

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Venda à vista **12.9%** · Aluguel **0.57%/mês**

Vila Lourdes · PRACA AMIANTO, 30 APTO. 506 BL01

“ O imóvel, um apartamento no Condomínio Vivere, foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 02/12/2021 para garantia de um empréstimo de R\$138.487,48. Devido ao inadimplemento da devedora Ivoneide Dias da Silva, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 22/01/2026, com um valor fiscal de R\$190.489,59. Não foram identificados outros gravames judiciais ou restrições que impeçam a arrematação.

LANÇE INICIAL

**R\$
102.518,00**desconto 40.7% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO
BANCO**R\$
173.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
147.214,44**disponível: R\$
150.000,00ÁREA
ÚTIL**42.09**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Licitação Aberta	Data do certame	29/05/2026
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	0009/0326 - CPVE/RE	Aceita financiamento	Não
Leiloeiro	www.agostinholeiloes.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 242.391

Último proprietário	IVONEIDE DIAS DA SILVA	Consolidação	Confirmada	2026-01-22
CPF	190.739.348-00	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteira	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um apartamento no Condomínio Vivere, foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 02/12/2021 para garantia de um empréstimo de R\$138.487,48. Devido ao inadimplemento da devedora Ivoneide Dias da Silva, a propriedade foi consolidada em nome da CEF em 22/01/2026, com um valor fiscal de R\$190.489,59. Não foram identificados outros gravames judiciais ou restrições que impeçam a arrematação.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 102.518,00
Comissão leiloeiro (5%)	R\$ 5.125,90
Subtotal pré	R\$ 107.643,90

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 3.075,54
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.300,00
Débito IPTU	R\$ 519,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.676,00
Subtotal pós	R\$ 39.570,54

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 147.214,44
Desembolso total estimado	R\$ 147.214,44
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 180.337,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.820,22
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.345,35
Lucro líquido estimado	R\$ 18.956,99
ROI à vista (12 meses)	12.88%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

12.88%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

- 1.62 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\$ 32.150,80	R\$ 40.583,58	R\$ 105.856,94	R\$ 70.640,46	+R\$ 35.216,48
5 anos	R\$ 57.510,61	R\$ 72.594,97	R\$ 163.228,14	R\$ 138.398,78	+R\$ 24.829,36
7 anos	R\$ 86.545,06	R\$ 109.244,81	R\$ 228.912,43	R\$ 227.231,63	+R\$ 1.680,80

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.



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

242.391

ficha

01

CNM: 124594.2.0242391-43

São Paulo, 17 de setembro de 2024

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 506, localizado no 5º pavimento, do bloco 1, módulo I, integrante do empreendimento denominado "**CONDOMÍNIO VIVERE**", situado na Praça Amianto, nº 30, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 42,097m², a área comum de 32,400m², (sendo 11,742m² de área coberta e 20,658m² de área descoberta), perfazendo a área total de 74,497m², a área total edificada de 53,839m², correspondendo a fração ideal de 0,002135 no solo e nas demais partes do condomínio.

CONTRIBUINTE: nº 115.310.0180-6 (área maior).

PROPRIETÁRIA: IVONEIDE DIAS DA SILVA, brasileira, solteira, maior, pensionista, RG nº 259966976-SSP/SP e CPF/MF nº 190.739.348-00, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Jesuino Marcondes nº 22.

REGISTRO ANTERIOR: Rs. 805 (02/12/2021) e 1441 (17/09/2024) da matrícula nº 148.432, aberta em 19/07/2024.

selo: 124594311DL001176955XV241

A(O) escrevente: 

MARCUS VINICIUS S. BRITO
OFICIAL SUBSTITUTO

Av. 01, em 17 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 571.178 de 10/09/2024).

a) Conforme registro feito sob o nº 806, em data de 02/12/2021, na matrícula nº 148.432, desta serventia, o imóvel matriculado acha-se **gravado** com **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da **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\$138.487,48 (cento e trinta e oito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e quarenta e oito centavos), pagável na forma constante do título.

b) Conforme registros feitos sob os nºs 1400 e 1401 em data de 06/09/2024, na matrícula nº 148.432, desta Serventia, sobre partes do imóvel matriculado, foi instituída a **SERVIDÃO GRATUITA**, em favor da **COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO - SABESP**, inscrita no CNPJ/MF nº 43.776.517/0001-80, com sede nesta Capital, na rua Costa Carvalho, nº 300, objetivando uma faixa de terreno com as áreas de 1.173,51m² e 441,24m², descritos nos aludidos registros.

selo: 124594331PB001176956QS24T

A(O) escrevente: 

MARCUS VINICIUS S. BRITO
OFICIAL SUBSTITUTO

(continua no verso)



matrícula

242.391

ficha

01

verso

CNM: 124594.2.0242391-43

Av. 02, em 17 de setembro de 2024- (PRENOTAÇÃO nº 571.178 de 10/09/2024).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 26/08/2024, que originou o registro da instituição condominial.

selo: 124594331XW001176957XD24E

MARCUS VINICIUS S. BRITO
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 03, em 22 de janeiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 607.745 de 05/09/2025).

À vista dos requerimentos de 05/09/2025 e 22/12/2025, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025, expedida pela Prefeitura desta Capital em 13/01/2026, faço constar que o imóvel matriculado é lançado individualmente pela mesma Prefeitura **por meio do contribuinte nº 115.310.0395-7.**

selo: 124594331IK001512195VM26R

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

Av. 04, em 22 de janeiro de 2026- (PRENOTAÇÃO nº 607.745 de 05/09/2025).

Pelos requerimentos de 05/09/2025 e 22/12/2025, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita à fiduciante devedora **IVONEIDE DIAS DA SILVA**, 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\$190.489,59 (cento e noventa mil, quatrocentos e oitenta e nove reais e cinquenta e nove centavos). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331VH001512196OB26W

Andréia Zaramella
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

== FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA ==

v

https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=375ABFE8-309F-4981-8401-8B4978889A05

saec

Serviço de Atendimento

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

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 26/01/2026 15:28:34 PROTOCOLO: 242391



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 do B. elenzinho - 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 (375ABFE8-309F-4981-8401-8B4978889A05)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 26/01/2026 15:28:34

Nº Registro: 242391

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=375ABFE8-309F-4981-8401-8B4978889A05>