

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTTO

Campo Grande

✓ PROMISSOR

Jardim Colorado · RUA LEONEL ROCHA, 142 QUADRA: 06 LOTE:
03Venda à vista **38.2%** · Financiado **84.0%** ·
Aluguel **1.10%/mês**

“ A propriedade do imóvel, um lote com casa uniresidencial no loteamento Jardim Colorado, foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 18/03/2025, após o ex-proprietário Pedro Calmon Valiente não purgar a mora de um financiamento de R\$ 99.700,00. O imóvel foi avaliado em R\$ 130.353,56 para fins de ITBI na consolidação. Não há outros gravames ou processos judiciais ativos registrados na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
105.900,00**desconto 43.4% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
270.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
186.944,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
56.972,00**disponível: R\$
300.000,00ÁREA
ÚTIL**90.0**m²—
quartos ·
Casa

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta 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 124.914

Último proprietário PEDRO CALMON VALIENTE

Consolidação **Confirmada** 2025-03-18

CPF 637.077.641-68

Indisponibilidade **Não há**

Estado civil solteiro

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

A propriedade do imóvel, um lote com casa uniresidencial no loteamento Jardim Colorado, foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 18/03/2025, após o ex-proprietário Pedro Calmon Valiente não purgar a mora de um financiamento de R\$ 99.700,00. O imóvel foi avaliado em R\$ 130.353,56 para fins de ITBI na consolidação. Não há outros gravames ou processos judiciais ativos registrados na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 105.900,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 5.295,00

↳ Financiado R\$ 100.605,00
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 5.295,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 2.118,00

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 18.694,40

Débito IPTU R\$ 560,82

Desocupação + reforma R\$ 15.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 2.243,28

Subtotal pós R\$ 41.616,50

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 46.911,50
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 10.060,50
Desembolso total estimado	R\$ 56.972,00
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 227.498,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 13.649,88
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 8.440,67
Lucro líquido estimado	R\$ 47.830,45
ROI à vista (12 meses)	38.22%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	83.95%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

83.95%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+69.45 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\$ 62.497,66	R\$ 51.196,83	R\$ 284.220,49	R\$ 80.426,63	+R\$ 203.793,86
5 anos	R\$ 111.794,37	R\$ 91.579,71	R\$ 373.900,08	R\$ 123.161,04	+R\$ 250.739,04
7 anos	R\$ 168.234,17	R\$ 137.814,07	R\$ 476.574,24	R\$ 179.186,92	+R\$ 297.387,32
10 anos	R\$ 268.591,75	R\$ 220.025,00	R\$ 659.142,75	R\$ 297.531,74	+R\$ 361.611,01
15 anos	R\$ 488.508,19	R\$ 400.176,16	R\$ 1.059.210,35	R\$ 640.695,11	+R\$ 418.515,24

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.

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.



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785 - Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

www.registrodeimoveis.org.br/2ricampogrande

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00

CNM 154344.2.0124914-39

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

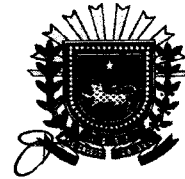
MATRÍCULA

124.914

FOLHA

01F

Campo Grande-MS



DATA: 10 de julho de 2015.*.**

IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 03 (três), da Quadra nº 06 (seis), do loteamento denominado "JARDIM COLORADO", situado neste Município e Comarca, localizado no lado par da Rua Leonel Rocha e a 20,00 metros da Rua Lúcia dos Santos, dentro dos seguintes limites e confrontações: frente, 10,00 metros, com a Rua Leonel Rocha; fundos, 10,00 metros, com o lote 20; lado direito, 20,00 metros, com o lote 04; e lado esquerdo, 20,00 metros, com os lotes 01 e 02, perfazendo a área total de 200,00m² (duzentos metros quadrados).***.

PROPRIETÁRIA: AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CAMPO GRANDE - EMHA, inscrita no CNPJ/MF nº 09.491.273/0001-50, com sede na Rua Iria Loureiro Viana, nº 415, Vila Oriente, Campo Grande-MS.***.

CADASTRO: 14550520215.***.

REGISTRO ANTERIOR: R-02 da Matrícula nº 72.273, Livro 02, de 09/05/2007, desta Serventia Registral. PROT. nº 292.827 de 16/06/2015. Campo Grande-MS, 10 de julho de 2015. Emolumentos: R\$23,00; Funjecc 3%: R\$0,69; Funjecc 10%: R\$2,30; Funadep: R\$1,38; Funde-PGE: R\$0,92; FEADMP-MS: R\$2,30. O Oficial _____ .***.

