

DENNIS CAVALCANTI

Estratégia Imobiliária

AEE-AMOSTRA/2026

ANÁLISE ESTRATÉGICA EXPRESS

PARA

Investidor (amostra)

Studio em pré-lançamento — Praia dos Carneiros, Tamandaré/PE

LOCALIZAÇÃO

Praia dos Carneiros, Litoral Sul/PE

TIPO

Studio em pré-lançamento (flat, ~32 m²)

DATA

27/07/2026

VEREDITO

Recomendação Direta

A decisão em uma palavra, com a justificativa que a sustenta.

VEREDITO DO CONSULTOR

AVANCE COM RESSALVAS

- ▶ A condição de entrada foi boa: pagou ~R\$ 350 mil no que a planta pede ~R\$ 390 mil hoje — cerca de 11% de vantagem de partida, e Carneiros é a praia que melhor sustenta valorização no Litoral Sul.
- ▶ No ganho nu de valorização, o cenário realista (~9% a.a.) anda perto da renda fixa — a folga real deste negócio vem do desconto de entrada e da alavancagem das parcelas, não da valorização isolada.
- ▶ A janela de repasse durante a obra é onde a alavancagem trabalha a favor; o fechamento da conta — inclusive o mês em que o retorno dobra o capital investido — é objeto do Estudo de Viabilidade.

PRINCIPAL RESSALVA

Dispersão de valorização: parte dos lançamentos do litoral apenas empatou com a inflação. O retorno depende de Carneiros sustentar seu histórico e de haver liquidez no momento do repasse — nenhum dos dois é garantido.

PRÓXIMA AÇÃO RECOMENDADA

Definir a janela-alvo de repasse e o preço-alvo, e avançar ao Estudo de Viabilidade para fechar TIR/VPL e o mês do retorno de 2x sobre o capital investido.

EMITIDO EM

27/07/2026

CONSULTOR RESPONSÁVEL

Dennis Cavalcanti

IDENTIFICAÇÃO

Identificação do Ativo

Os dados objetivos do imóvel analisado.

CLIENTE

Investidor (amostra)

TIPO DE ATIVO

**Studio em pré-lançamento (flat,
~32 m²)**

ENDEREÇO / LOCAL

**Studio em pré-lançamento — Praia
dos Carneiros, Tamandaré/PE**

ÁREA (REFERÊNCIA)

32 m²

VALOR (REFERÊNCIA)

R\$ 390.000

MATRÍCULA / REF.

**Unidade em pré-lançamento —
memorial da incorporadora a
confirmar**

OBJETIVO

**Adquiriu em pré-lançamento
(abr/2026) por R\$ 350.349 —
condição ~10% abaixo da planta
atual (~R\$ 390 mil). Estratégia:
renda por temporada (short stay)
após a entrega e/ou repasse do
contrato durante a obra a um
preço-alvo, usando a alavancagem
das parcelas.**

