

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

# Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Conjunto Habitacional Santa Etelvina II · RUA NASCER DO SOL,  
1991 APTO. 33 BL DVenda à vista **3.0%** · Aluguel **0.62%/mês**

“ A matrícula, aberta em 2008, registra um apartamento no Conjunto Habitacional Nascer do Sol II. Após venda inicial da CEF, o imóvel foi adquirido por Edson Rodrigues de Sousa em 2020 por R\$118.000,00, com financiamento fiduciário de R\$80.830,00 junto à CEF. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 19/11/2025, com valor fiscal de R\$139.437,96.

LANÇE INICIAL

**R\$  
97.617,00**desconto 38.2%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
158.058,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
135.322,21**disponível: R\$  
150.000,00ÁREA  
ÚTIL**42.6**m<sup>2</sup>2 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

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

[→ 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 149.916

Último proprietário	EDSON RODRIGUES DE SOUSA	Consolidação	Confirmada	2025-11-19
CPF	127.199.908-09	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	divorciado	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula, aberta em 2008, registra um apartamento no Conjunto Habitacional Nascer do Sol II. Após venda inicial da CEF, o imóvel foi adquirido por Edson Rodrigues de Sousa em 2020 por R\$118.000,00, com financiamento fiduciário de R\$80.830,00 junto à CEF. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 19/11/2025, com valor fiscal de R\$139.437,96.

### Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 97.617,00
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 97.617,00</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 2.928,51
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 15.805,80
Débito IPTU	R\$ 474,18
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.496,72
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 37.705,21</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 135.322,21
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 135.322,21</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 148.966,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 8.937,96
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 705,87
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 3.999,96</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>2.96%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**2.96%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**- 11.54 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
<b>3 anos</b>	R\$ 32.540,45	R\$ 33.523,76	<b>R\$ 79.707,99</b>	R\$ 47.332,64	+R\$ 32.375,35
<b>5 anos</b>	R\$ 58.207,60	R\$ 59.966,52	<b>R\$ 131.817,91</b>	R\$ 104.142,86	+R\$ 27.675,05
<b>7 anos</b>	R\$ 87.593,92	R\$ 90.240,84	<b>R\$ 191.478,56</b>	R\$ 178.622,49	+R\$ 12.856,07

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.



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

matrícula **149.916**

ficha **1**

31 de MARÇO de 2008.

São Paulo,

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 33, localizado 2º andar do Bloco "D", do empreendimento denominado CONJUNTO HABITACIONAL NASCER DO SOL "II", com entrada pela rua Nascer do Sol s/nº, no DISTRITO DE GUAIANAZES, com a área privativa de 42,6000m² e área de uso comum descoberta de 2,3692m², área de uso comum coberta de 4,8975m², perfazendo a área total construída de 49,8667m², correspondendo-lhe à fração ideal (ou coeficiente de proporcionalidade) de 0,0100 ou (1,00%) do terreno.

**CONTRIBUINTE:** 246.035.0001-5 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF., com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF., CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 05 (22/06/2006) da matrícula nº 112.783.

Elcio L. G. Ferreira  
ESCR. AUTORIZADO

\*\*\*\*\*

**Av. 01, em 31 de MARÇO de 2008.**

Da averbação feita sob o nº 06 em 22/06/2006 na matrícula nº 112.783, verifica-se que o empreendimento denominado "Conjunto Habitacional Nascer do Sol II", do qual faz parte o apartamento matriculado, compõe o patrimônio do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR previsto no "caput" do artigo 2º da Lei 10.188/2001, que instituiu o PAR - PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL e que o mesmo empreendimento, bem como seus frutos e rendimentos, serão mantidos sob a propriedade fiduciária da proprietária acima qualificada e não se comunicam com o patrimônio desta, observadas quanto a tais bens e direitos, as restrições constantes dos Incisos I a VI do § 3º do art. 2º da citada Lei e referidos na aludida Av. 06.

Elcio L. G. Ferreira  
ESCR. AUTORIZADO

\*\*\*\*\*

**Av. 02, em 31 de MARÇO de 2008.**

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 08/02/2008, que originou o registro da instituição condominial.

Elcio L. G. Ferreira  
ESCR. AUTORIZADO

\*\*\*\*\*

(continua no verso)



matrícula

149.916

ficha

01

verso

**Av. 03, em 08 de dezembro de 2015-** (PRENOTAÇÃO nº 368.695 de 26/11/2015).

À vista do instrumento particular de 30/10/2014, na forma dos artigos nºs 2º e 8º da lei nº 10.188/2001, alterada pela lei nº 10.859/2004 e lei nº 11.474/2007 e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 08/12/2015, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **através do contribuinte nº 246.035.0586-6.**

A(O) escrevente:-

*Renan Barros de Sousa*  
ESCR. AUTORIZADO

**R. 04, em 08 de dezembro de 2015-** (PRENOTAÇÃO nº 368.695 de 26/11/2015).

Pelo instrumento particular de 30/10/2014, na forma dos artigos nºs 2º e 8º da lei nº 10.188/2001, alterada pela lei nº 10.859/2004 e lei nº 11.474/2007, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, **VENDEU** a FERNANDO SARKIS DAFFRE, brasileiro, bancário, RG nº 44.208.390-7-SSP/SP e CPF/MF nº 317.246.948-47 e sua mulher ELAINE DUTRA DAFFRE, brasileira, do lar, RG nº 52.920.611-0-SSP/SP e CPF/MF nº 007.554.091-67, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Nascer do Sol nº 700, ap. 33, bloco D, o **imóvel** pelo valor de R\$52.479,00 (cinquenta e dois mil, quatrocentos e setenta e nove reais), dos quais R\$16.377,44 (dezesesseis mil, trezentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) se referem à utilização dos recursos das contas vinculadas ao FGTS dos compradores.

