

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Cotia

⚠ ATENÇÃO

Jardim Petropolis · R DOUTORA APARECIDA FERNANDES DE JESUS, 583 APTO. 03 BL 30

Venda à vista **17.2%** · Aluguel **0.56%/mês**

“ A matrícula registra a aquisição do apartamento pela Tenda Negócios Imobiliários S/A, que posteriormente o vendeu a Vanessa Ferreira dos Santos em 30/11/2017. Na mesma data, Vanessa alienou fiduciariamente o imóvel à Caixa Econômica Federal para garantia de um mútuo de R\$ 134.400,00. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 27/10/2025, pelo valor de R\$ 177.067,81. Não há outros ônus ou gravames ativos registrados na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
99.555,00**desconto 40.7%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
168.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
137.466,10**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**38.72**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	não há	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 131.190

Último proprietário VANESSA FERREIRA DOS SANTOS

CPF 310.140.948-95

Estado civil solteiro

Consolidação **Confirmada** 2025-10-27

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula registra a aquisição do apartamento pela Tenda Negócios Imobiliários S/A, que posteriormente o vendeu a Vanessa Ferreira dos Santos em 30/11/2017. Na mesma data, Vanessa alienou fiduciariamente o imóvel à Caixa Econômica Federal para garantia de um mútuo de R\$ 134.400,00. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 27/10/2025, pelo valor de R\$ 177.067,81. Não há outros ônus ou gravames ativos registrados na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 99.555,00

Subtotal pré R\$ 99.555,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.991,10

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 16.800,00

Débito IPTU R\$ 504,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.616,00

Subtotal pós R\$ 37.911,10

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 137.466,10
Desembolso total estimado	R\$ 137.466,10
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 175.920,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.555,20
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.184,80
Lucro líquido estimado	R\$ 23.713,89
ROI à vista (12 meses)	17.25%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

17.25%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+2.75 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\$ 39.589,56	R\$ 107.620,29	R\$ 73.844,90	+R\$ 33.775,39
5 anos	R\$ 52.906,34	R\$ 70.816,90	R\$ 162.177,14	R\$ 139.567,90	+R\$ 22.609,24

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

de Cotia - CNS: 11991-7

-131.190-

01

Cotia, 19 de Julhos de 2017

IMÓVEL: APARTAMENTO N.º "03", localizado no pavimento térreo do BLOCO "30" 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. 2.014/M-90.200, de 19/07/2017 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 Penteado, n.º 61, 01.º andar, sala 01, CEP.: 01012-001, centro, na cidade de São Paulo-SP. -

O Oficial Substituto  (Antônio Bento Mota Dias Junior)
D.R\$ 4,69(50%) Prot. 270.320

Av.01, em 19 de julho de 2017.-

ÔNUS. -

Procedo a presente para constar que sobre o imóvel desta matrícula existe o seguinte ônus: **primeira e especial HIPOTECA** 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\$ 11.236.120,25, conforme R. 1.002/M.90.200 desta Serventia. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 112.361,20.-

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

Av.02, em 18 de dezembro de 2017.--

CANCELAMENTO. -

Pelo Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na Av.01 desta**, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 112.361,20. -

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LPZH6-2CKEW-NELET-39QB5>



Valide aqui
este documento

matrícula

131.190

ficha

01

verso

O escrevente autorizado
D.R\$ 112,66 (50%)

Bel. Reinaldo da Silva Franca.
Protocolo: 277.010

R.03, em 18 de dezembro de 2017.--

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 30 de novembro de 2017, em Osasco-SP, a proprietária TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A., já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **VANESSA FERREIRA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, professora ensino de 1 e 2 grau, RG nº 452167115-SSP/SP, CPF/MF nº 310.140.948-95, residente e domiciliada na Rua Jose Benicio dos Santos, nº 29, VI M Helena, Jardim Carapc, na cidade de Carapicuíba-SP, pelo valor de R\$ 168.056,27, sendo: R\$ 26.660,00 valor dos recursos próprios; R\$ 6.996,27 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 134.400,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado
D.R\$ 498,27

Bel. Reinaldo da Silva Franca.
Protocolo: 277.010

R.04, em 18 de dezembro de 2017.--

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.02 desta, a proprietária VANESSA FERREIRA DOS SANTOS, já qualificada, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada na Av.01 retro, **para garantia do mútuo no valor de R\$ 134.400,00**, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: Tabela Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 01/01/2018; valor do encargo inicial total: R\$ 1.006,41; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 168.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado
D.R\$ 457,69 (50%)

Bel. Reinaldo da Silva Franca.
Protocolo: 277.010

Prenotado sob nº 379.464, em 07/03/2024.

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LPZH6-2CKEW-NELET-39QB5>



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

131.190

ficha

02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

Protocolo ONR: IN01135256C
AV.05, em 04 de novembro de 2025.

CADASTRO


Conforme certidão de nº 739417/2025 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 **23163.42.77.0338.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000081172225A

Prenotado sob nº 379.464, em 07/03/2024.
Protocolo ONR: IN01135256C
AV.06, em 04 de novembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 27 de outubro 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 a devedora fiduciante **VANESSA FERREIRA DOS SANTOS**, já qualificada, 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\$177.067,81.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000811723258

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LPZH6-2CKEW-NELET-39QB5>

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/LPZH6-2CKEW-NELET-39QB5>

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 **131.190**, 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, 04 de novembro 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 379464

Selo Digital: 1199173C300000081173425L

