

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

# Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Boa Vista (zona Oeste) · RUA KENKITI SHIMOMOTO, 1100  
APTO. 72 BL 02Venda à vista **8.4%** · Aluguel **0.54%/mês**

“ O apartamento nº 72, Bloco 02, Condomínio Granada, foi adquirido por Cleyson Rugere Santos e Sheila Rugere da Silva, casados em comunhão parcial de bens. Em 2019, o imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$151.000,00. Em 2021, houve penhora dos direitos dos fiduciários em execução civil movida por 'GRANADA' (provavelmente o condomínio) no valor de R\$1.194,54. Em 2026, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal pelo valor de R\$216.908,33, indicando o não pagamento do financiamento e a aptidão para leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$  
107.259,00**desconto 40.7% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO  
BANCO**R\$  
181.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
131.464,13**disponível: R\$  
150.000,00ÁREA  
ÚTIL**40.19**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>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  
PÚBLICOCOMÉRCIO E  
SERVIÇOSSAÚDE E  
FARMÁCIASESCOLAS E  
CRECHESLAZER E  
GASTRONOMIA

0

0

0

0

0

Fonte: OpenStreetMap (dados abertos). A cobertura em cidades satélite pode ser parcial — recomenda-se visita presencial para confirmar vizinhança.

## Análise da Matrícula nº 251.488

Último proprietário	CLEYSON RUGERE SANTOS	Consolidação	Confirmada	2026-01-07
CPF	314.172.148-30	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	casado	Arresto	Não há	
Cônjuge	SHEILA RUGERE DA SILVA	Usufruto	Não há	

**Penhora:** Penhora online dos direitos dos fiduciários (Cleyson Rugere Santos e Sheila Rugere da Silva) em processo de Execução Civil nº 1002462-79.2020.8.26.0011, movida por GRANADA (CNPJ nº 36.275.134/0001-62), com valor da causa de R\$1.194,54, averbada em 19 de julho de 2021.

### PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
1002462-79.2020.8.26.0011	3º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros	Execução Civil	R\$ 1.194,54

### RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 72, Bloco 02, Condomínio Granada, foi adquirido por Cleyson Rugere Santos e Sheila Rugere da Silva, casados em comunhão parcial de bens. Em 2019, o imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$151.000,00. Em 2021, houve penhora dos direitos dos fiduciários em execução civil movida por 'GRANADA' (provavelmente o condomínio) no valor de R\$1.194,54. Em 2026, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal pelo valor de R\$216.908,33, indicando o não pagamento do financiamento e a aptidão para leilão extrajudicial.

## Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 107.259,00

**Subtotal pré R\$ 107.259,00**

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%) R\$ 3.217,77

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 1.672,36

Débito IPTU R\$ 543,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.772,00

**Subtotal pós R\$ 24.205,13**

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros) R\$ 131.464,13

**Desembolso total estimado R\$ 131.464,13**

Valor de venda projetado (12m) R\$ 172.800,00

Comissão corretor (6%) -R\$ 10.368,00

IR ganho de capital (15%) -R\$ 4.645,18

**Lucro líquido estimado R\$ 26.322,69**

**ROI à vista (12 meses) 8.36%**

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**20.02%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+5.52 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\$ 30.699,47	R\$ 38.887,43	<b>R\$ 110.922,77</b>	R\$ 75.398,34	+R\$ 35.524,43
5 anos	R\$ 54.914,50	R\$ 69.560,94	<b>R\$ 165.811,31</b>	R\$ 139.737,73	+R\$ 26.073,57
7 anos	R\$ 82.638,29	R\$ 104.679,04	<b>R\$ 228.653,20</b>	R\$ 224.088,29	+R\$ 4.564,90

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\$ 1.194,54.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora online dos direitos dos fiduciários (Cleyson Rugere Santos e Sheila Rugere da Silva) em processo de Execução Civil nº 1002462-79.2020.8.26.0011, movida por GRANADA (CNPJ nº 36.275.134/0001-62), com valor da causa de R\$1.194,54, averbada em 19 de julho de 2021.
- Tem execucao ativa: Execução Civil nº 1002462-79.2020.8.26.0011, movida por GRANADA (CNPJ nº 36.275.134/0001-62) contra Cleyson Rugere Santos e Sheila Rugere da Silva, tramitando no 3º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros.

