

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Guarulhos

⚠️ ATENÇÃO

Venda à vista **14.2%** · Aluguel **0.57%/mês**

Vila Nova Bonsucesso · RUA TURVOLANDIA, 839 APTO. 12 BL 02

“ O imóvel, um apartamento no Condomínio Reserva Tarumã, foi adquirido por Ana Carolina Coelho em 2021 com financiamento da Caixa Econômica Federal. Devido a inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 09/01/2026. A CEF tem o prazo de 60 dias a partir desta data para promover o leilão público, conforme Lei 14.711/23. Não há outros gravames ativos como penhoras ou indisponibilidades.

LANÇE INICIAL

**R\$
101.926,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
172.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
145.440,82**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**42.1**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Licitação Aberta	Data do certame	25/05/2026
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	0006/0326 - CPVE/RE	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	www.saraivaleiloes.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 151.213

Último proprietário	ANA CAROLINA COELHO	Consolidação	Confirmada	2026-01-09
CPF	444.945.688-21	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	divorciada	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um apartamento no Condomínio Reserva Tarumã, foi adquirido por Ana Carolina Coelho em 2021 com financiamento da Caixa Econômica Federal. Devido a inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 09/01/2026. A CEF tem o prazo de 60 dias a partir desta data para promover o leilão público, conforme Lei 14.711/23. Não há outros gravames ativos como penhoras ou indisponibilidades.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 101.926,00
Comissão leiloeiro (5%)	R\$ 5.096,30
Subtotal pré	R\$ 107.022,30

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.038,52
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.200,00
Débito IPTU	R\$ 516,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.664,00
Subtotal pós	R\$ 38.418,52

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 145.440,82
Desembolso total estimado	R\$ 145.440,82
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 180.552,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.833,12
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.641,71
Lucro líquido estimado	R\$ 20.636,35
ROI à vista (12 meses)	14.19%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

14.19%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-0.31 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\$ 32.158,52	R\$ 40.631,96	R\$ 107.901,66	R\$ 72.290,50	+R\$ 35.611,16
5 anos	R\$ 57.524,41	R\$ 72.681,52	R\$ 165.317,11	R\$ 140.010,39	+R\$ 25.306,73
7 anos	R\$ 86.565,83	R\$ 109.375,06	R\$ 231.052,06	R\$ 228.792,85	+R\$ 2.259,22

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:

- A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 09/01/2026. Conforme a Lei 14.711/23, a CEF tem o prazo de 60 dias a partir desta data para promover o leilão público do imóvel.

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

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0151213-93

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula

151.213

ficha

01

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 12 (em construção), localizado no 1º andar do **BLOCO 02**, do condomínio denominado "**RESERVA TARUMÃ**", situado na **Rua Turvolândia**, com a **área construída privativa de 42,097m²**, a **área construída comum de 10,622m²**, perfazendo a **área construída total de 52,719m²**, correspondendo-lhe a **fração ideal de 0,002107** no terreno (com 12.884,99m²) e nas demais coisas de uso comum do condomínio. Ao referido apartamento corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 18,941m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. **Referido apartamento não possui direito ao uso de vaga de garagem.** Referido apartamento localiza-se na parte posterior e do lado esquerdo do bloco e confronta pela frente (de quem da entrada do bloco olha para o apartamento) com o apartamento de final "3" e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado direito com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação), com o apartamento de final "1" e com área comum do condomínio (hall de acesso aos apartamentos); pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo do Bloco 02 em relação ao Bloco 01); e nos fundos com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação).

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 073.10.30.0001.00.000 – área maior.

PROPRIETÁRIA: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ/MF. nº 09.625.762/0001-58, com sede na Rua Boa Vista, n.280, Pavimentos 08 e 09, Centro, São Paulo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.6 (de 04/01/2.021 - incorporação) da matrícula nº 142.558, desta Serventia.

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021.

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação nº 362.702, de 30 de junho de 2.021.

Av.1 – TRANSPORTE – HIPOTECA: Consta no R.11 da matrícula nº 142.558, que o objeto da presente encontra-se **hipotecado** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF. nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para a garantia da dívida no valor de **R\$13.657.373,20**, pagável na forma do título.

Selo digital: 1114843E10000000373003211

.- continua no verso -.

R7

50575555554857

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGPR-K8D6F-GD8YF-Y3EK5>

M.142.558 / AP.12 - BLOCO 02 - RESERVA TARUMÃ



Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CNM: 111484.2.0151213-93

matrícula

151.213

ficha

01

verso

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021

Raul Lima de Almeida Junior

Substituto do Oficial

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.702, de 30 de junho de 2.021.