DATA DO PARECER

27/07/2026

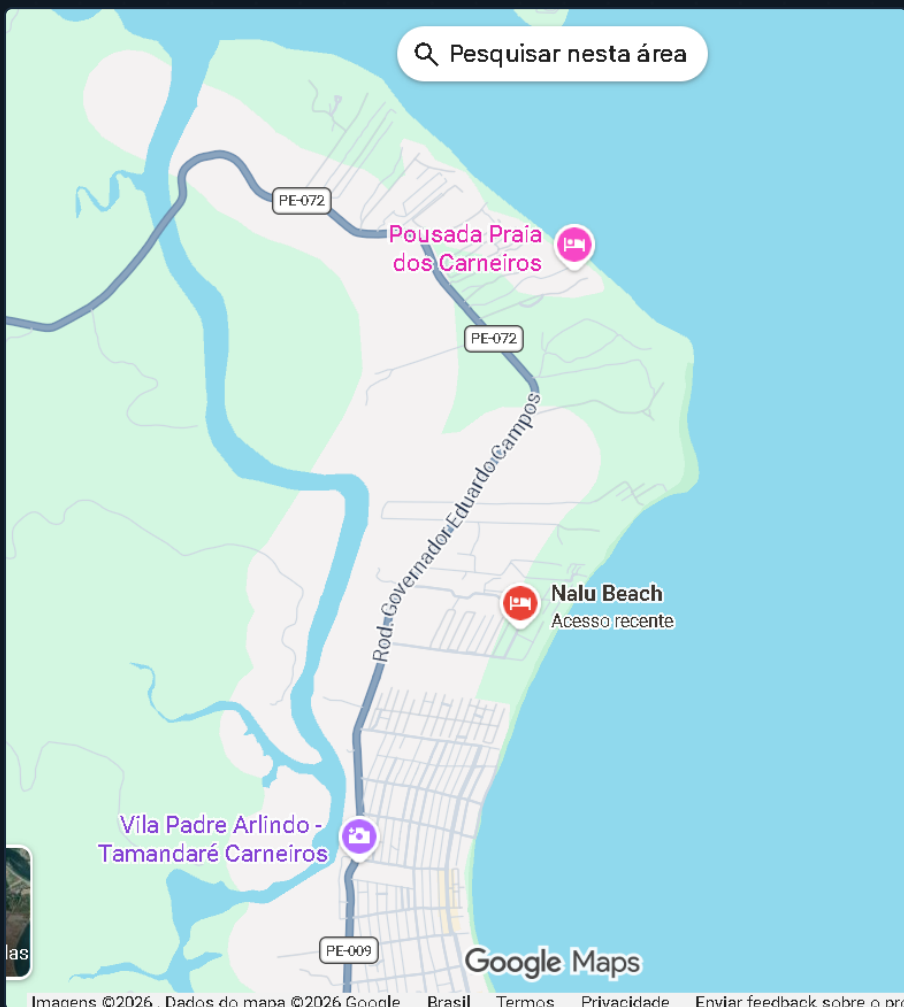
CONSULTOR

Dennis Cavalcanti

LOCALIZAÇÃO

Localização e Entorno

Onde está o ativo e o que existe ao redor.



PREDOMINÂNCIA DO ENTORNO

PRAIA PREMIUM — CONDOMÍNIOS E RESORTS DE MÉDIO/ALTO PADRÃO

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Praia dos Carneiros é um dos endereços mais valorizados do Litoral Sul de Pernambuco — praia de piscinas naturais, igrejinha e forte apelo turístico o ano todo. Vetor de segundas residências e temporada, com base de preço já elevada (média ~R\$ 13,4 mil/m², acima da média de Tamandaré). Ciclo de novos lançamentos aquecido (studios de 28–35 m² e apartamentos de 32–96 m²), o que sustenta demanda mas também amplia a oferta futura de unidades semelhantes.

REFERÊNCIAS DE DISTÂNCIA / ACESSO

vizinho Praia dos Carneiros — piscinas naturais e igrejinha

próximo Centro de Tamandaré e Praia de Campas

polo Recife / Aeroporto — ~110 km

MERCADO

Aspectos Relevantes do Mercado Local

O vento do mercado está a favor ou contra.

▲ Entrada abaixo do mercado (−10%)

Aquisição em pré-lançamento a R\$ 350.349 contra planta atual ~R\$ 390 mil: vantagem de partida de ~11% (~R\$ 40 mil) — o ativo entra já com desconto embutido frente ao que a mesma unidade pede hoje.

▲ Carneiros sustenta valorização

Entre as praias do Litoral Sul, Carneiros é a que melhor sustentou a valorização no histórico rastreável (2021–2025): repasses de lançamentos comparáveis na faixa de 4% a 17% a.a.; agregado regional citado em 10–15% a.a.

▼ Dispersão real — nem todo lançamento entrega

No mesmo litoral há casos que apenas empataram com a inflação ou recuaram: em Tamandaré/Campas, alguns studios lançados nos últimos anos ficaram estáveis a negativos em termos reais. O retorno não é automático pelo fato de ser 'na planta'.

→ Mercado nacional esfriando em 2026

O FipeZAP (venda residencial, 22 capitais) acumulou +1,53% até abril/2026 e ~+2,42% no 1º semestre — abaixo da inflação do período (~2,83% até abril). O pano de fundo pede cenário realista, não otimista.

→ Oferta de studios e liquidez de saída

O ciclo aquecido de lançamentos de studios em Carneiros pode pressionar diária, ocupação e o preço de repasse quando muitas unidades semelhantes chegarem ao mercado ao mesmo tempo — liquidez de saída a monitorar.

ANÁLISE

Análise do Ativo em 8 Dimensões

Cada dimensão pontuada de 1 a 5 — o semáforo segue a nota.

3 / 5

Liquidez

VELOCIDADE DE SAÍDA

Mercado de temporada e de repasse ativo, mas o público de studio de praia é específico — a saída pode levar tempo.

