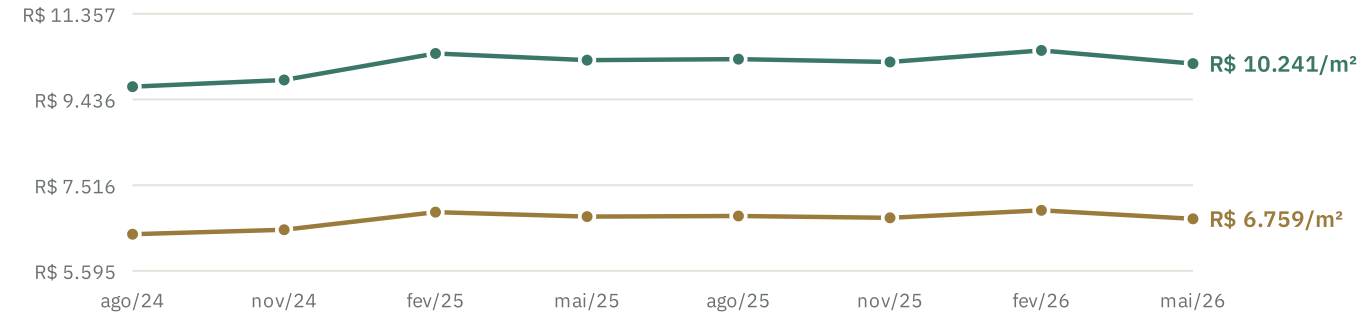
Onde este imóvel se encaixa

R$/m² · a média da região mistura anúncios com vendas reais do ITBI



Vendidos: evolução do R$/m²

mediana por trimestre, ago/2024 a jul/2026



Fontes: anúncio, ITBI da Prefeitura de São Paulo, Google Maps

Revendas rápidas na região

Imóveis **num raio de 2 km ao redor do imóvel** comprados e revendidos em **até 10 meses**, construídos há **até 20 anos** na compra, com revenda entre ago/2024 e jul/2026.

Revendas no período
94
prazo de até 10 meses

Prazo mediano
3,6 meses
da compra à revenda

Com lucro bruto
84%
79 de 94

Rentabilidade bruta mediana
+28,0%
lucro bruto ÷ compra

Lucro bruto mediano
R$ 139.123
por imóvel

Com lucro presumido
48%
45 de 94

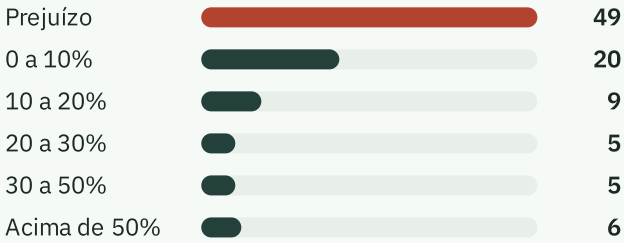
Rentabilidade presumida mediana
−1,7%
lucro presumido ÷ investimento

Lucro presumido mediano
−R$ 11.263
com as suas premissas

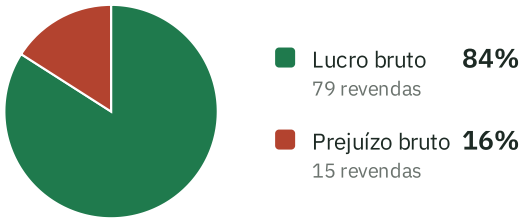
Revendas por rentabilidade bruta



Revendas por rentabilidade presumida



Resultado bruto



Resultado presumido



Lucro bruto – é a diferença entre as duas escrituras registradas na Prefeitura (revenda – compra), sem descontar ITBI, escritura, reforma, corretagem, custos de leilão nem imposto de renda.
Lucro presumido – calculado com as suas premissas.

Fontes: anúncio, ITBI da Prefeitura de São Paulo, Google Maps

Vendas recentes de imóveis semelhantes

Últimas vendas de apartamento registradas na Prefeitura (ITBI) num raio de 1 km ao redor do imóvel, com área parecida com a do imóvel (até 20% acima ou abaixo).

