

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

# Cotia

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Petropolis · RUA DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS DOMINGUES, 583 APTO. 42 BL 20

Venda à vista **14.9%** · Financiado **24.0%** · Aluguel **0.54%/mês**

“ O imóvel, apartamento nº 42 no condomínio Nova Zelândia Cond 1 em Cotia-SP, foi adquirido por Barbara Botelho Santos e Bruno Silva Ribeiro de Paula em 20/06/2017 por R\$ 139.444,54. O financiamento de R\$ 132.000,00 foi realizado via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 19/11/2025, pelo valor de R\$ 179.104,09. A certidão informa que não há outros ônus ou ações judiciais registrados na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$ 103.704,00**

desconto 40.7% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

**R\$ 109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$ 175.000,00**

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

**R\$ 53.836,16**

disponível: R\$ 150.000,00

ÁREA ÚTIL

**38.72**m<sup>2</sup>

2 quartos · Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda 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>Sim</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 131.005

Último proprietário	BARBARA BOTELHO SANTOS	Consolidação	Confirmada	2025-11-19
CPF	415.396.118-33	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento nº 42 no condomínio Nova Zelândia Cond 1 em Cotia-SP, foi adquirido por Barbara Botelho Santos e Bruno Silva Ribeiro de Paula em 20/06/2017 por R\$ 139.444,54. O financiamento de R\$ 132.000,00 foi realizado via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 19/11/2025, pelo valor de R\$ 179.104,09. A certidão informa que não há outros ônus ou ações judiciais registrados na matrícula.

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

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 103.704,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 5.185,20
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 98.518,80
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 5.185,20</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.074,08
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.500,00
Débito IPTU	R\$ 525,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.700,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 38.799,08</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 43.984,28
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 9.851,88
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 53.836,16</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 178.253,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.695,18
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.280,43
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 12.922,43</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>14.94%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>24.00%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**24.00%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+9.50 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\$ 29.576,82	R\$ 40.114,59	<b>R\$ 194.108,25</b>	R\$ 33.686,02	+R\$ 160.422,23
<b>5 anos</b>	R\$ 52.906,34	R\$ 71.756,05	<b>R\$ 249.079,23</b>	R\$ 60.907,61	+R\$ 188.171,63
<b>7 anos</b>	R\$ 79.616,30	R\$ 107.982,37	<b>R\$ 312.015,51</b>	R\$ 96.595,79	+R\$ 215.419,72
<b>10 anos</b>	R\$ 127.110,22	R\$ 172.397,63	<b>R\$ 423.924,69</b>	R\$ 171.980,79	+R\$ 251.943,90
<b>15 anos</b>	R\$ 231.184,99	R\$ 313.552,65	<b>R\$ 669.154,48</b>	R\$ 390.573,99	+R\$ 278.580,49

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.



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

-131.005-

01

de Cotia - CNS: 19917

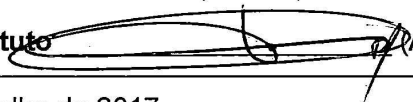
Cotia, 19 de julho de 2017

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº "42", localizado no 4º pavimento do BLOCO "20" do condomínio "NOVA ZELANDIA COND 1", situado na Rua Dra. Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 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:** nº 23.163.42.87.0001.00.000 (área maior). -

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 2.014/M-90.200, de 19/07/2017 deste Registro. -

**PROPRIETÁRIA:** TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Álvares Penteado, nº 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 19 de julho de 2017.-

**ATRIBUIÇÃO.-**

Pelo instrumento particular firmado em 20 de junho de 2017, em São Paulo-SP, e conforme se verifica do R.1371/Matrícula 90.200 desta Serventia, o imóvel desta matrícula foi **atribuído a BARBARA BOTELHO SANTOS**, brasileira, solteira, maior, vendedor com varej e atacad, RG nº 39183387X-SSP/SP, CPF/MF nº 415.396.118-33, e, **BRUNO SILVA RIBEIRO DE PAULA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de escritório, RG nº 494457107-SSP/SP, CPF/MF nº 389.568.698-04, ambos residentes e domiciliados na Rua Gaivota, nº 129, casa 01, Recanto Parais, São Paulo – SP. Valor deste ato, R\$ 139.444,54

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
D.R\$ 457,69(50%) Prot. 270.320

Av.02, em 19 de julho 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 nº 00.360.305/0001-04, no valor de R\$ 132.000,00, conforme R. 1372/M.90.200 desta Serventia.

-segue verso-

MOD. 10

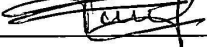
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A25PS-N52PG-XD8GY-268KR>



Valide aqui  
este documento

matrícula  
**-131.005-**

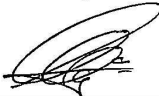
ficha  
**01**  
verso

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)  
Prot. 270.320

Prenotado sob nº 394.555, em 26/12/2024.  
Protocolo ONR: IN01308735C  
AV.03, em 23 de dezembro de 2025.

### CADASTRO

Conforme certidão de nº 310113/2025 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 **23163.42.88.0523.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 11991733100000082692625R

Prenotado sob nº 394.555, em 26/12/2024.  
Protocolo ONR: IN01308735C  
AV.04, em 23 de dezembro de 2025.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 19 de novembro de 2025, na cidade de 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 1) **BARBARA BOTELHO SANTOS**, e **BRUNO SILVA RIBEIRO DE PAULA**, já qualificados, não atenderam 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\$ 179.104,09.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 11991733100000082692725P

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A25PS-N52PG-XD8GY-268KR>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A25PS-N52PG-XD8GY-268KR>

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 **131.005**, 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, 23 de dezembro 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
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 75,17</b>
Protocolo	Nº 394555

Selo Digital: 1199173C3000000082712925G