4 / 5

Valorização

TENDÊNCIA DE PREÇO

Carneiros lidera a valorização do Litoral Sul (4–17% a.a. em repasses). Base já elevada; realista ~9% a.a.

4 / 5

Pot. de Renda

RENTA / LOCAÇÃO

Bom short stay após a entrega (diária ~R\$ 280, ocupação ~48% a.a.). Sazonalidade e taxas pesam no líquido.

4 / 5

Custo de Dev.

CAPEX DE OBRA

Unidade pronta na planta — sem obra; CapEx é só mobília (~R\$ 28 mil). A entrada -10% é o ativo de custo.

5 / 5

Localização

POSIÇÃO GEOGRÁFICA

Praia dos Carneiros — dos melhores endereços do Litoral Sul; apelo o ano todo e escassez de praia protegem o valor.

3 / 5

Timing de Mercado

CICLO ATUAL

Selic alta (14,25%), mas em ciclo de corte desde jun/2026; mercado nacional abaixo da inflação. Entrega longa dilui o curto prazo.

3 / 5

Pot. Construção

APROVEITAMENTO

Não se aplica (unidade pronta). O 'aproveitamento' é a saída: repasse na obra (alavancagem) × manter para temporada.

3 / 5

Risco Geral

VISÃO CONSOLIDADA

Centrais: valorização abaixo do histórico (empatar com a inflação, como em Tamandaré) e liquidez de repasse. A entrada com desconto dá margem.

PRODUTO

O Que Fazer com o Ativo

A tipologia que melhor responde à demanda da região.

TIPOLOGIA RECOMENDADA

Studio de temporada em Carneiros: manter para short stay após a entrega e/ou repassar o contrato na janela de obra (~40–70% concluída), capturando a valorização com o capital ainda parcialmente desembolsado.

DIFERENCIAIS QUE SUSTENTAM O PREÇO

- ✓ Entrada ~10% abaixo da planta atual — margem de segurança embutida no custo.
- ✓ Alavancagem das parcelas: durante a obra, o ativo valoriza sobre o valor cheio (~R\$ 390 mil+) enquanto o desembolso do bolso ainda é parcial (saldo das chaves é financiável).
- ✓ Praia dos Carneiros — endereço de escassez, o de melhor sustentação de valorização do Litoral Sul.
- ✓ Dupla saída possível: renda de temporada (manter) ou repasse (girar o contrato antes das chaves).

PRODUTO TÍPICO DA REGIÃO

Studios e flats de 28–35 m² em Carneiros: mercado de temporada e repasse, com preço médio de ~R\$ 13,4 mil/m². Unidades comparáveis da região (~R\$ 11,7–15,7 mil/m² em repasse) situam o pronto entre ~R\$ 400 mil e ~R\$ 520 mil para o padrão do ativo.

ÁREA (REFERÊNCIA)	32 m ²
PADRÃO-BASE P/ O EV	def. no Estudo de Viabilidade

A CONTA

A Conta — Valorização do Ativo × Renda Fixa

Seu capital no CDI (~10% a.a.) × o mesmo capital no ativo, em 6 anos. Projeção indicativa — o fechamento de fluxo (TIR/VPL) fica no Estudo de Viabilidade.

SEU DINHEIRO NO BANCO
CDI ~10% a.a. (projeção)

R\$ 690.909

Capital R\$ 390.000 rendendo CDI por 72 meses

Rendimento certo e líquido, sem exposição ao imóvel.

SEU DINHEIRO NO ATIVO
Cenário realista

R\$ 654.069

Valorização projetada 9% a.a. · 72 meses

Cenário A (conservador 4,5% a.a.) = apenas repõe a inflação (retorno real ~0), reflexo dos casos do litoral que empataram com o IPCA. Cenário B (realista 9% a.a.) = ponto médio de Carneiros no histórico e do mercado geral. Cenário C (otimista 13% a.a.) = melhor sustentação histórica de Carneiros (repasse de lançamentos comparáveis). CDI ~10% a.a. é projeção forward (Selic em ciclo de corte, abaixo dos 14,25% atuais).

DIFERENÇA NO BOLSO
Ativo × Banco

-5.3%

■ RENDA FIXA

■ GANHO DO ATIVO

-R\$ 36.840 abaixo da renda fixa — cenário realista

No cenário realista a renda fixa compete de perto — a decisão pede horizonte e convicção na valorização.