#	Data	Endereço	Região	Área constr. (m²)	Área útil aprox. (m²)	Valor da venda	R$/m² útil aprox.	Ano constr.
1	16/07/2026	Rua Bra de Bela Vista, 515	Campo Belo	143	~94	R$ 510.000	**5.404**	1988
2	16/07/2026	Avenida Irai, 619	Indianópolis	131	~86	R$ 685.000	**7.923**	1976
3	07/07/2026	Avenida Moaci, 534	Indianópolis	125	~82	R$ 780.000	**9.455**	1999
4	30/06/2026	Alameda dos Nhambiquaras, 1755	Indianópolis	157	~104	R$ 840.000	**8.107**	2002
5	30/06/2026	Alameda dos Nhambiquaras, 1444	Indianópolis	127	~84	R$ 650.000	**7.755**	1974
6	26/06/2026	Rua Afonso Bandeira de Melo, 209	Campo Belo	155	~102	R$ 1.140.000	**11.144**	1978
7	25/06/2026	Rua Bra de Bela Vista, 515	Campo Belo	143	~94	R$ 420.000	**4.450**	1988
8	17/06/2026	Avenida Jurema, 416	Indianópolis	172	~114	R$ 1.350.000	**11.892**	1988
9	09/06/2026	Alameda dos Aicas, 1028	Indianópolis	142	~94	R$ 107.000	**1.142**	1976
10	29/05/2026	Alameda dos Anapurus, 1563	Indianópolis	165	~109	R$ 882.000	**8.099**	1978
11	28/05/2026	Avenida Irere, 976	Planalto Paulista	147	~97	R$ 850.000	**8.761**	1973
12	28/05/2026	Avenida Aratas, 772	Indianópolis	145	~96	R$ 1.630.000	**17.032**	2023
13	28/05/2026	Avenida Aratas, 772	Indianópolis	145	~96	R$ 1.268.351	**13.253**	2023
14	26/05/2026	Avenida Jurema, 1011	Planalto Paulista	166	~110	R$ 865.000	**7.895**	1976
15	28/04/2026	Alameda dos Aicas, 1404	Indianópolis	164	~108	R$ 1.100.000	**10.163**	2008
16	17/04/2026	Avenida Miruna, 420	Indianópolis	128	~84	R$ 694.099	**8.216**	1990
17	14/04/2026	Avenida Aratas, 515	Indianópolis	133	~88	R$ 750.000	**8.544**	1976
18	07/04/2026	Avenida Juruce, 520	Indianópolis	128	~84	R$ 700.000	**8.286**	1986
19	17/03/2026	Avenida Jurema, 888	Planalto Paulista	146	~96	R$ 965.000	**10.015**	1972
20	13/03/2026	Alameda dos Anapurus, 1325	Indianópolis	179	~118	R$ 1.060.000	**8.972**	1979
21	12/03/2026	Rua Alvaro Nunes, 132	Campo Belo	144	~95	R$ 680.000	**7.155**	2010
22	12/03/2026	Avenida Barao do Rego Barros, 158	Campo Belo	130	~86	R$ 490.000	**5.711**	1984
23	11/03/2026	Rua Bra de Bela Vista, 515	Campo Belo	143	~94	R$ 485.000	**5.139**	1988
24	09/03/2026	Avenida Juruce, 520	Indianópolis	128	~84	R$ 740.000	**8.759**	1986
25	27/02/2026	Alameda dos Aicas, 1028	Indianópolis	168	~111	R$ 840.000	**7.576**	1976

Fontes: anúncio, ITBI da Prefeitura de São Paulo, Google Maps

Resultado da simulação e cenários

Resultado da simulação

Financiado · 6 meses até vender

Investimento	
Entrada	R$ 117.000
Custos bancários	R$ 5.850
ITBI	R$ 17.550
Escritura e registro	R$ 11.700
Reforma	R$ 87.750
Despesas mensais	R$ 8.700
Juros do financiamento	R$ 25.410
Amortização das parcelas	R$ 7.800
Fundo de reserva	R$ 5.850
Investimento total	**R$ 287.610**

Venda	
Valor de venda estimado	R$ 1.285.545
Corretagem	–R$ 77.133
Saldo devedor quitado	–R$ 460.200
Lucro bruto	R$ 460.602
Impostos	–R$ 71.273
Lucro líquido	**R$ 389.329**
Retorno	135,4% (454,0% ao ano)
Oferta máxima (retorno de 20%)	R$ 803.899