Av.2 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca mencionada na Av.1, à vista da autorização contida na escritura particular (art. 61 da Lei Federal n. 4.380/64) firmada em 15/06/2.021, pela credora (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada).

Selo digital: 1114843310000000373005210

Raul Lima de Almeida Junior

Substituto do Oficial

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.702, de 30 de junho de 2.021.

R.3 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada) **VENDEU** o bem objeto da presente, pelo valor de **R\$164.002,00** (cento e sessenta e quatro mil e dois reais) para **ANA CAROLINA COELHO**, brasileira, divorciada, vendedora, RG.533469788-SSP/SP, CPF/MF.444.945.688-21, residente na Rua Octacilio Malheiros, n.387, Jardim Dourado, nesta Cidade.

Selo digital: 1114843210000000373006210

Raul Lima de Almeida Junior

Substituto do Oficial

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021

Substituta do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 362.702, de 30 de junho de 2.021.

R.4 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.2, a proprietária (ANA CAROLINA COELHO, já qualificada) **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97), (pelo SFH) em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de **R\$128.000,00** (cento e vinte e oito mil reais) a ser paga em 360 parcelas mensais e sucessivas no valor de R\$811,34, vencendo-se a primeira delas em 15/07/2.021, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com taxas de juros nominal de 6,00% e efetiva de 6,1677% ao ano, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização Tabela Price, constando do título outras clausulas e condições. **O valor atribuído ao imóvel para os fins do art. 24, VI, da Lei 9.514/1997 foi R\$160.000,00.**

Selo digital: 111484321000000037300721Y

.- continua na ficha 02 -.

Página: 0002/0004

5057555554857 Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGPR-K8D6F-GD8YF-Y3EK5

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL



REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0151213-93

Cadastro Nacional de Serventia - CNS nº 11148-4

matrícula

151.213

ficha

02

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021

Guarulhos, 04 de Agosto de 2021
Substituta do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior
Substituto do Oficial

Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação nº 400.510, de 23 de novembro de 2023.

Av.5 - TRANSFORMAÇÃO EM MATRÍCULA - INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Tendo em vista a averbação da construção e a instituição e especificação do condomínio, objetos da Av.14 e do R.15 da matrícula nº 142.558, respectivamente, esta ficha auxiliar passa a constituir a matrícula nº 151.213, do condomínio denominado "RESERVA TARUMÃ", referindo-se ao apartamento nº 12 do Bloco 02, já concluído, recebendo o respectivo prédio o nº 839 da Rua Turvolândia.

Selo digital: 1114843110000000697980239

Selo digital: 1114843310000000698439231

Guarulhos, 27 de dezembro de 2023

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

Prenotação nº 425.946, de 10 de março de 2025.

Av.6 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome da fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., CNPJ/MF N°00.360.305/0001-04, vez que a seu requerimento, protocolado em 10/03/2025 sob nº 425.946, notifiquei a fiduciante (ANA CAROLINA COELHO - qualificada no R.3) para satisfazer, no prazo de quinze dias, as prestações vencidas e as que vencessem até a data do pagamento, assim como os demais encargos, sem que a fiduciante tenha purgado a mora. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento pela fiduciária do imposto de transmissão inter vivos, o qual acompanhou o requerimento firmado pela fiduciária em 19/12/2025. O aperfeiçoamento do procedimento executório administrativo fica condicionado ao cumprimento, por parte da exequente (credora), da obrigação contida no artigo 27 da Lei 9.514/97, redação dada pela Lei nº 14.711/23 cujo teor é o seguinte: **"Consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário promoverá leilão público para a alienação do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data do registro de que trata o § 7º do art. 26 desta Lei."**

Selo digital: 1114843310000001027998260

Guarulhos, 09 de janeiro de 2026

Substituto do Oficial

Raul Lima de Almeida Junior.

R7

50575555554857

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGPR-K8D6F-GD8YF-Y3EK5>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Olinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935

Manuel Sanches de Almeida - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente foi extraída em inteiro teor, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil nos termos da Medida Provisória n. 2200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico. A presente refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Guarulhos-SP, 12 de janeiro de 2026.** (Ana Lúcia de Oliveira Carvalho-Substituta do Oficial).

Ao Oficial....:	R\$	45,88
Ao Estado....:	R\$	13,04
Ao IPESP.....:	R\$	8,92
Ao Reg. Civil:	R\$	2,41
Ao Trib. Just:	R\$	3,15
Ao Município..:	R\$	2,29
Ao Min.Púb....:	R\$	2,20
Total.....:	R\$	77,89

Certidão de ato praticado protocolo nº: 425946

Controle:



1401078

Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1114843C3000000102800026M

5057555554857
Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGGPR-K8D6F-GD8YF-Y3EK5>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

