

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

# Cotia

✓ PROMISSOR

Jardim Petropolis · RUA DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS, 391 APTO. 04 BL 08

Venda à vista **21.7%** · Aluguel **0.60%/mês**

“ A matrícula registra a alienação fiduciária do apartamento 04 (PNE) do Condomínio Nova Zelândia Cond 2 em favor da Caixa Econômica Federal, com valor de mútuo de R\$ 90.246,00. Há uma penhora ativa de R\$ 12.316,37 referente a dívida condominial, em processo de execução civil. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/11/2024, pelo valor de R\$ 174.957,21, devido à inadimplência do devedor fiduciante.

LANÇE INICIAL

**R\$  
92.355,00**desconto 40.7%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
155.850,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
128.724,85**disponível: R\$  
150.000,00ÁREA  
ÚTIL**38.72**m<sup>2</sup>1 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Direta Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	Caixa	Aceita FGTS	<b>Não (à vista)</b>
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	<b>Não</b>
Leiloeiro	não há	Forma de pagamento	<b>Exclusivamente à vista · recursos próprios</b>
		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 133.171

Último proprietário	EDER PAULO DOS SANTOS	Consolidação	Confirmada 2024-11-28
CPF	285.817.528-45	Indisponibilidade	Não há
Estado civil	divorciado	Arresto	Não há
		Usufruto	Não há

**Penhora:** Penhora dos direitos sobre o imóvel, processo nº 00011484620218260152, 3º Ofício Cível do Foro e Comarca de Cotia, ação de Execução Civil, exequente NOVA ZELANDIA COND 2, executado EDER PAULO DOS SANTOS, valor da dívida R\$12.316,37. Averbação AV.02 em 14 de fevereiro de 2023.

### PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
00011484620218260152	3º Ofício Cível do Foro e Comarca de Cotia	Execução Civil	R\$ 12.316,37

### RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula registra a alienação fiduciária do apartamento 04 (PNE) do Condomínio Nova Zelândia Cond 2 em favor da Caixa Econômica Federal, com valor de mútuo de R\$ 90.246,00. Há uma penhora ativa de R\$ 12.316,37 referente a dívida condominial, em processo de execução civil. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/11/2024, pelo valor de R\$ 174.957,21, devido à inadimplência do devedor fiduciante.

## Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 92.355,00

**Subtotal pré R\$ 92.355,00**

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.847,10

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio (arrematante) R\$ 15.585,00

↳ Caixa absorve excedente 10% R\$ 1.657,92

Débito IPTU R\$ 467,55

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.470,20

**Subtotal pós R\$ 36.369,85**

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros) R\$ 128.724,85

**Desembolso total estimado R\$ 128.724,85**

Valor de venda projetado (12m) R\$ 171.870,00

Comissão corretor (6%) -R\$ 10.312,20

IR ganho de capital (15%) -R\$ 4.924,94

**Lucro líquido estimado R\$ 27.908,01**

**ROI à vista (12 meses) 21.68%**

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**21.68%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+7.18 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\$ 38.678,14	R\$ 111.400,11	R\$ 76.624,75	+R\$ 34.775,37
5 anos	R\$ 52.906,34	R\$ 69.186,57	R\$ 165.238,05	R\$ 140.493,60	+R\$ 24.744,45
7 anos	R\$ 79.616,30	R\$ 104.115,66	R\$ 226.877,11	R\$ 224.227,27	+R\$ 2.649,84

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 no valor de R\$12.316,37.
- Imóvel classificado como PNE (Pessoa com Necessidades Especiais), o que pode influenciar o perfil de potenciais compradores.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos sobre o imóvel, processo nº 00011484620218260152, 3º Ofício Cível do Foro e Comarca de Cotia, ação de Execução Civil, exequente NOVA ZELANDIA COND 2, executado EDER PAULO DOS SANTOS, valor da dívida R\$12.316,37. Averbação AV.02 em 14 de fevereiro de 2023.
- Tem execucao ativa: Execução Civil, processo nº 00011484620218260152, exequente NOVA ZELANDIA COND 2, executado EDER PAULO DOS SANTOS, valor R\$12.316,37.

**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

de Cotia - CNS: 17991-7

133.171

01

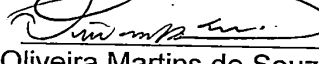
Cotia, 13 de Agosto de 2018

**IMÓVEL: APARTAMENTO Nº "04" (PNE)**, localizado no pavimento térreo do **BLOCO "08"** do condomínio "**NOVA ZELANDIA COND 2**", situado na **Rua Doutora Aparecida Fernandes de Jesus Domingues, nº 391**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, contendo: sala de estar / jantar, circulação, 01 (um) dormitório, 01 (um) banheiro, despensa e cozinha com área de serviço; com área privativa de **38,720m²**, a área comum de **41,569m²**, perfazendo a área total de **80,289m²**, correspondendo à um coeficiente de proporcionalidade e a uma fração ideal no solo de **0,0031250**. A tal apartamento cabe o direito de uso de uma vaga de garagem de uso comum; confronta pela frente e pelo lado esquerdo com áreas do condomínio; pelo lado direito com áreas do condomínio, vazio e hall; e pelos fundos com o apartamento de final "3" do respectivo bloco e hall.

