

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTTO

✓ PROMISSOR

Santa Monica

Centro · RUA IGUACU, 275 APTO. · LT 03

Venda à vista **137.1%** · Financiado **294.5%** · Aluguel **1.19%/mês**

“ A matrícula 9.704, de Santa Isabel do Ivaí - PR, descreve um lote de 204,00 m² com uma casa de 64,94 m² no Loteamento 'Cidade Santa Mônica'. O imóvel foi adquirido por Claudio Marcos Ferro em 25/09/2009 por R\$ 48.000,00, financiado pela Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da CEF em 17/04/2024, com valor do imóvel de R\$ 59.220,61, indicando que está pronto para leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$
63.406,00**desconto 53.0% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
270.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
135.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
43.986,99**disponível: R\$
300.000,00ÁREA
ÚTIL**64.94**m²2 quartos ·
Casa

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Sim
Leiloeiro	não há	Risco de anulação do leilão	Sem ação judicial contra o leilão

[→ Página Caixa](#)[→ Edital PDF](#)[→ Matrícula](#)[→ Google Maps](#)

Localização e Conveniências (raio 5 km)

TRANSPORTE
PÚBLICO

0

COMÉRCIO E
SERVIÇOS

0

SAÚDE E
FARMÁCIAS

0

ESCOLAS E
CRECHES

0

LAZER E
GASTRONOMIA

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

Análise da Matrícula nº 9.704

Último proprietário	CLAUDIO MARCOS FERRO	Consolidação	Confirmada 2024-04-17
CPF	027.383.629-31	Indisponibilidade	Não há
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há
		Usufruto	Não há

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 9.704, de Santa Isabel do Ivaí - PR, descreve um lote de 204,00 m² com uma casa de 64,94 m² no Loteamento 'Cidade Santa Mônica'. O imóvel foi adquirido por Claudio Marcos Ferro em 25/09/2009 por R\$ 48.000,00, financiado pela Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da CEF em 17/04/2024, com valor do imóvel de R\$ 59.220,61, indicando que está pronto para leilão extrajudicial.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 63.406,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.170,30
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 60.235,70
Subtotal pré	R\$ 3.170,30

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.268,12
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 13.500,00
Débito IPTU	R\$ 405,00
Desocupação + reforma	R\$ 15.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 1.620,00
Subtotal pós	R\$ 34.793,12

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 37.963,42
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 6.023,57
Desembolso total estimado	R\$ 43.986,99
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 273.000,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 16.380,00
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 22.859,60
Lucro líquido estimado	R\$ 129.537,71
ROI à vista (12 meses)	137.13%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	294.49%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

294.49%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+279.99 pp

Comparativo com o custo-oportunidade da renda fixa. O imóvel agrega ganho de capital por valorização + aluguel recorrente, enquanto Selic é apenas rendimento financeiro sem alavancagem patrimonial.

Cenário: Manter e Alugar vs. vender em 12m + Selic

Retorno acumulado ao **manter o imóvel alugado** (aluguel mensal + valorização patrimonial 7% a.a.) comparado a **vender em 12 meses** e reinvestir na Selic. Mostramos apenas os horizontes em que manter é mais vantajoso.

HORIZONTE	ALUGUEL ACUMULADO	VALORIZAÇÃO IMÓVEL	RETORNO HOLD	RETORNO FLIP+SELIC	VANTAGEM
3 anos	R\$ 45.095,53	R\$ 61.436,74	R\$ 335.545,28	R\$ 183.508,23	+R\$ 152.037,05
5 anos	R\$ 80.665,85	R\$ 109.896,62	R\$ 419.575,48	R\$ 254.264,93	+R\$ 165.310,55
7 anos	R\$ 121.390,30	R\$ 165.378,34	R\$ 515.781,65	R\$ 347.028,73	+R\$ 168.752,92
10 anos	R\$ 193.803,87	R\$ 264.032,32	R\$ 686.849,20	R\$ 542.975,95	+R\$ 143.873,25

Premissas: valorização imóvel 7% a.a., reajuste aluguel 7% a.a., Selic 14.50% a.a. constante, lucro do flip reinvestido. **Retorno Hold** = aluguel acumulado + (valor do imóvel na data – capital investido). Além desses horizontes, a Selic composta passa a ser mais favorável — sinal de revisar a estratégia.

