

IMÓVEL EM ANÁLISE · EVERTON POLETTO

⚠️ ATENÇÃO

Ponta Grossa

Chapada · RUA DELFIM MOREIRA DA COSTA RIBEIRO, 298

Venda à vista **13.8%** · Financiado **21.5%** · Aluguel **0.59%/mês**

“ O imóvel, um lote com casa de alvenaria no Bairro da Chapada, foi adquirido por Izaias de Oliveira e Maria Zelita Aparecida de Oliveira em 2019 por R\$ 130.000,00, com financiamento de R\$ 104.000,00 pela Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 13-12-2024, com valor de avaliação de R\$ 138.284,18, e será levada a leilão público em breve.

LANÇE INICIAL

**R\$
114.702,00**desconto 45.1% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
270.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
209.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
55.960,83**disponível: R\$
300.000,00ÁREA
ÚTIL**50.4**m²
2 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 25.807

Último proprietário	Izaias de Oliveira	Consolidação	Confirmada	2024-12-13
CPF	053.991.419-30	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	casado	Arresto	Não há	
Cônjuge	Maria Zelita Aparecida de Oliveira	Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um lote com casa de alvenaria no Bairro da Chapada, foi adquirido por Izaias de Oliveira e Maria Zelita Aparecida de Oliveira em 2019 por R\$ 130.000,00, com financiamento de R\$ 104.000,00 pela Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 13-12-2024, com valor de avaliação de R\$ 138.284,18, e será levada a leilão público em breve.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 114.702,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 5.735,10
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 108.966,90
Subtotal pré	R\$ 5.735,10

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.294,04
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 20.900,00
Débito IPTU	R\$ 627,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 2.508,00
Subtotal pós	R\$ 39.329,04

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 45.064,14
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 10.896,69
Desembolso total estimado	R\$ 55.960,83
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 190.526,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 11.431,56
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.125,01
Lucro líquido estimado	R\$ 12.041,70
ROI à vista (12 meses)	13.83%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	21.52%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

21.52%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+7.02 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\$ 34.998,69	R\$ 42.876,54	R\$ 212.440,40	R\$ 33.192,19	+R\$ 179.248,21
5 anos	R\$ 62.604,85	R\$ 76.696,57	R\$ 273.866,59	R\$ 60.921,00	+R\$ 212.945,58
7 anos	R\$ 94.211,14	R\$ 115.417,12	R\$ 344.193,43	R\$ 97.274,18	+R\$ 246.919,25
10 anos	R\$ 150.411,38	R\$ 184.267,48	R\$ 469.244,03	R\$ 174.063,86	+R\$ 295.180,17
15 anos	R\$ 273.564,59	R\$ 335.141,24	R\$ 743.271,00	R\$ 396.730,19	+R\$ 346.540,80

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:

- O imóvel foi consolidado em 13-12-2024 e deve ser oferecido em leilão público no prazo de 30 dias. Considerando a data de emissão da matrícula (07-01-2025), o prazo para o leilão (até 12-01-2025) está muito próximo, indicando que o leilão é iminente.

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.

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PR

CLAYTON DE PAULA SANTOS
OLIVEIRA MATOS
Oficial de Registro Titular

Rua General Carneiro, 374 - Fone/Fax: (42) 3027-6787
E-mail: cartorio@3ripontagrossa.com.br

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.807

FOLHA

01

RUBRICA

(M)

CNM 129429.2.0025807-48

IMÓVEL URBANO: Lote de terreno nº 13 (treze), da quadra nº 3 (três), de forma retangular, quadrante N-O, situado no **Portal do Norte**, Bairro da Chapada, distante **67,45 metros**, da Rua Emilio Garrastazo Medici, medindo **12,00 metros** de frente para a **Rua Delfim Moreira da Costa Ribeiro**, lado par, por **30,00 metros** da frente ao fundo, em ambos os lados, tendo no fundo igual metragem da frente, confrontando de quem da rua olha, do lado direito, com o **lote nº 12**, do lado esquerdo, com o **lote nº 14**, e de fundo, com partes dos **lotes nº 28 e 29**, com a **área total de 360,00 metros quadrados**.

INDICAÇÃO CADASTRAL: 08.3.43.26.0514.000.

PROPRIETÁRIA: **PORTAL DO NORTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (CNPJ-79.164.281/0001-78), pessoa jurídica de direito privado, sediada na Rua Eurico Gaspar Dutra, 353, Bairro Chapada, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R-2-34.759, R-3-31.452, Registro Geral, e R-2-34.762, Registro Geral, de 24 de abril de 1997, ambos do 1º Serviço de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fé. Ponta Grossa, 13 de março de 2019. Dou fé. (a) (M) (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

AV-1-25.807 - Prot. 61.938, L. 1-F, em 25-3-2019 - **CONSTRUÇÃO** - Foi construída no terreno desta, a **casa de alvenaria**, com área de **50,40 metros quadrados**, sob nº **298**, de frente para a **Rua Delfim Moreira de Costa Ribeiro**, conforme requerimento, certidão municipal nº 1353/2018, habite-se nº 941/2018, certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros (SRFB) nº 000242019-88888499, de 5-2-2019, válida até 4-8-2019, e ART (CREA) nº 20183562694 (**FUNREJUS**, nº 14000000004373530-0 - de 11-2-2019, vencimento em 9-2-2019 - R\$ 151,56 - Declaração s/R\$ 75.778,92 - Emolumentos: VRCExt. 2.156 - R\$ 416,11). Arq. Em 28 de março de 2019. Dou fé. (a) (M) (Clayton de Paula Santos Oliveira Matos - Oficial de Registro Titular).

