

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Jardim da Laranjeira (zona Leste) · RUA AURORA DO TOCANTINS, 453 APTO. 208 TR 01 HIS

Venda à vista **12.9%** · Aluguel **0.67%/mês**

“ O imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 10/02/2021, com dívida de R\$113.354,64. Posteriormente, foi classificado como Habitação de Interesse Social (HIS), o que impõe restrições à sua comercialização. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 08/01/2026, com valor fiscal de R\$180.339,91.

LANÇE INICIAL

**R\$
106.667,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
180.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
147.167,01**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**49.58**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda 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 238.816

Último proprietário **NATÁLIA LAURENTINO DOS SANTOS**

CPF **381.323.068-64**

Estado civil **solteira**

Consolidação **Confirmada** 2026-01-08

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 10/02/2021, com dívida de R\$113.354,64. Posteriormente, foi classificado como Habitação de Interesse Social (HIS), o que impõe restrições à sua comercialização. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 08/01/2026, com valor fiscal de R\$180.339,91.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 106.667,00**

Subtotal pré R\$ 106.667,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%) **R\$ 3.200,01**

Escritura + Registro **R\$ 3.000,00**

Débito condomínio **R\$ 18.000,00**

Débito IPTU **R\$ 540,00**

Desocupação + reforma **R\$ 10.000,00**

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.760,00**

Subtotal pós R\$ 40.500,01

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 147.167,01
Desembolso total estimado	R\$ 147.167,01
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 180.344,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.820,64
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.353,45
Lucro líquido estimado	R\$ 19.002,90
ROI à vista (12 meses)	12.91%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

12.91%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

- 1.59 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\$ 37.872,04	R\$ 40.585,15	R\$ 111.634,18	R\$ 70.685,90	+R\$ 40.948,28
5 anos	R\$ 67.744,63	R\$ 72.597,79	R\$ 173.519,40	R\$ 138.443,60	+R\$ 35.075,81
7 anos	R\$ 101.945,75	R\$ 109.249,05	R\$ 244.371,80	R\$ 227.275,64	+R\$ 17.096,16

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:

- Imóvel classificado como Habitação de Interesse Social (HIS), sujeito a restrições de comercialização conforme Lei Municipal n. 16.050/2014 e Decreto Municipal n. 59.885/20.

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.



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografada, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - CNS - 12459-4

matrícula
238.816

ficha
01

CNM: 124594.2.0238816-98
São Paulo, 22 de abril de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 208, localizado no 2º pavimento, da torre 01, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL KAZUKO AKAGUI", situado na rua Aurora do Tocantins, nº 453, em **GUAIANAZES**, com a área privativa total de 49,580m², área comum coberta de divisão proporcional de 6,996m², área comum descoberta de divisão proporcional de 48,335m², totalizando cada uma 104,910m² correspondendo-lhes individualmente o coeficiente de proporcionalidade de 0,009615385 e fração ideal de 54,800m² no terreno.

CONTRIBUINTE: nº 248.259.0010-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: NATÁLIA LAURENTINO DOS SANTOS, brasileira, solteira, maior, trabalhadora dos serviços de contabilidade de caixa, RG nº 481101597-SSP/SP e CPF/MF nº 381.323.068-64, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Comodoro, nº 235, casa 3.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 176 (10/02/2021) e 393 (22/04/2024) da matrícula nº 183.009, aberta em 24/09/2015.

selo: 124594311BQ001077416WK24Z

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 01, em 22 de abril de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.582 de 11/04/2024).
Conforme registro feito sob o nº 177, em data de 10/02/2021, na matrícula nº 183.009, desta serventia, o imóvel matriculado foi **ALIENADO FIDUCIARIAMENTE** em caráter **resolúvel** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, NIRE 53500000381, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia da dívida de R\$113.354,64 (cento e treze mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331BU001077417UC248

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 02, em 22 de abril de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.582 de 11/04/2024).
Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 27/02/2024, que originou o registro da instituição condominial.

