

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOHN GUILLERMO

⚠️ ATENÇÃO

Sao Paulo

Parque Ipe · RUA SAVERIO QUADRIO, 615 APTO. 102 BL 19

Venda à vista **-0.8%** · Financiado **-20.6%** · Aluguel **0.33%/mês**

“ A matrícula 266.395, aberta em 23/03/2022, registra o apartamento 102 no Condomínio Conquista Jardim Amaralina, adquirido por Silas de Lima Nave. O imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal com dívida de R\$ 167.301,97. Em 14/04/2025, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal pelo valor de R\$ 234.566,95. A matrícula também aponta diversas servidões administrativas incidentes sobre a área maior do condomínio, que podem impor restrições de uso.

LANÇE INICIAL

R\$ 192.519,00

desconto 46.4% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

R\$ 270.000,00

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

R\$ 359.334,00

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

R\$ 98.234,64

disponível: R\$ 300.000,00

ÁREA ÚTIL

43.95m²

— quartos · Apartamento

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 266.395

Último proprietário	SILAS DE LIMA NAVE	Consolidação	Confirmada	2025-04-14
CPF	413.632.148-10	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 266.395, aberta em 23/03/2022, registra o apartamento 102 no Condomínio Conquista Jardim Amaralina, adquirido por Silas de Lima Nave. O imóvel foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal com dívida de R\$ 167.301,97. Em 14/04/2025, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal pelo valor de R\$ 234.566,95. A matrícula também aponta diversas servidões administrativas incidentes sobre a área maior do condomínio, que podem impor restrições de uso.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 192.519,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 9.625,95
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 182.893,05
Subtotal pré	R\$ 9.625,95

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 5.775,57
Escritura + Registro	R\$ 4.620,46
Débito condomínio	R\$ 35.933,40
Débito IPTU	R\$ 1.077,99
Desocupação + reforma	R\$ 15.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 7.911,96
Subtotal pós	R\$ 70.319,38

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 79.945,33
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 18.289,31
Desembolso total estimado	R\$ 98.234,64
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 277.507,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 16.650,42
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 0,00
Lucro líquido estimado	R\$ -20.271,11
ROI à vista (12 meses)	-0.75%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	-20.64%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

-20.64%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-35.14 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\$ 33.571,66	R\$ 62.451,01	R\$ 275.295,03	R\$ 3.977,50	+R\$ 271.317,53
5 anos	R\$ 60.052,21	R\$ 111.710,92	R\$ 351.035,49	R\$ 35.768,03	+R\$ 315.267,46
7 anos	R\$ 90.369,79	R\$ 168.108,60	R\$ 437.750,75	R\$ 77.446,21	+R\$ 360.304,54
10 anos	R\$ 144.278,53	R\$ 268.391,27	R\$ 591.942,17	R\$ 165.484,03	+R\$ 426.458,14
15 anos	R\$ 262.410,31	R\$ 488.143,57	R\$ 929.826,24	R\$ 420.766,50	+R\$ 509.059,75

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:**

- Imóvel possui diversas servidões administrativas registradas na matrícula, incidentes sobre a área maior do condomínio, incluindo 'Non Aedificandi', 'Preservação de Área Verde', 'Passagem de Eletricidade', 'Passagem de Esgoto', 'Passagem de Águas Pluviais' e 'Intervenção em Área de Preservação Permanente (APP)'. Estas servidões podem impor restrições ao uso e futuras modificações das áreas comuns do empreendimento.

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.



Valide aqui
este documento

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS

Nº 11.132-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Dr. Berrardo Oswaldo Franzéz
Registrador

São Paulo,

23 de março de 2022

Matrícula

266.395

1ººº

01

IMÓVEL: O APARTAMENTO nº 102, localizado no 1º andar/pavimento (Térreo) do BLOCO 19, integrante do empreendimento imobiliário denominado "CONQUISTA JARDIM AMARALINA", situado na RUA SAVERIO QUADRIO, nº 615, no 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa real total do 43,950m², cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga de garagem, área de uso comum total de 29,460m², área real total de 73,410m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000735 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

CADASTRO: CONTRIBUINTE nº 201.114.0002-1, em maior área.

