

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Cotia

⚠ ATENÇÃO

Venda à vista **13.5%** · Aluguel **0.62%/mês**

Graca · RUA ASTROMELIA, 190 APTO. 301 TR 01 RUA 06

“ A matrícula 102.521 refere-se ao Apartamento N°31, Torre 01, no Condomínio Cotia1 BREJAÚVA, com 43,70m² de área privativa e uma vaga de garagem. O imóvel foi adquirido por David William Pontes da Silva e Simone Cristina Ribeiro Pontes em 30/03/2012, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF) no valor de R\$ 86.408,09. Há uma penhora ativa dos direitos sobre o imóvel, no valor de R\$ 32.527,27, referente a uma execução de condomínio movida pelo próprio Condomínio Cotia1 BREJAÚVA. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 20/06/2025 pelo valor de R\$ 125.206,42, indicando o leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$
100.734,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
169.989,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
138.897,43**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**43.7**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Não (à vista)
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	não há	Forma de pagamento	Exclusivamente à vista · recursos próprios
		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 102.521

Último proprietário	DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA	Consolidação	Confirmada	2025-06-20
CPF	309.189.888-10	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	casado	Arresto	Não há	
Cônjuge	SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES	Usufruto	Não há	

Penhora: Penhora dos direitos sobre o imóvel, expedida em 19/01/2021 pelo 1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 0004157-84.2019.8.26.0152, ação de Execução Civil. Exequente: CONDOMINIO COTIA 1 - BREJAUVA. Executados: DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA e SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES. Valor da dívida: R\$ 32.527,27.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
0004157-84.2019.8.26.0152	1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Cotia-SP	Execução Civil	R\$ 32.527,27

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 102.521 refere-se ao Apartamento N°31, Torre 01, no Condomínio Cotia1 BREJAÚVA, com 43,70m² de área privativa e uma vaga de garagem. O imóvel foi adquirido por David William Pontes da Silva e Simone Cristina Ribeiro Pontes em 30/03/2012, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal (CEF) no valor de R\$ 86.408,09. Há uma penhora ativa dos direitos sobre o imóvel, no valor de R\$ 32.527,27, referente a uma execução de condomínio movida pelo próprio Condomínio Cotia1 BREJAUVA. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 20/06/2025 pelo valor de R\$ 125.206,42, indicando o leilão extrajudicial.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 100.734,00

Subtotal pré R\$ 100.734,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 2.014,68

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio (arrematante) R\$ 16.998,90

↳ Caixa absorve excedente 10% R\$ 28.539,28

Débito IPTU R\$ 509,97

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.639,88

Subtotal pós R\$ 38.163,43

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros) R\$ 138.897,43

Desembolso total estimado R\$ 138.897,43

Valor de venda projetado (12m) R\$ 171.273,00

Comissão corretor (6%) -R\$ 10.276,38

IR ganho de capital (15%) -R\$ 3.314,88

Lucro líquido estimado R\$ 18.784,31

ROI à vista (12 meses) 13.52%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

13.52%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-0.98 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\$ 33.380,69	R\$ 38.543,79	R\$ 104.300,05	R\$ 67.827,27	+R\$ 36.472,78
5 anos	R\$ 59.710,61	R\$ 68.946,24	R\$ 161.032,43	R\$ 132.123,82	+R\$ 28.908,60
7 anos	R\$ 89.855,74	R\$ 103.754,01	R\$ 225.985,32	R\$ 216.418,21	+R\$ 9.567,11

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:

- Dívida de condomínio de R\$ 32.527,27 em processo de execução ativo.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos sobre o imóvel, expedida em 19/01/2021 pelo 1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 0004157-84.2019.8.26.0152, ação de Execução Civil. Exequente: CONDOMINIO COTIA 1 - BREJAUVA. Executados: DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA e SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES. Valor da dívida: R\$ 32.527,27.
- Tem execucao ativa: Execução Civil de condomínio, processo nº 0004157-84.2019.8.26.0152, exequente CONDOMINIO COTIA 1 - BREJAUVA, contra DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA e SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES, com dívida de R\$ 32.527,27.