Pontos de Atenção

Atenção — não bloqueia, mas considerar:

- A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 17/04/2024, indicando que o imóvel está pronto para leilão extrajudicial.

Nota técnica: Laudo gerado automaticamente pelo sistema Clawdete com base no método Edwards Miranda — SOP Arrematação v1. Fontes: matrícula oficial via ONR (Registro de Imóveis), edital Caixa Econômica Federal, BCB API (Selic), OpenStreetMap (amenidades) e comparativo de mercado Zap Imóveis / Viva Real. Valores de mercado e aluguel são estimativas baseadas em método comparativo direto; para decisão final recomenda-se visita presencial e validação junto a corretor local. Dívidas de condomínio e IPTU seguem a regra propter rem prevista no edital.

Anexo: matrícula oficial com selo digital ONR (Operador Nacional de Registros) reproduzida a seguir para comprovação e arquivamento.



GISTRO DE IMÓVEIS

PLANTA ISABEL DO IVAÍ - PR

TITULAR:

Marcos Léo de Albuquerque Vellozo

REGISTRO GERAL

FICHA

1

RUBRICA

SL

MATRICULA Nº 9.704

CNM 085167.2.0009704-66

CIRCUNSCRIÇÃO - Santa Isabel do Ivaí.-

SITUAÇÃO - Planta do Loteamento "Cidade Santa Mônica".-

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES - Lote urbano de terras sob nº.03, da Quadra nº.14-A, com a área de 204,00 metros quadrados, situado na planta do Loteamento "Cidade Santa Mônica", Município de Santa Mônica", desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: **FRONTEIRA:** mede 12,00 metros para a Rua Iguaçu; **FUNDOS:** mede 12,00 metros para o lote nº.17; **LADO DIREITO:** mede 17,00 metros para o lote nº.04; **LADO ESQUERDO:** mede 17,00 metros para o lote nº.02".-Conforme Mapa e Memorial descritivo, elaborados pelo Dr. Rafael Francisco Bana, Engenheiro Civil - CREA PR nº.62.070/D.-**PROPRIETÁRIO:** MICHEL OSVALDO RASMUSSEN, portador da CI-RG nº.7.748.780-8-SSP-PR e inscrito no CPF sob nº.037.192.669-66, brasileiro, solteiro, empresário, residente e domiciliado à Rua Salgado Filho, 1.275, na cidade de Paranavaí, Estado do Paraná.-**TÍTULO ANTERIOR:** Sob nº.R-4-2.275 (Matriculado sob nº.9.560), Livro 2 deste Ofício Imobiliário.-**DATA DA MATRÍCULA:** Santa Isabel do Ivaí, 07 de Abril de 2.009.-

[Handwritten Signature] ESCREVENTE.-
(Silvani de Souza Ladeia)

AV-1-9.704||DATA:15/04/2009||PROTOCOLO:35.140||-Tendo em vista requerimento de parte interessada apresentado em forma legal e que fica arquivado em Cartório, faço a presente averbação, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi edificada uma construção residencial unifamiliar em alvenaria, com a área de 64,94 metros quadrados, conforme se comprova pela seguinte documentação: Habite-se Unifamiliar nº.01/2009, expedido em data de 30-03-2009 e Alvara para Construção nº.001/2009, expedido em data de 10/02/2009, ambos pela Prefeitura Municipal da cidade de Santa Mônica-Pr., Projeto Arquitetônico e ART, expedidos pelo Sr. Marcelo José Vendramin, Arquiteto - CREA PR nº.71.065/D, os quais ficam arquivados neste Ofício, juntamente com o aludido requerimento.-Guia de recolhimento do Funrejus nº.198/11600260-1, devidamente quitada no valor de R\$ 20,00.-Custas da Serventia: R\$ 113,40 ou 1.080,00 VRC. O referido é verdade e dou fé.-

[Handwritten Signature] ESCREVENTE.-
(Silvani de Souza Ladeia)