CENÁRIOS

Projeção de Valorização — 3 Cenários

Do conservador ao otimista, a valorização projetada do ativo × a renda fixa (CDI ~10% a.a.). Projeção indicativa; o fechamento de fluxo (TIR/VPL) fica no EV.

CENÁRIO A
Conservador

VALOR HOJE	R\$ 390.000
VALORIZAÇÃO PROJETADA	4% a.a.
VALOR EM 6 ANOS	R\$ 507.881
VS. RENDA FIXA (CDI)	-R\$ 183.027

VALORIZAÇÃO TOTAL (6 ANOS)

+30%

Ganho real (IPCA+) ~1% a.a.

CENÁRIO B
Realista

VALOR HOJE	R\$ 390.000
VALORIZAÇÃO PROJETADA	9% a.a.
VALOR EM 6 ANOS	R\$ 654.069
VS. RENDA FIXA (CDI)	-R\$ 36.840

VALORIZAÇÃO TOTAL (6 ANOS)

+68%

Ganho real (IPCA+) ~4% a.a.

CENÁRIO C
Otimista

VALOR HOJE	R\$ 390.000
VALORIZAÇÃO PROJETADA	13% a.a.
VALOR EM 6 ANOS	R\$ 811.961
VS. RENDA FIXA (CDI)	+R\$ 121.052

VALORIZAÇÃO TOTAL (6 ANOS)

+108%

Ganho real (IPCA+) ~8% a.a.

PERFIL

Aderência ao Seu Perfil de Investidor

Quanto este movimento combina com o seu momento, objetivo e tolerância a risco.



FIT SCORE · 75%

FIT QUALIFICADO

CRITÉRIO	PONTOS	REFERÊNCIA
Ticket vs. perfil	2/2	R\$ 350k — dentro da faixa 100k–500k
Objetivo principal	2/2	Temporada + repasse (valorização alavancada)
Horizonte	2/2	Médio — repasse na obra ou manter até as chaves (6 anos)
Localização preferida	2/2	Litoral Sul — mercado-foco
Liquidez exigida	0/2	Repasse depende de janela de mercado — não é giro imediato
Tolerância a risco	1/2	Moderada a alta (usa alavancagem)

RISCOS

Mapeamento e Estratégias de Mitigação

Matriz Probabilidade x Impacto — com o plano de defesa de cada risco.

MERCADO

Valorização abaixo do histórico (empatar com a inflação)

PROB: MÉDIO

IMPACTO: ALTO

MITIGAÇÃO

Trabalhar com o cenário realista (~9% a.a.), não com o otimista; casos de Tamandaré mostram que 'na planta' não garante ganho real. Medir projetado x realizado a cada 6 meses.

MERCADO

Liquidez de repasse / saída

PROB: MÉDIO

IMPACTO: ALTO

MITIGAÇÃO

Planejar a saída para a janela de obra ~40–70% concluída (maior demanda de repasse); precificar com ágio moderado; não depender de venda rápida nem contar com o topo do preço.

FINANCEIRO

Prazo longo até as chaves (72 meses) + INCC nas parcelas

PROB: MÉDIO

IMPACTO: MÉDIO

MITIGAÇÃO

As parcelas e o saldo são corrigidos por INCC (~6% a.a.), o que corrói parte do desconto de entrada ao longo do tempo; monitorar o INCC e comparar com a valorização efetiva.

MERCADO

Ganho de entrada só se realiza na venda

PROB: ALTO

IMPACTO: MÉDIO

MITIGAÇÃO

Os ~R\$ 40 mil de desconto e a valorização são ganho de papel até o repasse/venda; sem uma saída executada, é patrimônio ilíquido. Ter plano B de manter para temporada.

PRÓXIMOS PASSOS

O Caminho a Partir Daqui

As ações concretas para avançar com segurança.

01 Definir a janela-alvo de repasse (mês de obra) e o preço-alvo de venda do contrato.

02 Avançar ao Estudo de Viabilidade para fechar TIR/VPL, o fluxo de desembolso e o mês do retorno 2x sobre o capital investido (alavancagem).

03 Confirmar memorial/matricula da unidade e a cláusula de repasse (taxa de transferência) da incorporadora.

04 Reavaliar a valorização realizada x projetada a cada 6 meses (memória de cálculo do motor já registrada).

CONSULTOR RESPONSÁVEL

Dennis Cavalcanti

Consultor Estratégico

contato@denniscavalcanti.com.br
(81) 98258-4125

Emitido em 27/07/2026
Válido por 10 dias úteis