PROPRIETÁRIO: SILAS DE LIMA NAVE, RG nº 481060455-SSP/SP, CPF nº 413.632.148-10, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Orlando Maiagoli, 167, Casa 1, Rio Pequeno.

REGISTRO ANTERIOR: R.2721/236.686 de 15 de setembro de 2020, (Especificação de Condomínio registrada sob nº 4.082 na referida matrícula e Convenção de Condomínio sob nº 13.577, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

A Escrevente Substituta,

Martney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328311HW000721930QU220

Av 01 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ÔNUS - SERVIÇÃO ADMINISTRATIVA "NON AEDIFICANDI" - REFERÊNCIA

Conforme R.3/20.169, mencionada na Av.1/206.755, constante da Av.1/236.686,

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

266.395

01

todos deste Serviço Registral, EDISON FONGARO, RG 1.272.691, CPF 003.792.808-25, e sua mulher SILVIA BANDEIRA LUNA FONGARO, RG 1.638.703, CPF 896.981.508-20, com a anuência da SILED FONGARO - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ 43.829.357/0001-90, INSTITUIRAM UMA SERVIÇÃO ADMINISTRATIVA - "NON AEDIFICANDI", à título gratuito, em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, CNPJ 43.776.517/0001-80, destinada à implantação de canalização pública a ser executada às expensas dos outorgantes e sob a fiscalização da outorgada, destinada a coleta de esgotos sanitários do Conjunto Residencial Icarai - Jardim Amaralina, sobre uma faixa de terreno com a área de **140,00m²**.

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331DX000721931WWZ2H

Av.02 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ÔNUS - TERMO DE RESPONSABILIDADE DE PRESERVAÇÃO DE ÁREA

VERDE - REFERÊNCIA

Conforme Av.6/236.686, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, adiante qualificada, e a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, estabelecerem que parte do imóvel desta Matrícula, EOI 46.395.000/0001-39, estabelecem que parte do imóvel desta Matrícula. EOI DECLARADA PARA PRESERVAÇÃO DE ÁREA VERDE, representada por: Uma Faixa de terreno de formato irregular, constituída de Área de Preservação Permanente (A.P.P.), com a área de **33.975,60m²**

(continua na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 31.132-9

DÉCIMO QUINTO

AGÊNCIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Rd. Bernardo O'Heira, 111
Registral

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
266.395

Folha
02

São Paulo,

23 de março de 2022

A Escrevente Substitua,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 1113283310J000721932MU22G

Av.03 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022

ÔNUS - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.1218/236.686, deste Serviço Registral a proprietária e instituidora, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, adiante qualificada, com anuência da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, INSTITUIRAM em favor da ELETROPOLULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, CNPJ 61.695.227/0001-93, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM PERPÉTUA E GRATUITA, em caráter irrevogável e irretratável, com a área de 20.554,66m².

A Escrevente Substitua,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331SB000721933JB220

Av.04 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ÔNUS - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.3374/236.686, deste Serviço Registral a proprietária e instituidora, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, adiante qualificada, com anuência da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já

(continua no verso)



Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula	266.395	LCTO	02	ANEXO
-----------	---------	------	----	-------

qualificada, INSTITUIRAM em favor da COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP, já qualificada, UMA SERVIDÃO DE PASSAGEM GRATUITA, em caráter irrevogável e irretirável, destinada a implantação de Rede Coletora de Esgotos (integrante do Sistema de Esgotos Sanitários do Município de São Paulo), tendo por objeto a passagem de tubulações sob a mesma, sobre uma faixa de terras do imóvel desta matrícula, com a área de 2.178,89m², e um perímetro de 1 102,94m.

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 1:11328331JB000721934XN221

Av.05 em 23 de março de 2022

Protocolação 838.090 de 28 de janeiro de 2022

ÔNUS - INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO - REFERÊNCIA

Conforme R.3376/236.685, deste Serviço Registral, a proprietária e instituidora, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, adiante qualificada, com anuência da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, INSTITUIRAM em favor do **MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**, já qualificado, **UMA SERVIDÃO PERPÉTUA E GRATUITA DE ÁGUAS PLUVIAIS**, em caráter irrevogável e irretirável, destinada a passagem de águas pluviais pelo imóvel desta matrícula, com a área de 773,47m².