R-2-9.704||DATA:25/09/2009||PROTOCOLO:35.836||-Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária vinculada a Empreendimento - Recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV Contrato nº.812640001244, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº.4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº.5.049, de 29 de junho de 1966 e do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei nº.11.977, de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de Abril de 2009, expedido em data de 11 de Setembro de 2009, na cidade de Jandaia do Sul-Pr., as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, justo e contratado a presente operação de mútuo com obrigações e alienação fiduciária, mediante cláusulas, termos e condições seguintes: **COMPRADOR-DEVEDOR-FIDUCIANTE:** **CLAUDIO MARCOS FERRO**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 05/09/1973, trabalhador agrícola, portador da carteira de identidade RG nº.5.774.921-0, expedida por SSP/PR em 05/06/1989 e do CPF nº.027.383.629-31, residente e domiciliado na Rua Nilo Cairo, 167, centro, em Santa Mônica-Pr.-**VENDEDOR:** **MICHEL OSVALDO RASMUSSEN**, nacionalidade brasileira, solteiro, nascido em 15/03/1982, comerciante, portador da Carteira de Identidade nº.7.748.780-8, expedida por SSP-PR em 22/04/1996 e do CPF nº.037.192.669-66, residente e domiciliado na Rua Manoel Ribas, 1866, Centro, em Paranavaí-Pr.-**VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO:** O valor da Compra e Venda é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais), composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na Cláusula QUARTA deste instrumento: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 0,00; Saldo da conta vinculada de FGTS do Comprador: R\$ 0,00;

SEGUIR NO VERSO

MATRICULA
9.704


Para verificar a autenticidade, acesse https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 10ab066bd-7c1b-4013-a3e4-4fd450c9740d

saes
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.regidores.onr.org.br
Certidão emitida pelo SREI


Esse documento foi assinado digitalmente por JOSE ANTONIO ORTEGA RUIZ - 12/11/2024 13:18

Continuação

Desconto concedido diretamente pelo FGTS (se for o caso): R\$ 9.000,00 (Nove mil reais);
 Financiamento concedido pela CREDORA: R\$ 39.000,00 (Trinta e nove mil). - **CONDICÕES:**
 As constantes na Escritura. - **IMP. TRANSMISSÃO INTER-VIVOS:** Guia ITBI nº 84/2009, expedida
 em data de 21-09-2009, pela Prefeitura Municipal da cidade de Santa Mônica-Pr. - Certidão Negativa
 nº 506/2009, expedida em data de 24-09-2009, pela Prefeitura Municipal de Santa Mônica-Pr. - Guia de
 recolhimento do Funrejus nº 198/11600230-4, devidamente quitada no valor de R\$ 78,00. - **EMITIDA A**
DOI - Custas da Serventia: R\$ 452,76 ou 4.312,00 VRC. O referido é verdade e dou fé.

