

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Cotia

⚠️ ATENÇÃO

Recanto Vista Alegre · RUA NELSON RAINERI, 702 APTO. 24 BL 33

Venda à vista **13.7%** · Aluguel **0.56%/mês**

“ A matrícula 139.665 refere-se ao Apartamento nº 24, Bloco 33, do Condomínio Conquista Cotia, em Cotia-SP, com 42,69 m² de área privativa e uma vaga de garagem. O imóvel foi adquirido em 06/07/2018 por Anderson Carlos da Silva e Gilmara Sobral Galdino, ambos solteiros, através de financiamento da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 152.472,99, com 360 parcelas e valor de leilão inicial de R\$ 191.000,00. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 22/01/2026, com valor atribuído de R\$ 201.432,30.

LANÇE INICIAL

**R\$
105.481,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
178.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
149.934,67**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**42.69**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Licitação Aberta	Data do certame	26/05/2026
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	0010/0326 - CPVE/RE	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	www.cargnelutleiloes.com.br	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 139.665

Último proprietário	ANDERSON CARLOS DA SILVA	Consolidação	Confirmada	2026-01-22
CPF	297.220.218-00	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
Cônjuge	GILMARA SOBRAL GALDINO	Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 139.665 refere-se ao Apartamento nº 24, Bloco 33, do Condomínio Conquista Cotia, em Cotia-SP, com 42,69 m² de área privativa e uma vaga de garagem. O imóvel foi adquirido em 06/07/2018 por Anderson Carlos da Silva e Gilmara Sobral Galdino, ambos solteiros, através de financiamento da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 152.472,99, com 360 parcelas e valor de leilão inicial de R\$ 191.000,00. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 22/01/2026, com valor atribuído de R\$ 201.432,30.

Estrutura de Custos (método Edwards - SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 105.481,00
Comissão leiloeiro (5%)	R\$ 5.274,05
Subtotal pré	R\$ 110.755,05

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.109,62
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.800,00
Débito IPTU	R\$ 534,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.736,00
Subtotal pós	R\$ 39.179,62

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 149.934,67
Desembolso total estimado	R\$ 149.934,67
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 185.140,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 11.108,40
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.614,54
Lucro líquido estimado	R\$ 20.482,39
ROI à vista (12 meses)	13.66%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

13.66%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-0.84 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\$ 32.609,12	R\$ 41.664,46	R\$ 109.478,91	R\$ 73.486,36	+R\$ 35.992,55
5 anos	R\$ 58.330,44	R\$ 74.528,43	R\$ 168.064,19	R\$ 142.975,88	+R\$ 25.088,31
7 anos	R\$ 87.778,77	R\$ 112.154,38	R\$ 235.138,49	R\$ 234.078,38	+R\$ 1.060,10

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

139.665

01

Cotia, 28 de agosto de 2018

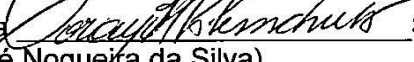
Matrícula nº 57.949 – AP 24 BLOCO 33

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 24, (em construção), localizado no 2º pavimento do Bloco 33, do empreendimento “CONQUISTA COTIA”, sito na Rua Nelson Raineri, nº 702, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: área privativa coberta edificada 42,690 m²; área comum coberta edificada 5,334 m²; total da área edificada 48,024 m²; área comum descoberta 36,757 m²; área total (construída + descoberta) 84,781 m²; fração ideal de 0,0013880% no solo e nas outras partes do condomínio; com direito a uso de uma vaga de garagem descoberta no estacionamento; confronta pela frente: com área externa do condomínio; confronta pelo fundo: com a unidade final 3; confronta pelo lado direito: com hall, caixas de escadas, e confronta pelo lado esquerdo: com área externa do condomínio.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.32.75.0001.00.000.(área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.16 em 02/01/2018 (aquisição), R.18 em 15/01/2018 (incorporação), todos da M-57.949 deste Registro.

PROPRIETÁRIA: CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 26.738.688/0001-03, com sede na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, em Belo Horizonte/MG.