(continue no verso)

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E2ABAA45-BE68-44BF-A34C-78F24A2A5110

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 12/01/2026 13:34:46 PROTOCOLO: 238816



matrícula

238.816

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0238816-98

selo: 124594331GO001077418FO24S

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 03, em 22 de abril de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 555.582 de 11/04/2024).
Pelo instrumento particular datado de 27/02/2024, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado foi enquadrado na tipologia **HIS - Habitação de Interesse Social**, que deverão ser comercializadas nos termos do artigo 46, da Lei Municipal n. 16.050/2014, em conformidade com o art. 2º § 1º do Decreto Municipal n. 59.885/20.

selo: 124594331GS001077419DH243

A(O) escrevente:-

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 04, em 08 de janeiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 592.034 de 15/04/2025).
Pelos requerimentos de 15/04/2025, 03/07/2025, 05/08/2025 e 05/12/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **NATALIA LAURENTINO DOS SANTOS**, solteira, maior, já qualificada, e da certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação digital desta Serventia, procede-se à **consolidação da propriedade** do imóvel objeto desta matrícula, em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 (quinze) dias sem que a fiduciante devedora tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso. Recolhido o imposto de transmissão devido, dá-se à presente para efeitos fiscais, o valor de R\$180.339,91 (cento e oitenta mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa e um centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331BF001502963EQ26D

A(O) escrevente:-

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ”

V

https://regstradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E2ABAA45-BE68-44BF-A34C-78F24A2A5110

saec

Serviço de Atendimento

Documento assinado digitalmente
www.regstradores.onr.org.br

Este documento foi assinado por: ADEMAR FIORANELLI - 12/01/2026 13:34:46 PROTOCOLO: 238816



CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73, mediante cópia reprográfica do inteiro teor da matrícula nela referida e representa a situação jurídica do imóvel, abrangendo ALIENAÇÕES, DIREITOS REAIS, ÔNUS REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, que tenham sido objeto de registro ou averbação, bem como a indicação de PRENOTAÇÕES, ocorridas até a data de sua emissão. No caso de se tratar de Certidão Digital, o documento eletrônico deverá ser assinado com Certificado Digital ICP – Brasil, devendo ser conservada em meio eletrônico para a manutenção de sua validade. NADA MAIS CONSTANDO em relação ao imóvel.