A(O) escrevente:-

*Renan Barros de Sousa*  
ESCR. AUTORIZADO

**Av. 05, em 08 de dezembro de 2015-** (PRENOTAÇÃO nº 368.695 de 26/11/2015).

À vista do instrumento particular de 30/10/2014, na forma dos artigos nºs 2º e 8º da lei nº 10.188/2001, alterada pela lei nº 10.859/2004 e lei nº 11.474/2007, faço constar que em decorrência da alienação consubstanciada no R. 04, fica o imóvel matriculado excluído do patrimônio do fundo previsto no "caput" do artigo 2º da lei nº 10.188/01, que institui o PAR - Programa de Arrendamento Residencial, com o cancelamento das restrições constantes da Av. 01.

A(O) escrevente:-

*Renan Barros de Sousa*  
ESCR. AUTORIZADO

**R. 06, em 03 de setembro de 2020-** (PRENOTAÇÃO nº 450.823 de 21/08/2020).

Pelo instrumento particular de 19/08/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **FERNANDO SARKIS DAFFRE** e sua mulher **ELAINE DUTRA DAFFRE**, auxiliar de escritório, já qualificados, **VENDERAM** a **EDSON RODRIGUES DE SOUSA**, brasileiro,

(continua na ficha 02)



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4**

matrícula

**149.916**

ficha

**02**

**03 de setembro de 2020**

São Paulo,

divorciado, mecânico, RG nº 345113457-SSP/SP e CPF/MF nº 127.199 908-09, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Igarape da Missão, nº 273, ap. 32, bloco A, o imóvel pelo valor de R\$118 000,00 (cento e dezoto mil reais), dos quais R\$37 038,00 (trinta e sete mil e trinta e oito reais) se referem à utilização dos recursos da conta vinculada ao FGTS do comprador e R\$132,00 através de recursos próprios.

selo 124594321NR000285559US20P

A(O) escrevente:-

*Eduardo M. Cavallieri*  
ESCR AUTORIZADO

R. 07, em 03 de setembro de 2020- (PRENOTAÇÃO nº 450 823 de 21/08/2020)

Pelo Instrumento particular de 18/08/2020, na forma das leis nºs 4.380/64 e 9.514/97, **EDSON RODRIGUES DE SOUSA**, divorciado, já qualificado, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, NIRE 53500000381, já qualificada, para garantia da dívida de R\$80.830,00 (oitenta mil, oitocentos e trinta reais), a ser paga por meio de 350 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 18/09/2020, no valor de R\$638,72. A alienação fiduciária em garantia vigorará pelo prazo necessário ao integral pagamento do crédito da fiduciária, sujertando-se às disposições deste instrumento e da Lei nº 9 514 de 20/11/1997 Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título A propriedade é transferida à credora em caráter RESOLÚVEL. Avaliação do imóvel para fins de Leilão Público: R\$132 000,00 (cento e trinta e dois mil reais).

selo. 124594321BV000285561IN20B

A(O) escrevente -

*Eduardo M. Cavallieri*  
ESCR AUTORIZADO

Av. 08, em 19 de novembro de 2025- (PRENOTAÇÃO nº 590 716 de 02/04/2025)

Pelos requerimentos de 02/04/2025, 23/06/2025 e 23/10/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita ao fiduciante devedor **EDSON RODRIGUES DE SOUSA**, divorciado, já qualificado, e da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação digital desta Serventia, procede-se à consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que o fiduciante devedor tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$139 437,96 (cento e trinta e nove mil, quatrocentos e trinta e sete reais e noventa e seis centavos) Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9 514/97.

(continua no verso)



matricula

149.916

folha

02

CNM. 124594.2.0149916-48

selo 124594331FA001474990RJ251

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente -

\*\*\* FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA \*\*\*

\*\*\*\*\*

V



CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até a data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O Distrito de Guaiunazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito de Buzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertence anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958), pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939), pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A presente pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem, conforme disposto nos Arts. 13 e 14, § 3º do Provimento CNJ nº 39/2014. No entanto, caso existam indisponibilidades de bens anotadas à margem desta matrícula, é imprescindível realizar consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por meio do site [www.indisponibilidade.org.br](http://www.indisponibilidade.org.br), antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT\_GUIA\_EXTENSO  
Assinado digitalmente

Recolhidos pela guia:

**Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.**

**ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.**

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (07809FD6-B74F-4792-984F-A5E5A15CF3B5)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 24/11/2025 14:24:20

Nº Registro: 149916

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

ADEMAR FIORANELLI( CPF: 154.901.578-87)

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

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=07809FD6-B74F-4792-984F-A5E5A15CF3B5>