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
Prenotado sob nº286.996 em 15/08/2018
D.Nihil

Prenotado sob nº 286.996 em 15/08/2018.
Av.01 em 28 de agosto de 2018. -

ÔNUS.-

Procedo a presente para constar que sobre o empreendimento, o qual faz parte a fração ideal do terreno correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), existe o seguinte ônus: primeira e especial HIPOTECA, transferível à terceiros, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, no valor de R\$ 22.354.103,34, conforme R.21/M.57.949 desta Serventia.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>



Valide aqui
este documento

matrícula
139.665

ficha
01


verso

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.Nihil

Prenotado sob nº 286.996 em 15/08/2018.
Av.02 em 28 de agosto de 2018. -

CANCELAMENTO. -

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, **autorizou o CANCELAMENTO da HIPOTECA mencionada na AV.01** desta, tão somente com relação à futura unidade autônoma residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção). Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 93.142,09.

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 115,49 (50%)

Prenotado sob nº 286.996 em 15/08/2018
R.03 em 28 de agosto de 2018. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 06 de julho de 2018, em São Paulo-SP, a proprietária CAIEIRAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, **vendeu a fração ideal de 0,0013880%** do terreno correspondente a unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), a **ANDERSON CARLOS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, segurança, RG nº 337246579-SSP/SP, CPF/MF nº 297.220.218-00, e **GILMARA SOBRAL GALDINO**, brasileira, solteira, maior, agente administrativo, RG nº 45865341X-SSP/SP, CPF/MF nº 393.952.818-80, residentes e domiciliados na Rua Ursulina Pinto Domingues, nº 182, na cidade de Cotia-SP, pelo valor de R\$ 20.061,80. Consta do título que o valor da fração ideal e da construção da unidade autônoma importa em R\$ 191.000,00, sendo: R\$ 31.480,81 valor dos recursos próprios; R\$ 7.046,20 valor dos recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 152.472,99 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições

continua na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
139.665

ficha
02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, **28** de **agosto** de **2018**

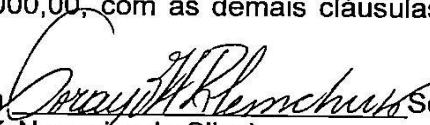
constantes do título.

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 271,06 (50%)

Prenotado sob nº 286.996 em 15/08/2018
R.04 em 28 de agosto de 2018. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.03 desta, os proprietários ANDERSON CARLOS DA SILVA e GILMARA SOBRAL GALDINO, já qualificados, **alienaram fiduciariamente a fração ideal de 0,0013880%** do terreno, correspondente à unidade residencial objeto desta ficha complementar (em fase de construção), em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 152.472,99, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 7,6600% e efetiva 7,9347%; Sistema de Amortização: Price; vencimento do primeiro encargo mensal: 06/08/2018; valor do encargo inicial total: R\$ 1.143,54; origem dos recursos: FGTS; valor da garantia fiduciária e do imóvel para fins de venda em leilão público: R\$ 191.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.

A escrevente autorizada  Soraya Itacy Klemchuk.
(título digitado por André Nogueira da Silva)
D.R\$ 469,19 (50%)

Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
AV.05, em 23 de dezembro de 2020.

DA RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA: (Artigo 213, inciso I, letra "a", Lei Federal 6015/1973).

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e 15/10/2020, de **instrumento particular** de instituição e especificação de