**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

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matricula

**251.488**

ficha

**01**

**DÉCIMO OITAVO**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

São Paulo, **07 de outubro de 2019**

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO TIPO nº 72, localizado no 7º pavimento do **BLOCO 02**, integrante do empreendimento imobiliário denominado "**GRANADA**", situado na RUA KENKITI SHIMOMOTO, nº 1.100, na Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito - Butantã, com a área privativa de 40,190m<sup>2</sup>, área comum de 31,662m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 71,852m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0034140 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE nº 186.006.0012-9, em maior área.

**PROPRIETÁRIOS:** **CLEYSON RUGERE SANTOS**, RG nº 34.169.037-5-SSP/SP, CPF nº 314.172.148-30, farmacêutico, e sua mulher **SHEILA RUGERE DA SILVA**, RG nº 44.362.745-9-SSP/SP, CPF nº 354.488.758-40, secretária estenógrafa datilógrafa recepcionista telefonista e assemelhados, brasileiros, casados pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Erva Prata, 627, casa, Vila Progresso.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.407/242.163 de 20 de junho de 2018, mencionado na Av.1, item "h" da matrícula 251.358, nesta data. (Especificação Condominial registrada sob o número 5 na matrícula 251.358 e Convenção de Condomínio sob o nº 12.778, no Livro Três - Registro Auxiliar, ambos nesta data), todos deste Serviço Registral.

O Escrevente Substituto,  
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328311QQ000217502FC19K

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JEZK-J5EMD-9K9DU-S7ALC>

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

ridigital

ONR



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JEZK-J5EMD-9K9DU-S7ALC>

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

251.488

ficha

01

verso

Av.01 em 07 de outubro de 2019  
Prenotação 765.807 de 16 de setembro de 2019.

### ÔNUS - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - REFERÊNCIA

Conforme R.408/242.163, mencionada na Av.1, item "h", da matrícula 251.358, deste Serviço Registral, os adquirentes ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE, com fundamento no art. 23 da Lei Fed. 9.514/97, a FRAÇÃO IDEAL de 0,0034140 correspondente a unidade desta matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, sendo de R\$151.000,00 o valor da dívida.

O Escrevente Substituto,  
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328331DC000217503AG19G

Av.02 em 07 de outubro de 2019  
Prenotação 765.807 de 16 de setembro de 2019.

### ABERTURA DE MATRÍCULA

Procede-se a presente averbação, à vista do Requerimento de Instituição e Convenção de Condomínio datados de 13 de agosto de 2019, para constar que a incorporadora e Instituinte, **TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A**, CNPJ nº 09.625.762/0001-58, com sede nesta Capital, na Rua Alvares Penteado, 61, 1º andar, sala 01, Centro, representada por Brigida Alves Batista e Mariana Parreira Girdes, autorizou a abertura desta matrícula.

O Escrevente Substituto,  
Rodrigo Di Sessa Fassina

Selo Nº 111328311LX000217504HQ19O

(continua na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

**CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS**  
Nº 11.132-8

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

**251.488**

ficha

**02**

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francez  
Registrador

*Suely de Oliveira Carvalho*  
São Paulo, **09 de agosto de 2021**

Av.03 em 09 de agosto de 2021  
Prenotação 817.978 de 19 de julho de 2021.