AV-01 - ALTERAÇÃO DE DADOS DO IMÓVEL: Prenotação nº 292.827 de 16/06/2015. Procede-se a esta averbação conforme requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25/05/2015, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às fls. 236/238, do Livro nº 484, devidamente instruído com Certidão de Numeração e Logradouro nº 3526/2015, emitida pela Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, em 12/05/2015, para fazer constar que o imóvel objeto da presente matrícula situa-se no **PARCELAMENTO JARDIM COLORADO - BAIRRO LAGEADO**, faz frente para a Rua Leonel Rocha, lado par, a 20,00 metros da Rua Lúcia dos Santos. Campo Grande-MS, 10 de julho de 2015. Emolumentos: R\$22,00; Funjecc 3%: R\$0,66; Funjecc 10%: R\$2,20; Funadep: R\$1,32; Funde-PGE: R\$0,88; FEADMP-MS: R\$2,20. Selo digital: AJY94569-003. O Oficial _____ .***.

R-02 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 292.827 de 16/06/2015. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 25/05/2015, no 7º Tabelionato de Notas da Comarca de Campo Grande-MS, respectivamente às fls. 236/238, do Livro nº 484, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **ALEXSANDER DOS SANTOS MACHADO**, brasileiro, vigilante, portador do

Continua na ficha 01 V



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785 - Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

www.registrodeimoveis.org.br/2ricampogrande

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00

CNM 154344.2.0124914-39

MATRÍCULA

124.914

FOLHA

01V

Continuação da Ficha 01

RG nº 1.140.798 SSP/MS, inscrito no CPF nº 005.322.911-82, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com **ALESSANDRA ROCHA DOS ANJOS**, brasileira, do lar, portadora do RG nº 330771838 SSP/SP, inscrita no CPF nº 303.721.288-82, residentes e domiciliados na Rua Manoel Bandeira, nº 95, Bairro Jardim Aero Rancho, Campo Grande-MS, por compra feita a AGÊNCIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE CAMPO GRANDE - EMHA, já qualificada, pelo preço de R\$ 2.720,00 (dois mil, setecentos e vinte reais), devidamente quitado. ITBI pago através da DAM nº 614983/15-90, sobre o valor de avaliação de R\$ 5.292,79. Campo Grande-MS, 10 de julho de 2015. Emolumentos: R\$58,00; Funjecc 3%: R\$1,74; Funjecc 10%: R\$5,80; Funadep: R\$3,48; Funde-PGE: R\$2,32; FEADMP-MS: R\$5,80. Selo digital: AJY94570-084. O Oficial _____ ***.

AV-03 - EDIFICAÇÃO: Prenotação nº 327.638 de 05/04/2017. Procede-se a esta averbação, nos termos do Requerimento firmado pela parte interessada em 05/04/2017, instruído com Termo de Habite-se nº 2763/2016, expedido em 06/10/2016, pela Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS, bem como com a CND do INSS, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 29/03/2017, sob nº 000642017-88888943, para constar que o imóvel objeto desta matrícula situa-se no **PARCELAMENTO BAIRRO JARDIM COLORADO - BAIRRO LOS ANGELES**, e que no mesmo foi construída uma casa uniresidencial, com a área de 90,00m², a qual recebeu o nº 142, da Rua Leonel Rocha. Campo Grande-MS, 07 de abril de 2017. Emolumentos: R\$44,00; Funjecc 5%: R\$2,20; Funjecc 10%: R\$4,40; Funadep: R\$2,64; Funde-PGE: R\$1,76; FEADMP-MS: R\$4,40. Selo digital: ANU09301-120. O Oficial _____ ***.

R-04 - COMPRA E VENDA: Prenotação nº 338.655 de 17/10/2017. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro de Habitação, com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do Devedor, com força de Escritura Pública sob nº 8.4444.1662771-5, emitido em Campo Grande-MS aos 21/09/2017, pela Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF Nº 00.360.305/0001-04, o imóvel da presente matrícula foi adquirido por **PEDRO CALMON VALIENTE**, brasileira, solteira, maior, eletricitista, portador do RG nº 776.841 SSP/MS, inscrito no CPF nº 637.077.641-68, residente e domiciliado na Rua Clark, nº 246, Jardim

Continua na ficha 02 F



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785 - Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

www.registrodeimoveis.org.br/2ricampogrande

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00

CNM 154344.2.0124914-39

2ª Circunscrição de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA

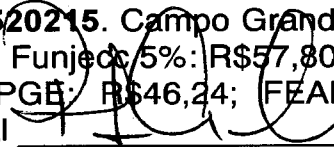
124.914

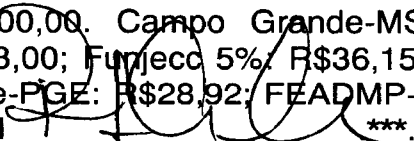
FOLHA

02F

Campo Grande-MS

Continuação da Ficha 01

Montevideu, Campo Grande-MS, por compra feita a ALEXSANDER DOS SANTOS MACHADO e sua esposa ALESSANDRA ROCHA DOS ANJOS, já qualificados, pelo valor de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), CONDIÇÕES DO PGTO: Financiamento: R\$ 99.700,00, Recursos próprios: R\$ 20.112,05, FGTS: R\$ 5.187,95. ITBI recolhido através da DAM nº 11885/17-90, sobre o valor de avaliação de R\$ 125.000,00. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS sob nº **14550520215**. Campo Grande-MS, 20 de outubro de 2017. Emolumentos: R\$1.156,00; Funjecc 5%: R\$57,80; Funjecc 10%: R\$115,60; Funadep: R\$69,36; Funde-PGE: R\$46,24; FEADMP-MS: R\$115,60. Selo digital: AOT77748-427. O Oficial  ***.