AV-2-25.807 - Prot. 61.938, L. 1-F, em 25-3-2019 - **NÚMERO DE INDICAÇÃO CADASTRAL** - O número da indicação cadastral do imóvel constante desta, passou a ser **08.3.43.26.0496.001**, conforme requerimento e certidão municipal nº 1353/2018 (Emolumentos: VRCExt. 60 - R\$ 11,58 - **FUNREJUS** - R\$ 2,90). Arq. Em 28 de março de 2019. Dou fé. (a) (M) (Clayton de Paula Santos Oliveira Matos - Oficial de Registro Titular).

AV-3-25.807 - Prot. 61.938, L. 1-F, em 25-3-2019 - **SITUAÇÃO E CONFRONTANTES** - O imóvel constante desta, está situado no **Bairro Chapada**, antigo Bairro da Chapada, e confronta do lado direito, com o **lote nº 12**, de propriedade de Portal do Norte Empreendimentos Imobiliários Ltda., do lado esquerdo, com o **lote nº 14**, de propriedade de Portal do Norte Empreendimentos

25.807
MATRÍCULA

SEGUE NO VERSO



3º REGISTRO DE IMÓVEIS
PONTA GROSSA - PR

CLAYTON DE PAULA SANTOS
OLIVEIRA MATOS
Oficial de Registro Titular

Rua General Carneiro, 374 - Fone/Fax: (42) 3027-6787
E-mail: cartorio@3ripontagrossa.com.br

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 25.807

FOLHA

02

RUBRICA

CNM 129429.2.0025807-48

2019, em garantia da dívida no valor de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais), a ser pago da seguinte forma: 360 (trezentos e sessenta) encargos mensais e sucessivos com juros remuneratórios cobrados as taxas nominal de 6,5000% a.a. e efetiva de 6,6971% a.a., sendo o valor total do 1º encargo mensal R\$ 683,70 (seiscentos e oitenta e três reais e setenta centavos), vencível em 9 de agosto de 2019, ficando o imóvel para efeito de venda em público leilão avaliado em R\$ 132.959,89 (cento e trinta e dois mil, novecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e nove centavos), atualizado monetariamente, pelo mesmo coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS e na hipótese de extinção desse coeficiente, a atualização passará a ser efetuada pelo índice determinado em legislação específica, sendo o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, nos termos das Leis nº 9.514/97, 4.380/64 alterada pela Lei nº 5.049/66 e 11.977/09; e obrigam-se as partes pelas demais condições do título (FUNREJUS - isento conforme item 11 da letra b do inciso VII, do art. 3º da Lei nº 12.216/98 - Consulta CNIB - HASH nº 3f82.4c4f.e50a.7b92.b65d.d388.5795.27fc.6901.b93c - 6654.72a1.7ec1.1948.9241.d465.cac4.b25a.0e3e.3327 - Emolumentos: VRCEExt. 1.078 R\$ 208,05 - custas reduzidas conforme o artigo 43, inciso II, da Lei nº 11.977/09). Arq. Em 26 de setembro de 2019. Dou fé. (a) (Márcia Aparecida de Araújo - Escrevente).

AV-6-25.807 - Prot. 111.498, L. 1-N, em 13-12-2024 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Nos termos do Requerimento, datado de 25 de outubro de 2024, instruído com a prova da intimação do devedor fiduciante, comunicação de não purgação da mora e pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis ITBI nº 11590/2024 - quitado em 24-10-2024 - sobre a avaliação de **R\$ 138.284,18 (cento e trinta e oito mil, duzentos e oitenta e quatro reais e dezoito centavos)**, procedo esta averbação para constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula** em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, ficando estabelecido que este imóvel deverá ser oferecido em público leilão, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data desta averbação (FUNREJUS nº 14000000011026358-3 - quitado em 6-11-2024 - s/R\$ 138.284,18 - R\$ 276,57 - Emitida a DOI (SRF) - Emolumentos: VRCEExt. 2.156 - R\$ 597,21 - FUNDEP R\$ 29,86 - ISS R\$ 11,94 - SELO FUNARPEN SFRI2.p59dv.MMjar-hkyeo.1426q R\$ 8,00). Arq. Em 2 de janeiro de 2025. Dou fé. (a) (Jussara Maria dos Santos Wasilewski - Escrevente Substituta).

3º REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIFICO que esta fideicópia é reprodução da matrícula de nº 25.807, Registro Geral e seus lançamentos. Dou Fé.
Em 07 de janeiro de 2025
Assinado digitalmente.



25.807
MATRÍCULA