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>

Matrícula nº 57.949 – AP 24 BLOCO 33

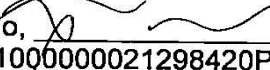


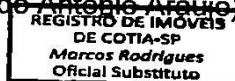
Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>

matrícula	ficha
139.665	02
	verso

condomínio edilício, firmado em Cotia, SP, em 15/10/2020, de quadros de áreas NBR – 12721, arquivados neste Ofício, junto ao processo de incorporação imobiliária do **CONDOMÍNIO CONQUISTA COTIA**, e demais documentos pertinentes, **procede-se** esta averbação para constar que, **todas as frações ideais de terreno e demais partes comuns de cada uma das 720 futuras unidades autônomas designadas apartamentos e de cada uma das 05 vagas de garagem autônomas, são expressas sem o símbolo de porcentagem (%) e sim expressos em números decimais, totalizando a soma de todas as suas frações ideais de terreno em um inteiro, conforme quadro auxiliar – áreas cobertas e descobertas, dos autos de processo arquivado, e não como por um lapso de transposição de dados constou do registro de incorporação imobiliária objeto do R.18/57.949 e desta ficha complementar.**

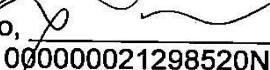
O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo)
Selo digital: 1199173E1000000021298420P



Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
AV.06, em 23 de dezembro de 2020.

DA CONSOLIDAÇÃO EM MATRÍCULA:

Tendo sido averbada a **CONSTRUÇÃO** do **CONDOMÍNIO “CONQUISTA COTIA”**, e **INSTITUÍDO** o respectivo Condomínio, tudo conforme **AV.30** e **R.31**, ambos da **MATRÍCULA 57.949**, desta data, esta **ficha complementar** passou a constituir a **MATRÍCULA: 139.665**, referindo-se a **unidade autônoma designada APARTAMENTO** nesta já noticiado e **CONCLUÍDO**.

O escrevente autorizado,  (Reginaldo Antônio Araújo).
Selo digital: 1199173E1000000021298520N



Prenotado sob nº 318.730, em 24/11/2020.
R.07, em 23 de dezembro de 2020.

DA ATRIBUIÇÃO DE UNIDADE AUTÔNOMA:

Nos termos de **requerimentos** firmados em Cotia, SP, em 23/11/2020 e 15/10/2020, de instrumento particular de instituição e especificação de condomínio edilício e de atribuições de unidades autônomas, firmado em **Cotia**,

continua na ficha 3



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia - CNS: 11991-7

139.665

03

Cotia,

de

de

SP, em 15/10/2020, e demais documentos pertinentes, o imóvel objeto desta matrícula, **FOI ATRIBUÍDO** a **ANDERSON CARLOS DA SILVA** e **GILMARA SOBRAL GALDINO**, já -qualificados, pelo valor de R\$ 170.938,20. (Cobrança de emolumentos feita de acordo com o item 3 - Notas Explicativas - Lei 11.331/2002).

O escrevente autorizado,  Selo digital: 1199173210000000212986209

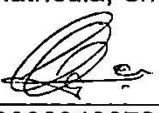
(Reginaldo Antônio Araújo)

REGISTRO DE IMÓVEIS DE COTIA-SP
Marcos Rodrigues
Oficial Substituto

Prenotado sob nº 383.670, em 31/05/2024.
Protocolo ONR: IN01182772C
AV.08, em 22 de janeiro de 2026.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 804312/2026 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 **23161.53.68.0033.00.000**.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083499726G

Prenotado sob nº 383.670, em 31/05/2024.
Protocolo ONR: IN01182772C
AV.09, em 22 de janeiro de 2026.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 16 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 os devedores fiduciários: 1) **ANDERSON CARLOS DA SILVA**; e 2) **GILMARA SOBRAL GALDINO**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações 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\$201.432.30.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>



Valide aqui este documento

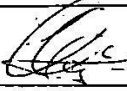
matrícula

139.665

ficha

03

verso

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000083499826E

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



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





Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VRNXU-5TD4F-2CH4B-K789T>

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 **139.665**, 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, 22 de janeiro de 2026.

Emolumentos:	R\$ 45,88
Estado:	R\$ 13,04
Sec. da Faz.:	R\$ 8,92
Reg. Civil:	R\$ 2,41
Trib. Justiça:	R\$ 3,15
ISS:	R\$ 2,41
Min. Público:	R\$ 2,20
TOTAL:	R\$ 78,01
Protocolo	Nº 383670

Selo Digital: 1199173C3000000835025260