**PENHORA SOBRE DIREITOS DO FIDUCIANTE – ONLINE**

Procede-se à presente averbação, à vista da Certidão emitida em 19 de julho de 2021, por meio eletrônico (nos termos do Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo) por Maria Cristina Borba de Campos, Escrevente Técnico do Judiciário do 3º Ofício Cível do Foro Regional de Pinheiros, desta Capital, tendo como Escrivã/Diretora, Carla Rancosinho Pedron de Camargo Aranha, extraída dos autos da ação de Execução Civil (Proc. 1002462-79.2020.8.26.0011), movida por **GRANADA**, CNPJ nº 36.275.134/0001-62, contra os detentores dos direitos de aquisição do imóvel, **CLEYSON DA SILVA SANTOS** e sua mulher **SHEILA RUGERE DA SILVA**, já qualificados, para constar que os direitos dos fiduciários, decorrentes do contrato de Alienação Fiduciária objeto do R.408/242.163, mencionada na Av.1 desta matrícula, FORAM PENHORADOS, tendo sido nomeado depositário, **CLEYSON DA SILVA SANTOS**, casado, já qualificado; dando-se à causa o valor de R\$1.194,54. Comparecendo como terceiro: **CLARICE DE OLIVEIRA CAVALCANTI**, CPF nº 368.178.658-59.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda

Selo Nº 111328331GU000576453BQ214

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JEZK-J5EMD-9K9DU-S7ALC>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5JEZK-J5EMD-9K9DU-S7ALC>

## LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **251.488**

ficha **02**

verso

Av.04 em 07 de janeiro de 2026

Prenotação 990.472 de 12 de dezembro de 2025.

### CADASTRO ATUAL

Procede-se à presente averbação, à vista do requerimento mencionado na averbação seguinte, e da Certidão de Dados Cadastrais emitida em 16 de dezembro de 2025, via Internet, pela Prefeitura desta Capital, para constar que o imóvel desta matrícula atualmente é CADASTRADO pelo **CONTRIBUINTE nº 186.006.0992-4**.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328331MI001783815JC263

Av.05 em 07 de janeiro de 2026

Prenotação 990.472 de 12 de dezembro de 2025.

### CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE - ART. 26 e 27 DA LEI FED. 9.514/97

À vista do requerimento datado de 04 de dezembro de 2025 e nos termos do §7º do artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, fica CONSOLIDADA A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, em nome da credora fiduciária, **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, tendo sido atribuído como valor consolidado a importância de R\$216.908,33. Ficando a fiduciária com a obrigação de efetuar os leilões a que se refere o art. 27 da mesma Lei. Foi apresentada a guia com recolhimento do ITBI.

A Escrevente Autorizada,

Ana Gonçalves de França Aranda \_\_\_\_\_

Selo Nº 111328331BT001783816GV26D





Valide aqui  
este documento

CERTIFICO ainda, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do parágrafo 1º do art. 19 da Lei 6.015/73.  
CNM: 111328.2.0251488-46

**Emolumentos:**

Ao Oficial.:	R\$: 44,20	Ao Estado.:	R\$: 12,56
Ao Ipesp.:	R\$: 8,60	Ao Sinoreg.:	R\$: 2,33
Ao T.J.....:	R\$: 3,03	Ao ISSQN.:	R\$: 0,90
Ao M.P.....:	R\$: 2,12	<b>TOTAL.:</b>	<b>R\$: 73,74</b>

Recolhidos por guia:

O referido é verdade e da fé. Eu, Escrevente Autorizado, procedi às buscas, verificações e assino.

São Paulo, 7 de janeiro de 2026

---

OFICIAL / SUBSTITUTO / ESCRIVENTE AUTORIZADO.

**Escreventes Substitutos**

- Mariney P. Menezes Lagos
- Nilson Pinto Siqueira
- Sara Francez
- Suely de Menezes Carvalho
- Ludmilla Soares de Oliveira

- Maurício Gonçalves de Alvim
- Rodrigo Di Sessa Fassina
- Sérgio Dias dos Santos
- Maria Ap. Cavalcante Silva
- Claudio Marcio de Queiroz Alves

**Escreventes Autorizados**

- Silvana Alves Batista
- Adlei de Almeida
- Eduardo Melo da Costa

- Gabriella Chagas Kako
- Julio da Costa Neves Neto
- André Assunção Silva

