

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Vila Nova Curuca · RUA OSORIO FRANCO VILHENA, 953 APTO.
53 BL AVenda à vista **3.1%** · Aluguel **0.58%/mês**

“ A matrícula foi aberta em 2009. Em 2012, a Construtora Tenda S/A vendeu o imóvel para Rogerio Pereira dos Santos e Raquel Aparecida Costa dos Santos por R\$ 85.490,00, que o alienaram fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 63.488,66, a ser pago em 300 parcelas. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 20/06/2025 pelo valor de R\$ 90.654,46.

LANÇE INICIAL

**R\$
100.741,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
170.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
144.950,28**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**42.27**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Licitação Aberta	Data do certame	25/05/2026
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	0006/0326 - CPVE/RE	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	www.saraivaleiloes.com.br	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 163.302

Último proprietário	ROGERIO PEREIRA DOS SANTOS
CPF	134.948.278-18
Estado civil	casado
Cônjuge	RAQUEL APARECIDA COSTA DOS SANTOS

Consolidação	Confirmada	2025-06-20
Indisponibilidade	Não há	
Arresto	Não há	
Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula foi aberta em 2009. Em 2012, a Construtora Tenda S/A vendeu o imóvel para Rogerio Pereira dos Santos e Raquel Aparecida Costa dos Santos por R\$ 85.490,00, que o alienaram fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 63.488,66, a ser pago em 300 parcelas. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 20/06/2025 pelo valor de R\$ 90.654,46.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 100.741,00
Comissão leiloeiro (5%)	R\$ 5.037,05
Subtotal pré	R\$ 105.778,05

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 3.022,23
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.000,00
Débito IPTU	R\$ 510,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.640,00
Subtotal pós	R\$ 39.172,23

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 144.950,28
Desembolso total estimado	R\$ 144.950,28
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 159.778,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.586,68
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 786,16
Lucro líquido estimado	R\$ 4.454,88
ROI à vista (12 meses)	3.07%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

3.07%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

- 11.43 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\$ 32.288,53	R\$ 35.956,92	R\$ 83.073,17	R\$ 50.923,62	+R\$ 32.149,55
5 anos	R\$ 57.756,97	R\$ 64.318,91	R\$ 136.903,60	R\$ 111.845,30	+R\$ 25.058,30
7 anos	R\$ 86.915,80	R\$ 96.790,55	R\$ 198.534,07	R\$ 191.715,14	+R\$ 6.818,92

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.



Prot.nº 618780
1N00862710C

172

Página: 1 / 5

BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CNM 111187.2.0163302-10

LIVRO N.º 2 – REGISTRO
GERAL

12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Capital

matrícula
163.302

ficha
01

São Paulo, 30 de outubro de 2009

IMÓVEL:- O Apartamento nº.53, localizado no 4º andar, do BLOCO “A”, que faz parte integrante do “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CURUÇÁ, situado na Rua Osório Franco Vilhena, nº.1260, na Zona de Chácaras da Vila Curuçá, Distrito de São Miguel Paulista, com uma área real privativa de 42,2733m2, uma área real de uso comum de 22,9853m2, uma área real total de 65,2586m2, e, fração ideal no terreno, demais coisas comuns e coeficiente de proporcionalidade total de 0,00616754.

CONTRIBUINTE:- 132.278.0021-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA TENDA S/A, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1376, 9º andar, Brooklin, nesta Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 71.476.527/0001-35.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2/M.156.383, feito em 04/12/2007 (Especificação de Condomínio R.6 /M.156.383) deste Registro.

O ESCRIVENTE SUBSTITUTO,

cab. _____

Av.1/163.302 – São Paulo, 30 de outubro de 2009.

Por Requerimento de 17 de agosto de 2009, e Instrumento Particular datado de 14 de setembro de 2009, a proprietária autorizou a abertura da presente matrícula.- O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). - O Escrevente Substituto,

cab. _____

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db3a559-76c8-480c-823f-f5dd47f0c88


Esse documento foi assinado digitalmente por BENEDITO JOSE MORAIS DIAS - 23/06/2025 14:14

CNM 111187.2.0163302-10

matrícula
163.302ficha
01

verso

Av.02/163.302 - São Paulo, 06 de julho de 2012.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de 31 de maio de 2012, é feita esta averbação para constar que, o imóvel objeto desta matrícula, atualmente está sendo cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo Contribuinte nº, 132.278.0044-5 como prova - a Certidão expedida aos 03/07/2012 pela PMSP. A Escrevente Habilitada  (Nercineia Bento de Jesus). - O Escrevente Substituto.

Aln. 

R.03/163.302 – São Paulo, 06 de julho de 2012.

Por Instrumento Particular com força de Escritura Pública, datado de 31 de maio de 2012, (no âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida), a proprietária **CONSTRUTORA TENDA S/A**, CNPJ/MF nº 71.476.527/0001-35, com sede na Rua Alvares Penteado, nº 61, 2º andar, Sé, nesta Capital, vendeu a **ROGERIO PEREIRA DOS SANTOS**, brasileiro, mecan de manut veic automotor, RG nº 235385888-SSP/SP, e do CPF/MF nº 134.948.278-18, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, e sua esposa **RAQUEL APARECIDA COSTA DOS SANTOS**, brasileira, do lar, RG nº 328266243-SSP/SP, e do CPF/MF nº 280.567.888-59, residentes e domiciliados na Rua Estanislau Lopez, 16, casa 1, Vila Rosaria, nesta Capital, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$.85.490,00. (Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº.001372012-21200527, emitida em 14/02/2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União nº.9382.DAB0.F705.31F5, emitida em 26/06/2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, arquivadas neste registro).-

- continua na ficha 02 -


173

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **12.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
Capital

CNM 111187.2.0163302-10

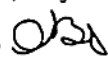
matrícula 163.302 ficha 02

São Paulo, 06 de julho de 2012.