R-05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 338.655 de 17/10/2017. Conforme Contrato por Instrumento Particular referido no **R-04**, o imóvel da presente matrícula foi alienado fiduciariamente por seu proprietário-fiduciante, PEDRO CALMON VALIENTE, já qualificado, à credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Lotes 03/04, Quadra 04, Brasília-DF, para a garantia ao financiamento que esta concedeu no valor de R\$ 99.700,00 (noventa e nove mil e setecentos reais), com prazo de amortização de 330 (trezentos e trinta) meses, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 21/10/2017, no valor de R\$ 641,15, com taxa de juros anual nominal sem desconto de 8,1600%, com desconto de 5,5000%, redutor 0,5% FGTS de 5,0000%, e efetiva sem desconto de 8,4722%, com desconto de 5,6407%, redutor 0,5% FGTS de 5,1161% e taxa de juros contratada nominal de 5,0000% ao ano e efetiva de 5,1161% ao ano. Sistema de amortização do financiamento: PRICE. Valor de avaliação da garantia fiduciária R\$ 125.000,00. Campo Grande-MS, 20 de outubro de 2017. Emolumentos: R\$723,00; Funjecc 5%: R\$36,15; Funjecc 10%: R\$72,30; Funadep: R\$43,38; Funde-PGE: R\$28,92; FEADMP-MS: R\$72,30. Selo digital: AOT77747-072. O Oficial  ***.

AV-06 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Prenotação nº 444.533 de 09/01/2024. Procede-se à esta averbação, conforme requerimento firmado pela parte interessada em 28/02/2025, para fazer constar que, realizado o procedimento disciplinado no art. 26 da Lei 9.514/97 em face do devedor fiduciante, PEDRO CALMON VALIENTE, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, conforme Certidão de Decurso de Prazo expedida em 16/12/2024 por esta Serventia nos autos de intimação n.º 19.060

Continua na ficha 02 V



Registro de Imóveis de Campo Grande 2ª Circunscrição

Avenida Mato Grosso, 785 - Campo Grande - MS - CEP: 79.002-231

Fone: (067) 3041-9600 - E-mail: 2ricampogrande@gmail.com

www.registrodeimoveis.org.br/2ricampogrande

Horário de Atendimento: 08:00h às 11:00h - 13:00h às 17:00

CNM 154344.2.0124914-39

MATRÍCULA

124.914

FICHA

02V

e tendo sido juntado comprovante de recolhimento do ITBI conforme guia nº 902626/25-58, sobre o valor de avaliação de R\$ 130.353,56, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula na pessoa da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Ficando, desta forma, cancelado o registro sob o **R-06** da presente matrícula. A credora fiduciária adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei 9.514/97. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS sob n.º **14550520215**. Campo Grande-MS, 18 de março de 2025. Emolumentos: R\$302,05; Funjecc 10%: R\$30,21; Funadep: R\$18,12; Funde-PGE: R\$12,08; FEADMP-MS: R\$30,21, ISSQN: R\$15,10. Selo digital: AAB52303-252-EMD (R\$26,14). Demerval A. P. Poussam - Oficial Substituto _____ .***

EM BRANCO

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução fiel e integral da matrícula/registro nº **124914** do Livro 02 deste Serviço Registral e tem valor de certidão (Art.19 § 1º da Lei 6.015/73). Dou fé. Protocolo nº 444533.

Campo Grande - MS, terça-feira, 18 de março de 2025.

Juan Pablo Correa Gossweiler

Oficial Registrador

Emolumentos	Funjecc	Funadep	Funde-PGE	ISSQN	FEADMP-MS	Selo	Total
R\$ 40,09	R\$ 4,01	R\$ 2,41	R\$ 1,60	R\$ 2,00	R\$ 4,01	R\$ 2,09	R\$ 56,21

Consulte em: www.tjms.jus.br, ou através do QRCode Selo Digital: AKX41306-321-NOR

Obs.: Conforme Lei. N.6183/23, Art.32, §2º Constitui condição necessária para os atos de registro de imóveis a demonstração ou declaração no instrumento público a ser registrado do recolhimento integral das parcelas destinadas ao Funjecc, Funadep, Fund-PGE e FeadMP, com base de cálculo a ser apurada conforme a Tabela I-A, inclusive na hipótese de documento lavrado em outra unidade da Federação.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L2XYA-QGN3P-4LUQ2-RRJKG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Vanizis Miranda Coutinho (CPF 011.627.811-06)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/L2XYA-QGN3P-4LUQ2-RRJKG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>