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 1:11328331OTC00721935JJA22C

(continua na ficha 03)



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-B

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIMO OITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Edu Berrardo Oswaldo Francoz
Registrador

Volume
266.395

Folha
03

São Paulo,

23 de março de 2022

Av.06 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ÔNUS - INTERVENÇÃO EM ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - REFERÊNCIA

Conforme Av.4079/236.686, deste Serviço Registral, a proprietária e incorporadora, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, adiante qualificada, declarou que parte do imóvel desta Matrícula, possui área de intervenção em área de preservação permanente - APP, com a área de 760,40m².

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331UP000721936VQ22T

Av.07 em 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.2722/236.686, deste Serviço Registral, o adquirente, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE**, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a **FRACÇÃO IDEAL** de 0,000735, correspondente a unidade desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, sendo de R\$167.301,97 o valor da dívida.

A Escrevente Substituta,

Mariney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328331PE000721937XX22W

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Município	266.395	18º V	03	1030
-----------	---------	-------	----	------

Av.08 em: 23 de março de 2022

Prenotação 836.090 de 26 de janeiro de 2022.

ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento datado de 23 de novembro de 2021, Instrumento Particular de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 22 de novembro de 2021, para constar que a incorporadora e instituinte, **JARDIM AMARALINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, CNPJ nº 08.872.380/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, 37, 18º Andar, Bairro Bela Vista, autorizou a abertura desta matrícula.

A Escrevente Substituta,

Mairney Primo Menezes Lagos

Selo Nº 111328311UB0007219391122Y

Av.09 em 14 de abril de 2025

Prenotação 956.710 de 27 de março de 2025.

CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do Requerimento - Digital referido na Av.10, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 07 de abril de 2024, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo CONTRIBUINTE nº 201.114.0364-0.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331US001523032RS258

(continua na ficha 04)



Valide aqui
este documento

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS
Nº 11.132-8

DÉCIMO OITAVO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
266.395

Linha
04

Servely de Oliveira Carvalho
São Paulo,
14 de abril de 2025

Av. 10 em 14 de abril de 2025

Prenotação 956.710 de 27 de março de 2025.

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do Requerimento - Digital datado de 25 de março de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome da credora fiduciária, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$234.568,95. Ficando a fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Seio Nº 111328331YF001523033EV251

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>



Valide aqui
este documento

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.
CNM: 111328.2.0266395-42

Emolumentos:

Ao Oficial:..	R\$: 44,20	Ao Estado:..	R\$: 12,56
Ao Iresp:..	R\$: 8,60	Ao Sinoreg:..	R\$: 2,33
Ao T.J.....	R\$: 3,03	Ao ISSQN:..	R\$: 0,90
Ao M.P.....	R\$: 2,12	TOTAL:..	R\$: 73,74

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e dá fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 14 de abril de 2025

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

Escreventes Substitutos

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Mariney P. Menezes Lagos | <input type="checkbox"/> Mauricio Gonçalves de Alvim |
| <input type="checkbox"/> Nilson Pinto Siqueira | <input type="checkbox"/> Rodrigo Di Sessa Fassina |
| <input type="checkbox"/> Sara Francez | <input type="checkbox"/> Sérgio Dias dos Santos |
| <input type="checkbox"/> Suely de Menezes Carvalho | <input type="checkbox"/> Maria Ap. Cavalcante Silva |
| <input type="checkbox"/> Ludmilla Soares de Oliveira | <input type="checkbox"/> Claudio Marcio de Queiroz Alves |
| Escreventes Autorizados | |
| <input type="checkbox"/> Silvana Alves Batista | <input type="checkbox"/> Gabriella Chagas Kako |
| <input type="checkbox"/> Adlei de Almeida | <input type="checkbox"/> Raphael Menezes Lagos |
| <input type="checkbox"/> Eduardo Melo da Costa | <input type="checkbox"/> Julio da Costa Neves Neto |
| <input type="checkbox"/> Mauricio Paparelli | <input type="checkbox"/> André Assunção Silva |



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A2TFK-8WFM7-XG33P-KKGXB>