**CADASTRO MUNICIPAL:** nº 23163.42.58.0001.00.000 (área maior). -

**PROPRIETÁRIO: EDER PAULO DOS SANTOS**, brasileiro, divorciado, porteiro edif, ascens, garag, RG nº 430075479-SSP/SP, CPF/MF nº 285.817.528-45, residente e domiciliado na Rua Ferraz de Vasconcelos, nº 105, casa 2, Vila MEnck, na cidade de Osasco-SP.-

**REGISTROS ANTERIORES:** Matrícula nº 90.201 (aberta aos 12/06/2008), R.19 (feito aos 23/12/2016 - Incorporação Imobiliária) R.253 (feito aos 18/07/2017 - aquisição da fração ideal do terreno), R. 740 (feito aos 13/08/2018 - Instituição e Especificação de Condomínio) e R. 881 (feito aos 13/08/2018 - atribuição da unidade autônoma), todos desta Serventia. -

A Oficial Substituta  Vivian Berti Fernandes. (título digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza)

Prenotado sob nº 285.949 em 23/07/2018.  
Av.01 em 13 de agosto de 2018. -

**TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**- Consta no R.254 da matrícula 90.201, que: o proprietário EDER PAULO DOS SANTOS, já qualificado, **alienou fiduciariamente a fração ideal de 0,0031250%** do imóvel desta matrícula, que corresponderá a futura unidade autônoma **Apartamento 04 do Bloco 08**, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 90.246,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 5,0000% e efetiva 5,1163%; Sistema de Amortização: TP - Tabela Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 01/08/2017; valor do encargo inicial total: R\$ 507,99; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ERVA-SRMV3-NAZGQ-LSDVF>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



ONR



Valide aqui  
este documento

matrícula

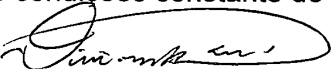
133.171

ficha

01

verso


fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 168.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

A Oficial Substituta  Vivian Berti Fernandes. (título digitado por Regiane Oliveira Martins de Souza)

Prenotado sob nº 359.844, em 30/01/2023.  
AV.02, em 14 de fevereiro de 2023.

### PENHORA


Nos termos da certidão expedida aos 30 de janeiro de 2023 (protocolo eletrônico: PH000450846), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Vara: 3º Ofício Cível do Foro e Comarca de Cotia, extraída dos autos do processo nº 00011484620218260152, ação de Execução Civil, tendo como exequente: NOVA ZELANDIA COND 2; procede-se à presente para constar que os direitos sobre imóvel desta matrícula pertencentes a EDER PAULO DOS SANTOS foram penhorados para garantia da dívida no valor de R\$12.316,37, tendo sido nomeado fiel depositário: **EDER PAULO DOS SANTOS**, já qualificado.

Escrevente autorizada,  Regiane Oliveira Martins de Souza.  
Selo digital: 1199173210000000483760234

Prenotado sob nº 384.236, em 11/06/2024.  
AV.03, em 28 de novembro de 2024.

### CADASTRO

Conforme certidão de nº 624224/2024 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 **23163.42.58.0906.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000070153324G

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ERVA-SRMV3-NAZGQ-LSDVF>



Valide aqui  
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

133.171

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,


de

de

Prenotado sob nº 384.236, em 11/06/2024.  
AV.04, em 28 de novembro de 2024.

### CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 21 de outubro de 2024, em Florianópolis-SC (Protocolo eletrônico: IN01194026C), 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 **EDER PAULO DOS SANTOS**, 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\$174.957,21.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.  
Selo digital: 119917331000000070153424E

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ERVA-SRMV3-NAZGQ-LSDVF>

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](http://www.ridigital.org.br)

onr



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8ERVA-SRMV3-NAZGQ-LSDVF>

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 **133.171**, 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, 28 de novembro de 2024.

Emolumentos:	R\$ 42,22
Estado:	R\$ 12,00
Sec. da Faz.:	R\$ 8,21
Reg. Civil:	R\$ 2,22
Trib. Justiça:	R\$ 2,90
ISS:	R\$ 2,22
Min. Público:	R\$ 2,03
<b>TOTAL:</b>	<b>R\$ 71,80</b>
Protocolo	Nº 384236

Selo Digital: 1199173C3000000070153524S

