

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Cotia

✓ PROMISSOR

Jardim Petropolis · RUA DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOMINGUES, 583 APTO. 33 BL 16

Venda à vista **19.2%** · Aluguel **0.58%/mês**

“ O imóvel foi adquirido por Antonio Alencar Andrade da Luz em 2017, com financiamento da Caixa Econômica Federal. Em 2022, houve penhora dos direitos do devedor por dívida de condomínio de R\$ 4.741,50. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 2026 devido à inadimplência do financiamento, com valor de consolidação de R\$ 181.077,70.

LANÇE INICIAL

R\$ 90.746,00desconto 41.5%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$ 109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

R\$ 155.000,00

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$ 122.661,32**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**38.72**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

| | | | |
|------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| Modalidade | Licitação Aberta | Data do certame | 27/05/2026 |
| Banco | Caixa | Aceita FGTS | Não (à vista) |
| Nº Edital | 0011/0326 - CPVE/RE | Aceita financiamento | Não |
| Leiloeiro | www.nogarileiloes.com.br | 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 128.478

| | | | | |
|---------------------|--------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Último proprietário | ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ | Consolidação | Confirmada | 2026-01-13 |
| CPF | 360.366.188-59 | Indisponibilidade | Não há | |
| Estado civil | solteiro | Arresto | Não há | |
| | | Usufruto | Não há | |

Penhora: Penhora dos direitos sobre o imóvel pertencentes a ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.741,50, referente ao processo nº 1005704-74.2021.8.26.0152, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: NOVA ZELANDIA COND. 1. Averbação AV.03 em 23 de dezembro de 2022.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

| PROCESSO | ÓRGÃO | NATUREZA | VALOR |
|---------------------------|---|----------------|--------------|
| 1005704-74.2021.8.26.0152 | 1º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Cotia - SP | Execução Civil | R\$ 4.741,50 |

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel foi adquirido por Antonio Alencar Andrade da Luz em 2017, com financiamento da Caixa Econômica Federal. Em 2022, houve penhora dos direitos do devedor por dívida de condomínio de R\$ 4.741,50. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 2026 devido à inadimplência do financiamento, com valor de consolidação de R\$ 181.077,70.

Estrutura de Custos (método Edwards - SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Lance total | R\$ 90.746,00 |
| Comissão leiloeiro (5%) | R\$ 4.537,30 |
| Subtotal pré | R\$ 95.283,30 |

PÓS-ARREMATACÃO

| | |
|-----------------------|----------------------|
| ITBI (2.0%) | R\$ 1.814,92 |
| Escritura + Registro | R\$ 3.000,00 |
| Débito condomínio | R\$ 6.638,10 |
| Débito IPTU | R\$ 465,00 |
| Desocupação + reforma | R\$ 10.000,00 |
| 12m vazio (IPTU+cond) | R\$ 5.460,00 |
| Subtotal pós | R\$ 27.378,02 |

Resultado Financeiro Projetado

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Custos pré + pós (sem juros) | R\$ 122.661,32 |
| Desembolso total estimado | R\$ 122.661,32 |
| Valor de venda projetado (12m) | R\$ 171.587,00 |
| Comissão corretor (6%) | -R\$ 10.295,22 |
| IR ganho de capital (15%) | -R\$ 5.794,57 |
| Lucro líquido estimado | R\$ 32.835,89 |
| ROI à vista (12 meses) | 19.24% |

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

26.77%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+12.27 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\$ 29.576,82 | R\$ 38.614,45 | R\$ 117.116,96 | R\$ 81.199,41 | +R\$ 35.917,55 |
| 5 anos | R\$ 52.906,34 | R\$ 69.072,64 | R\$ 170.904,66 | R\$ 144.605,19 | +R\$ 26.299,47 |
| 7 anos | R\$ 79.616,30 | R\$ 103.944,23 | R\$ 232.486,21 | R\$ 227.731,76 | +R\$ 4.754,45 |

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 detectada em processo de execução no valor de R\$ 4.741,50.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos sobre o imóvel pertencentes a ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.741,50, referente ao processo nº 1005704-74.2021.8.26.0152, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: NOVA ZELANDIA COND. 1. Averbação AV.03 em 23 de dezembro de 2022.
- Tem execucao ativa: Execução Civil, processo nº 1005704-74.2021.8.26.0152, Exequente: NOVA ZELANDIA COND. 1, Executado: ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ, Valor da dívida: R\$ 4.741,50.

