ANÁLISE DE INVESTIMENTO À COMPRA DE IMÓVEL PARA ARRENDAR

Tipo de Análise

Variável a conhecer		Preço
Renda		1 742
Rentabilidade	Bruta	6,00%
Resultado		Se a renda mensal do imóvel for 1.742 €/mês e a rentabilidade bruta mínima pretendida for de 6,00%, o preço do imóvel deverá ser inferior a 101.647 €.

Pressupostos Base

Tipo de prédio	Outros prédios urbanos
Taxa de inflação	0,00%
Taxa de juro (tesouraria)	5,00%

COMPRA DE IMÓVEL

Compra

Preço (€)	101 647
Registo (€)	500
IMT (€)	6 607
IS (€)	813
Obras iniciais (€)	0
VPT (€)	86 400

Venda

Nº de anos de utilização do imóvel	20
Valor final do imóvel (€)	110 133
Depreciação da construção	33,50%
Idade atual do imóvel	50
Estado de conservação atual	Novo
Fator de valorização do terreno	1,08
Comissão de venda	4,00%

Financiamento

Entrada inicial	100%	Encargos bancários (€)	750
		Duração do empréstimo (anos)	10
		Taxa de juro	1,00%
Capital próprio (€)	109 568	Capital alheio (€)	0
		Prestação anual (€/ano)	0
		Prestação mensal (€/mês)	0

ARRENDAMENTO

Rendimento

Período de início do arrendamento			
Rendimento Médio (€/mês)	1 742	Taxa média de crecimento do rendimento	0,00%
Rendimento anual médio (bruto) (€)	20 904	Imposto sobre rendimento	28,0%

Encargos iniciais

IS (10% do valor da 1ª renda)
Preparação de contrato
Comissão de mediação

Encargos anuais

Manutenção (€/ano)	2 541
Gestão (% do rendimento)	25%
Condomínio (€/ano)	360
IMI (%)	0,35%
Seguros (€/ano)	200
Outras taxas ou encargos (€/ano)	0

ANÁLISE ESTATÍSTICA

Variáveis

		Média	Desv. Pad.
Rendimento mensal			
Modelo	Normal	1742	675

		Mín.	Máx.
Valorização do terreno			
Modelo	Uniforme	-0,5%	1,0%

		Mín.	Máx.
Taxa de crescimento do rendimento			
Modelo	Uniforme	-0,5%	0,5%

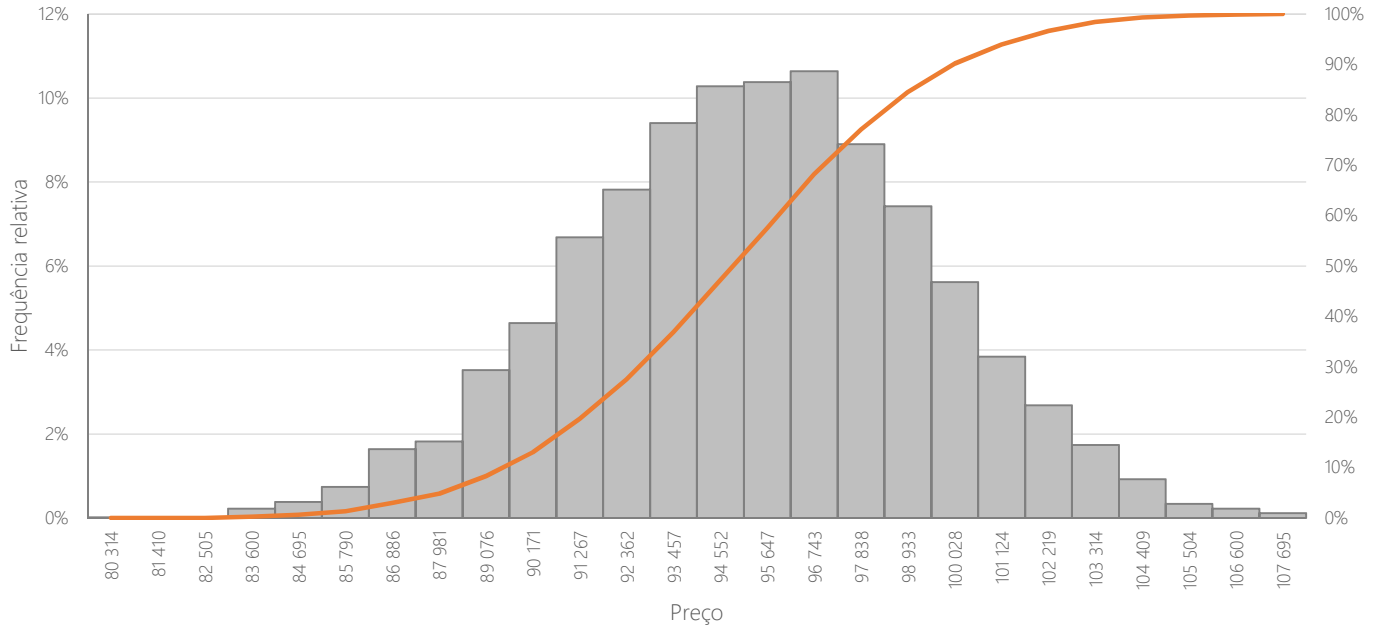
Executar Análise

Nº de iterações	5 000
Nº de classes	25

Resultados

	Preço
Média	94 791
Desvio Padrão	4 070
Achatamento	-0,039
Kurtosis	-0,136
Mínimo	80 314
Máximo	107 695
Intervalo	27 381
Nº elementos	5 000

Histograma



			0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	IRR	VAL	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Compra / Venda			-109 568	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105 727
Financiamento			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortização antecipada financiamento			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendimento potencial		240 184	0	20 900	20 843	20 898	20 798	20 874	20 967	20 993	20 995	20 892	20 915	20 859	20 861	20 940	21 043	21 088	21 056	21 047	21 098	21 160	21 072
Rendimento efetivo			0	17 779	14 561	14 655	15 008	15 726	17 067	13 324	12 753	14 969	9 429	18 207	13 568	13 637	10 802	16 545	12 293	15 326	15 288	12 628	12 269
Encargos			0	-8 871	-7 881	-7 910	-8 019	-8 239	-8 652	-7 501	-7 325	-8 006	-6 303	-9 002	-7 576	-7 597	-6 725	-8 491	-7 184	-8 116	-8 105	-7 287	-7 176
Resultado operacional			0	8 908	6 680	6 745	6 990	7 487	8 415	5 824	5 428	6 962	3 126	9 205	5 993	6 040	4 077	8 054	5 110	7 209	7 183	5 341	5 092
Encargos com financiamento de tesouraria			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de caixa (bruto)	6,00%	0	-109 568	8 908	6 680	6 745	6 990	7 487	8 415	5 824	5 428	6 962	3 126	9 205	5 993	6 040	4 077	8 054	5 110	7 209	7 183	5 341	110 820
Imposto sobre rendimento			0	-2 494	-1 870	-1 889	-1 957	-2 096	-2 356	-1 631	-1 520	-1 949	-875	-2 577	-1 678	-1 691	-1 141	-2 255	-1 431	-2 019	-2 011	-1 496	-1 426
Fluxo de caixa (líquido)	4,24%	-21 448	-109 568	6 414	4 809	4 856	5 033	5 390	6 059	4 193	3 908	5 013	2 251	6 627	4 315	4 349	2 935	5 799	3 679	5 191	5 172	3 846	109 394