 **ESCREVENTE -**
 (Silvani de Souza Ladeira)

R-3-9.704||**DATA: 25/09/2009**||**PROTOCOLO: 35.836**|| Nos termos do Contrato por Instrumento
 Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mútuo com Obrigações e Alienação Fiduciária
 vinculada a Empreendimento - Recursos do FGTS - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV
 Contrato nº 812640001244, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos,
 da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049, de 29 de junho de 1966 e do
 Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da
 Lei nº 11.977, de 07 de julho de 2009 e Decreto 6.819, de 13 de Abril de 2009, expedido em data de
 11 de Setembro de 2009, na cidade de Jandaia do Sul-Pr., ficou constando o seguinte, os **DEVEDOR-**
FIDUCIANTE: CLAUDIO MARCOS FERRO, já qualificado nesta matrícula, de acordo com
 Cláusula Décima Terceira, e nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, de 20/11/97,
 alienou em caráter fiduciário o imóvel objeto desta matrícula, a **CREDORA: CAIXA ECONÔMICA**
FEDERAL - CEF, Instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, vinculada ao
 Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12.08.1969, alterado pelo Decreto-Lei
 nº 1259 de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no
 Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato
 representada por seu procurador o Sr. **Claudemir Mazuqueli**, economiário, portador da Carteira de
 identidade RG nº 4.276.236-9, expedida por SSP-PR em 01/02/1985 e do CPF sob nº 649.090.939-1. -
CONFISSÃO DA DÍVIDA/ MÚTUA /RESGATE/PRESTAÇÕES/DATAS/DEMAIS
VALORES/CONDICÕES: 1 - Origem de Recursos: FGTS; 2 - Norma Regulamentadora: HH.117.47
 13/08/2009 - SUHAB/GECRI; 3 - Valor da Operação: R\$ 48.000,00; 4 - Desconto: R\$ 9.000,00; 5 -
 Valor da Dívida: R\$ 39.000,00; 6 - Valor da Garantia Fiduciária: R\$ 53.889,81; 7 - Sistema de
 Amortização: SAC/SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO CONSTANTE NOVO; 8- Prazos, em meses: de
 amortização: 300; de renegociação: 0; 9-Taxa Anual de Juros (%): Nominal: 4,5000 e Efetiva: 4,5941;
 10 - Prestação (atj): R\$ 276,24; Taxa de Administração: R\$ 0,00 e Total: R\$ 276,24; 11- Vencimento
 do Encargo Mensal: **11/10/2009**; 12 - Época de Recalculo dos Encargos: **DE ACORDO COM A**
CLÁUSULA NONA. Sendo as demais condições as constantes no referido Contrato, o qual fica uma via
 arquivada neste Ofício. - Custas da Serventia: R\$ 225,38 ou 2.156,00 VRC. O referido é verdade e dou
 fé.


 **ESCREVENTE -**
 (Silvani de Souza Ladeira)

AV-4-9.704||**DATA: 17/04/2024**||**PROTOCOLO: 57.420**||

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - O imóvel desta matrícula foi
 consolidado, nos termos do § 7º, Art. 26, da Lei nº 9.514-97, pela credora fiduciária **CAIXA**
ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada e identificada no R-3; através do requerimento datado de
 01/11/2024, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta Serventia, instruído com Certidão
 de Notificação Extrajudicial, datada de 17/06/2024; do devedor fiduciante CLAUDIO MARCOS
 FERRO, já qualificado e identificado no R-2, onde o mesmo foi notificado para no prazo de 15 dias,
 purgar a mora das prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os
 demais encargos, inclusive despesas de cobranças e intimação, sem que o fiduciante tenha purgado
 as referidas prestações. Valor do imóvel **R\$ 59.220,61 (cinquenta e nove mil e duzentos e vinte**
reais e sessenta e um centavos). **IMP. TRANSM. GR-ITBI** - Guia nº 688, devidamente quitada em
 data de 06/03/2023 no valor de R\$ 1.184,41 (um mil e cento e oitenta e quatro reais e quarenta e um
 centavos). Inscrição Municipal: 101014A000301, sob Cadastro nº 1468. **DOI** - Emitida por este
 Serviço Registral. **FUNREJUS** - Guia nº 1400000011042662-8, devidamente quitada em data de

CONTINUAÇÃO

11/11/2024 no valor de R\$ 118,44. Custas da Serventia: R\$ 803,30 ou 2.900,00 VRC; Selo: R\$ 8,00; FUNDEP: R\$ 40,1650; ISS: R\$ 40,1650. O referido é verdade e dou fé. Em 12 de novembro de 2024.-
SELO: SFRI2.L5HNv.pwbhb-mWnEF.1082q


ESCREVENTE.
(Luana Cristina Cassiano Frachini)

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTA ISABEL DO
IVAÍ-PR

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR Nº 177/11/2024

CERTIFICO e dou fé, que esta cópia é exata reprodução do documento arquivado nesta Serventia extraída nos termos do § 1º do Art. 19 da Lei 6.015/73.

Sta. Isabel do Ivaí, 12 de novembro de 2024.

CERTIDÃO ASSINADA DIGITALMENTE

As certidões do Registro de Imóveis podem ser solicitadas pela plataforma: <https://www.registroidoimoveis.org.br/santaisabeldoivai>, sem intermediários e sem custos adicionais.



Mat. Nº 9.704 / 2