A Escrevente Habilitada,  (Nercineia Bento de Jesus). - O Escrevente Substituto.

Aln. 

R.04/163.302 - São Paulo, 06 de julho de 2012.

Pelo mesmo Instrumento Particular, os proprietários **ROGERIO PEREIRA DOS SANTOS**, e sua mulher **RAQUEL APARECIDA COSTA DOS SANTOS**, já qualificados, alienaram fiduciariamente a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, com sede no, Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, a propriedade resolúvel do imóvel objeto desta matrícula, em garantia da dívida no valor de **RS. 63.488,66**, que será paga da seguinte forma: por meio de 300 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 30/06/2012, e as demais, no mesmo dia dos meses subseqüentes, e nos termos das demais cláusulas constantes do mencionado instrumento, cujo microfilme fica arquivado neste Registro. - A Escrevente Habilitada,  (Nercineia Bento de Jesus). - O Escrevente Substituto.

Aln. 

Av.05/163.302, em 22 de agosto de 2024. - Prenotação nº 668.018 de 08/08/2024.

Por Requerimento datado de 08 de agosto de 2024, de **JULIO CESAR DO CARMO**, RG nº 49.327.387-6-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº. 420.729.658-10, é feita esta averbação para constar que, o "Condominio Residencial Curuçá", com acesso pela Rua Osório Franco Vilhena, nº 1260, atualmente possui o nº. 953 da mencionada via pública, conforme se verifica do Certificado de Numeração nº 039/2024, expedido pela PMSP. O Oficial Substituto, (~~Ricardo Mazzucchelli Dias~~).

Selo Digital: 1111873310000001104024247

- continua no verso -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash db3a559-76c8-480c-823f-f5dd47f0c88

Esse documento foi assinado digitalmente por BENEDITO JOSE MORAIS DIAS - 23/06/2025 14:14

CNM 111187.2.0163302-10

matrícula

163.302

ficha

02

verso

Av.06/163.302, em 20 de junho de 2025. - Prenotação nº 618.780 de 09/11/2022.

Por Instrumento Particular Digital datado de 04 de junho de 2025, (nos termos do Item 365 Cap. XX das NSCGJSP, Prov. 56/2019), é feita esta averbação para constar que, a credora no R.04 nesta matrícula, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, está registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381, nos termos do Item 62, CAP. XX das NSCGJ-SP (Prov.56/19). O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 1111873310000001370539258

veronica. _____

Av.07/163.302, em 20 de junho de 2025. - Prenotação nº 618.780 de 09/11/2022.

Pelo mesmo Instrumento Particular, é feita esta averbação para constar que, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, registrada na JUCESP sob o NIRE nº 53500000381 e inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancario Sul, Quadra 04. Lotes 3/4, em Brasília-DF, após a regular notificação feita ao fiduciante seus devedores **ROGERIO PEREIRA DOS SANTOS**, CPF/MF sob nº. 134.948.278-18 e **RAQUEL APARECIDA COSTA DOS SANTOS**, CPF/MF sob nº. 280.567.888-59, e decorrido os prazos legais previsto no Artigo 26 parágrafo 1º da Lei 9.514 de 20/11/1997, sem purgação da mora, procede-se a averbação nos termos do parágrafo 7º do Artigo 26 da citada lei, para **CONSOLIDAR A PROPRIEDADE DO IMÓVEL** em nome da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, dando a presente para efeitos fiscais o valor de R\$.90.654,46. - O Oficial Substituto, (Ricardo Mazzucchelli Dias).

Selo Digital: 111187331000000137054025P

veronica. _____

***** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO *****

***** VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA *****



PEDIDO Nº. 618780 GUIA Nº. 116/2025

CERTIDÃO – 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

A presente reprodução está conforme o original e foi extraída termos do art. 19 da lei nº 6.015 de 1973

São Paulo, 20/06/2025.

Certidão assinada por Bel. Benedito José Moraes Dias, Oficial, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2200-2, de 24/08/2001, devendo, para sua validade, ser verificada sua autenticidade no site: www.registradores.org.br informando o CÓDIGO HASH, ou ainda pela leitura do QR CODE constante no canto superior esquerdo da primeira folha.



Selo Digital: 1111873C3000000137094225T

Valor cobrado pela Certidão

Oficial	R\$ 38,17
Estado	R\$ 10,85
Secretaria da Fazenda	R\$ 7,43
Tribunal de Justiça	R\$ 2,62
Registro Civil	R\$ 2,01
Ministério Público	R\$ 1,83
Município	R\$ 0,78
TOTAL	R\$ 63,69

Digitador : Kelly

ATENÇÃO

Para lavrar escritura pública, os tabelionatos somente poderão aceitar esta certidão até trinta dias após a data de sua expedição.

Rua: Major Angelo Zanchi, nº 623 – Penha de França – CEP 03633-000 – Site: www.12ri.com.br

174