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
-128.478-

ficha
01

de Cotia - CNS 11991-7
11 de abril de 2017

Cotia, de de

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º "33", localizado no 3º pavimento do BLOCO "16" do condomínio "NOVA ZELANDIA COND 1", situado na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, n.º 583, Bairro da Graça, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: com a área privativa de 38,720m², a área comum de 37,061m², perfazendo a área total de 75,781m², correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de 0,0013890%.
Contendo: sala de estar / jantar, circulação, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e cozinha com área de serviço.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: n.º 23.163.42.87.0001.00.000 (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.1.858/M-90.200, de 11/04/2017 deste Registro. -

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteados, n.º 61, 01º andar, sala 01, CEP.: 01012-001, centro, na cidade de São Paulo-SP. -

O Oficial Substituto _____ (Antônio Bento Mota Dias Junior)

R.01, em 11 de abril de 2017.-

ATRIBUIÇÃO.-

Pelo instrumento particular firmado em 21 de fevereiro de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.900/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi atribuído a **ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de fabricação e preparação de alimentos, portador da carteira de identidade CI n.º 346092978-SSP/SP, CPF/MF n.º 360.366.188-59, residente e domiciliado na Rua Raimunda Nascimento de O, n.º 108, Cidade Interca, Taboão da Serra - SP. Valor deste ato: R\$ 124.507,98.

O escrevente autorizado _____ (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D.R\$ 376,36(50%) Prot. 266.909

Av.02, em 11 de abril de 2017.-

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **alienação fiduciária** em favor do **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04, no valor de R\$114.560,31, conforme R.901/M.90.200 desta Serventia.

O escrevente autorizado _____ (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
Prot. 266.909

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44DVE-TJ28X-XX7FD-6GLUD>



Valide aqui
este documento


matrícula
128.478

ficha
01
verso

Prenotado sob nº 357.187, em 30/11/2022.
AV.03, em 23 de dezembro de 2022.

PENHORA

Nos termos da certidão expedida aos 29 de novembro de 2022 (protocolo eletrônico: PH000445237), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - Vara: 1º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Cotia-SP, extraída dos autos do processo nº 1005704-74.2021.8.26.0152, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: NOVA ZELANDIA COND. 1, os direitos sobre imóvel desta matrícula pertencentes a ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ foram **penhorados**, para garantia da dívida no valor de R\$ 4.741,50, tendo sido nomeado fiel depositário: ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ, já qualificado.

Escrevente autorizado  Bel. José Flávio dos Santos Pereira
Título analisado e digitado por Gerson Q. dos Santos Junior.
Selo digital: 119917321000000046756822U

Prenotado sob nº 383.110, em 20/05/2024.
Protocolo ONR: IN01171343C
AV.04, em 13 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 805067/2026 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 **23163.42.88.0240.00.000.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 11991733100000000832066265

Prenotado sob nº 383.110, em 20/05/2024.
Protocolo ONR: IN01171343C
AV.05, em 13 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44DVE-TJ28X-XX7FD-6GLUD>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
128.478


ficha
02


SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Pelo requerimento firmado aos 15 de dezembro 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 o devedor fiduciante **ANTONIO ALENCAR ANDRADE DA LUZ**, já qualificado, não atendeu a intimação 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\$181.077,70.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000832067263

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44DVE-TJ28X-XX7FD-6GLUD>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

onr



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44DVE-TJ28X-XX7FD-6GLUD>

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 **128.478**, 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, 13 de janeiro de 2026.

| | |
|----------------|------------------|
| 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 383110 |

Selo Digital: 1199173C300000083212126X