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-102.521-

ficha
-01-

de Cotia
Cotia, **01** de **julho** de **2011**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº31 – “Torre 01” – Localizado no **TERCEIRO ANDAR** do Condomínio Residencial denominado **“Condomínio Cotia1 - BREJAÚVA”**, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Rua 06, no Bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Contendo sala, sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de **43,700m2**, área comum total de **49,209m2**, nela incluída o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a manobrista, encerrando uma área total de **92,209m2** e a fração ideal no terreno de **0,020902%”**.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.08/M.88.743 em 01.07.2011 deste registro. -

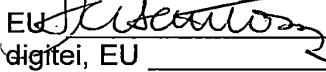
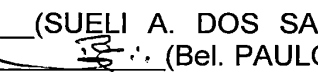
PROPRIETÁRIA:- COTIA1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 27º andar – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.932.426/0001-95. -

O Oficial Substituto:  (Bel: Edson Schumiski).
D: R\$6.53- Prot: 189.272.-

R.01, em 17 de maio de 2012.-

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 30 de março de 2012, em São Paulo-SP, a proprietária já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA**, brasileiro, operador estação de tratamento, RG nº 32.007.357-9-SSP/SP e CPF/MF nº 309.189.888-10, e sua mulher **SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES**, brasileira, do lar, RG nº 35.946.731-3-SSP/SP, CPF/MF nº 291.734.468-74 casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua José Celestino Saad, nº 245, Cotia/SP, pelo valor de R\$ 113.480,80, sendo: R\$13.860,12 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 3.036,59 com saldo da conta vinculada de FGTS; R\$ 10.176,00 com desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R\$ 86.408,09 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas e arquivadas as CND'S Previdenciárias e de Tributos Federais. -

EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 366,50(50%) -segue verso-

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWYG2-FH7YL-CVDJF-V4L3F>



Valide aqui este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWYG2-FH7YL-CVDJF-V4L3F>

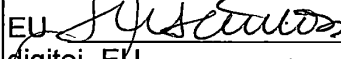
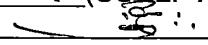
matrícula
-102.521-

ficha
-01-
verso

R.02, em 17 de maio de 2012.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários DAVID WILLIAN PONTES DA SILVA, e sua mulher SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$ 86.408,09, que será pago no prazo de 300 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,5000% e efetiva 5,6409%; SAC - Sistema de Amortização Constante Novo: vencimento do primeiro encargo mensal 30/04/2012, valor do encargo inicial total: R\$ 698,01, origem dos recursos: FGTS, valor da garantia: R\$ 113.000,00 com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

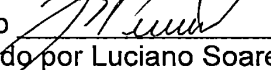
EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, digitei, EU  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$ 276,83

Prot. 202.088 -S.I.K.-

Prenotado sob nº 321.136, em 20/01/2021.
AV.03, em 03 de fevereiro de 2021.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 19 de janeiro de 2021 (protocolo eletrônico: PH000350116), pelo 1º Ofício Judicial do Foro e Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 0004157-84.2019.8.26.0152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: **CONDOMINIO COTIA 1 - BREJAUVA**, CNPJ/MF nº 27.799.473/0001-57; e executados: **DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA**, CPF/MF nº 309.189.888-10, **SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES**, CPF/MF nº 291.734.468-74, procedo a presente para constar que **os direitos** sobre o imóvel desta matrícula foram **penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$ 32.527,27, tendo sido nomeado fiel depositário: **DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA**, já qualificado.

O escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173210000000233148211

continua na ficha 2



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

102.521

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,


de

de

Protocolo ONR: IN01137731C
AV.04, em 29 de julho de 2025.

CADASTRO


Conforme certidão de nº 713198/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23312.22.69.0048.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000077958525J

Prenotado sob nº 379.607, em 11/03/2024.
Protocolo ONR: IN01137731C
AV.05, em 29 de julho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 20 de junho de 2025, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciários **SIMONE CRISTINA RIBEIRO PONTES**, e seu cônjuge **DAVID WILLIAM PONTES DA SILVA**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$125.206,42.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000077958625H

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWYG2-FH7YL-CVDJF-V4L3F>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JWYG2-FH7YL-CVDJF-V4L3F>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **102.521**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS** além do que nela contém. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICO MAIS:** que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Cotia, 29 de julho de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12
TOTAL:	R\$ 75,17
Protocolo	Nº 379607

Selo Digital: 1199173C3000000779664251