O Distrito de Guaiunazes pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 25/12/1927; ao 3º Cartório de 26/12/1927 até 09/08/1931; ao 7º Cartório de 10/08/1931 até 14/05/1939; ao 9º Cartório de 15/05/1939 até 31/12/1971; ao 7º Cartório de 01/01/1972 até esta data. O 33º Subdistrito do Alto da Mooca - pertence a este Cartório de 23 de dezembro de 1938 (data em que foi criado), até hoje, sendo que para fins filiatórios, o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º, 9º e 11º Oficiais de Registros de Imóveis da Capital. O 16º Subdistrito da Mooca - pertenceu ao 1º Cartório de 27-07-1865 até 22-12-1912; ao 3º Cartório de 24-12-1912 até 08-12-1925; ao 1º Cartório de 09-12-1925 até 09-08-1931; ao 7º Cartório de 10-08-1931 até 14-05-1939; ao 9º Cartório de 15-05-1939 até 20-11-1942; ao 7º Cartório de 21-11-1942 até esta data. O 10º Subdistrito de Belenzinho - pertenceu ao 1º Cartório de 27/07/1865 até 22/12/1912; ao 3º Cartório de 24/12/1912 até 09/08/1931, e ao 7º Cartório de 10/08/1931 até esta data. O 6º Subdistrito do Brás - pertenceu a esta serventia no período de 22 de setembro de 1.934 a 17 de outubro de 1.934, quando passou a integrar a competência registraria do 3º de Registro de Imóveis da Capital. O 26º Subdistrito da Vila Prudente - (criado através do Decreto de 17/09/1934), quando pertenceu ao 6º Cartório de Registro de Imóveis no período de 17/09/1934 à 14/05/1939, posteriormente de 15/05/1939 à 20/11/1942, passou ao 9º Cartório de Registro de Imóveis e de 21/11/1942 à 31/12/1971, pertenceu ao 11º Cartório de Registro de Imóveis, todos desta Capital, retornando ao 6º Cartório de Registro de Imóveis em 01/01/1972, até a presente data. O 3º Subdistrito da Penha - criado através do Alvará de 26/03/1876 pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de São Miguel Paulista - criado através do Decreto de 16 de maio de 1.891 pertence atualmente, ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 27º Subdistrito do Tatuapé - pertenceu a este Cartório de 02 de outubro de 1934 (data em que foi criado), até 20 de novembro de 1942, data em que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 46º Subdistrito da Vila Formosa - Criado através da Lei n.8050 de 31/12/1963, pertence atualmente ao 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 6º e 11º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital. O Município e Comarca de Guarulhos - criado através da Lei de 24/03/1880, pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1.939, até 06 de outubro de 1.939, data que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Itaquera - criado através da Lei de 30 de dezembro de 1.929, pertenceu a este Cartório de 10 de agosto de 1.931, até 14 de maio de 1.939, data que passou a pertencer ao 9º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O 41º Subdistrito de Cangaíba - criado através da Lei 8.050 de 31/12/1963 pertence atualmente, ao 17º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que atualmente pertence ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, e de GUARULHOS, que pertence anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Município e Comarca de São Caetano do Sul - criado através da Lei de 04/12/1916, pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 01/03/1932, data que passou a pertencer ao 6º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 1º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital. O Distrito de Ermelino Matarazzo - criado através da Lei de 03 de dezembro de 1.958, pertence atualmente ao 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do Distrito de S. Miguel Paulista, que pertenceu a este Cartório de 15 de maio de 1939 a 06 de outubro de 1939, tendo pertencido também ao 3º e 9º Cartórios de Registro de Imóveis da Capital. O 38º Subdistrito da Vila Matilde - criado através do Decreto de 16 de outubro de 1.939, pertence atualmente ao 16º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, sendo que o mesmo foi desmembrado do SUBDISTRITO DA PENHA, que pertenceu a este Cartório de 10/08/1931 até 06/10/1939, data em que passou a pertencer ao 12º Cartório de Registro de Imóveis, pertencendo anteriormente ao 3º Cartório de Registro de Imóveis, ambos desta Capital, sendo que para fins filiatórios o interessado deverá solicitar certidões nos 1º, 3º, 9º e 12º Cartórios de Registros de Imóveis da Capital.

"A presente pesquisa não abrange a ocorrência de indisponibilidade de bens relativa a pessoas sem indicação de CPF/CNPJ nos registros de origem, conforme disposto nos Arts. 13 e 14, § 3º do Provimento CNJ nº 39/2014. No entanto, caso existam indisponibilidades de bens anotadas à margem desta matrícula, é imprescindível realizar consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, por meio do site www.indisponibilidade.org.br, antes da realização de qualquer negócio jurídico, tendo em vista a ocorrência da possibilidade de cancelamento da indisponibilidade."

São Paulo, DT_GUIA_EXTENSO

Assinado digitalmente

Recolhidos pela guia:

Emolumentos e selos margeados na 1ª via do título apresentado.

ATENÇÃO: Certidão válida por 30 dias somente para efeitos notariais e de registro.

Para verificar a procedência do selo eletrônico, bem como as informações referentes aos dados do Ato praticado por esta serventia, acesse o site <https://selodigital.tjsp.jus.br/>



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (E2ABAA45-BE68-44BF-A34C-78F24A2A5110)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 12/01/2026 13:34:46

Nº Registro: 238816

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

ADEMAR FIORANELLI(CPF: 154.901.578-87)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E2ABAA45-BE68-44BF-A34C-78F24A2A5110>

<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=E2ABAA45-BE68-44BF-A34C-78F24A2A5110>

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por

ADEMAR FIORANELLI - 12/01/2026 13:34:46 PROTOCOLO: 238816

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br