Cenários de venda

lucro líquido em cada combinação de prazo e valor de venda

	Venda 10% abaixo	Venda simulada	Venda 10% acima
4 meses	**R$ 296.673** retorno 108,4% venda R$ 1.156.990	**R$ 399.388** retorno 145,9% venda R$ 1.285.545	**R$ 502.103** retorno 183,5% venda R$ 1.414.099
6 meses	**R$ 286.614** retorno 99,7% venda R$ 1.156.990	**R$ 389.329** retorno 135,4% venda R$ 1.285.545	**R$ 492.044** retorno 171,1% venda R$ 1.414.099
8 meses	**R$ 276.595** retorno 91,7% venda R$ 1.156.990	**R$ 379.310** retorno 125,8% venda R$ 1.285.545	**R$ 482.025** retorno 159,9% venda R$ 1.414.099

Cada quadro é uma nova conta do Simulador de Flip mudando só o prazo até vender e o valor de venda. Em destaque, a simulação acima.

Resumo geral

O apartamento de 2 quartos em Indianópolis está anunciado a R$ 585.000, equivalente a R$ 5.735/m², valor 54% inferior à média regional de R$ 12.603/m². Os anúncios semelhantes pedem 37% acima do que foi efetivamente pago nas escrituras dos últimos 12 meses (R$ 14.159/m² contra R$ 10.355/m²), sinalizando possível desalinhamento entre preços pedidos e realizados. A região apresenta mercado ativo com 2.313 vendas registradas nos últimos 12 meses e 214 anúncios semelhantes em oferta; as 94 revendas rápidas documentadas mostram prazo mediano de 4 meses e rentabilidade bruta mediana de 28,0%. O entorno imediato oferece 5 pontos de interesse, com o restaurante BURGUER BBQ11 a 96 metros. A simulação de venda em 6 meses projeta preço de R$ 1.285.545 (120% acima do anunciado), com lucro líquido de R$ 389.329 e retorno de 135,4% sobre investimento total de R$ 287.610. O valor simulado fica 22% acima do preço típico pago nas vendas regionais. Nos 9 cenários testados (prazos de 4 a 8 meses, com variações de ±10% no preço de venda), todos apresentam lucro positivo, com intervalo de R$ 276.595 a R$ 502.103. Destaca-se a diferença significativa entre o preço anunciado e a venda simulada, bem como a discrepância entre preços pedidos e efetivamente pagos no mercado, com condomínio mensal de R$ 1.300.

Fontes: anúncio, ITBI da Prefeitura de São Paulo, Google Maps

Aviso e sobre os dados

Aviso importante rascunho para aprovação

> Este relatório é uma **estimativa**, não uma garantia de rentabilidade. Os números foram calculados com as premissas informadas pelo próprio usuário e com médias de preços de anúncios e de vendas registradas na Prefeitura de São Paulo.
>
> A ferramenta não avalia o imóvel de perto: conservação, fachada, entorno imediato, situação do condomínio, documentação e débitos ficam fora da conta e podem mudar o resultado ou inviabilizar o investimento. A decisão e a responsabilidade pelo investimento são do investidor, que deve conferir tudo pessoalmente e, quando preciso, consultar corretor, advogado e contador.

Sobre os dados

- **Anúncio**: dados factuais coletados de Lello Imóveis, com link para o original. As fotos são as do anúncio, buscadas na hora de gerar este relatório; os direitos de imagem são dos anunciantes.
- **Vendas realizadas e revendas**: guias de ITBI da Prefeitura de São Paulo (dados abertos), sem nome de comprador ou vendedor. Área útil estimada em 66% da construída; o R$/m² por área construída é o dado real.
- **Mapas e pontos de interesse**: Google Maps / Google Places.
- **Região**: raio de 2 km ao redor do imóvel.
- **Valores usados na simulação**: entrada 20% · juros 11,50% ao ano · prazo 360 meses (SAC) · custos bancários 1,0% · ITBI 3,0% · escritura e registro 2,0% · reforma 15% da compra · 6 meses até vender · luz e água R$ 150/mês · fundo de reserva 1% · venda R$ 12.603/m² × área útil · corretagem 6% · IR 15% sobre o ganho.
- **Este relatório fica guardado por 90 dias** no site e depois é apagado.