

IMÓVEL EM ANÁLISE · JOSÉ GABRIEL (CONSULTORIA 10X)

# Sao Paulo

⚠️ ATENÇÃO

Conjunto Habitacional Santa Etelvina Iii · RUA ARROIO SARANDI,  
93 APTO. 510 HIS-1Venda à vista **10.8%** · Aluguel **0.54%/mês**

“ A matrícula 241.285, aberta em 11/07/2024, refere-se ao apartamento 510 do condomínio VIVA IGUATEMI, em Guaianazes, com 35,035m<sup>2</sup> de área privativa. O imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 24/06/2022 por R\$104.849,46. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 30/01/2026 pelo valor de R\$184.714,00, e o imóvel foi enquadrado como Habitação de Interesse Social (HIS-1).

LANÇE INICIAL

**R\$  
88.404,00**desconto 41.5%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
109.950,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
151.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
129.441,32**disponível: R\$  
150.000,00ÁREA  
ÚTIL**35.03**m<sup>2</sup>2 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Licitação Aberta</b>	Data do certame	<b>27/05/2026</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Sim</b>
Nº Edital	0011/0326 - CPVE/RE	Aceita financiamento	<b>Não</b>
Leiloeiro	<b>www.nogarileiloes.com.br</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  
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 241.285

Último proprietário	CAMILA CRISTINA DE NAZARÉ	Consolidação	Confirmada	2026-01-30
CPF	494.963.538-78	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 241.285, aberta em 11/07/2024, refere-se ao apartamento 510 do condomínio VIVA IGUATEMI, em Guaianazes, com 35,035m<sup>2</sup> de área privativa. O imóvel foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 24/06/2022 por R\$104.849,46. A propriedade foi consolidada em nome da CEF em 30/01/2026 pelo valor de R\$184.714,00, e o imóvel foi enquadrado como Habitação de Interesse Social (HIS-1).

### Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 88.404,00
Comissão leiloeiro (5%)	R\$ 4.420,20
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 92.824,20</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (3.0%)	R\$ 2.652,12
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 15.100,00
Débito IPTU	R\$ 453,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.412,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 36.617,12</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 129.441,32
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 129.441,32</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 155.252,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.315,12
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.474,33
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 14.021,23</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>10.83%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**10.83%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**-3.67 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
<b>3 anos</b>	R\$ 26.757,87	R\$ 34.938,38	<b>R\$ 87.506,93</b>	R\$ 58.641,67	<b>+R\$ 28.865,26</b>
<b>5 anos</b>	R\$ 47.863,86	R\$ 62.496,96	<b>R\$ 136.171,50</b>	R\$ 117.140,18	<b>+R\$ 19.031,32</b>

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 enquadrado como Habitação de Interesse Social (HIS-1), o que pode implicar restrições na comercialização ou perfil de comprador.

- A consolidação da propriedade e a individualização do IPTU, embora já averbadas, possuem data de registro futura (30/01/2026).
- O domínio consolidado ainda está sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97, indicando que o imóvel será levado a leilão público.

---

**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

241.285

ficha

01

CNM: 124594.2.0241285-63

São Paulo,

11 de julho de 2024

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 510, localizado no 5º pavimento, integrante do empreendimento denominado "VIVA IGUATEMI", situado na rua Arroio Sarandi, nº 93, em **GUAIANAZES**, com a área privativa de 35,035m², área comum de 19,105m² (sendo 12,147m² de área comum coberta e 6,958m² de área comum descoberta), área total edificada de 47,182m², perfazendo a área total de 54,140m², correspondendo à fração ideal de 0,53887% no solo.

**CONTRIBUINTE:** nº 237.140.0004-4 (área maior).

**PROPRIETÁRIA:** CAMILA CRISTINA DE NAZARÉ, brasileira, solteira, maior, auxiliar de escritório, RG nº 386774444-SSP/SP e CPF/MF nº 494.963.538-78, residente e domiciliada nesta Capital, na rua José Porfirio de Souza, nº 164.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 259 (24/06/2022) da matrícula nº 7.988, aberta em 04/08/1977.

selo: 124594311MR001132437WN24D

Antonio Carlos B. Câmara  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: \_\_\_\_\_

**Av. 01, em 11 de julho de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 561.292 de 07/06/2024).

Conforme registro feito sob o nº 260, em data de 24/06/2022, na matrícula nº 7.988, 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\$104.849,46 (cento e quatro mil, oitocentos e quarenta e nove reais e quarenta e seis centavos), pagável na forma constante do título.

selo: 124594331XQ001132438YO24I

Antonio Carlos B. Câmara  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente: \_\_\_\_\_

**Av. 02, em 11 de julho de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 561.292 de 07/06/2024).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 03/03/2024, que originou o registro da instituição condominial.

(continua no verso)



matrícula

**241.285**

ficha

**01**

verso

CNM: 124594.2.0241285-63

selo: 124594331AV001132439RA24M

*Antonio Carlos B. Câmara*  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

**Av. 03, em 11 de julho de 2024-** (PRENOTAÇÃO nº 561.292 de 07/06/2024).

Pelo instrumento particular datado de 03/06/2024, procede-se a presente averbação para constar que, o imóvel matriculado foi enquadrado na tipologia **HIS-1 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: 124594331PU001132440GM24V

*Antonio Carlos B. Câmara*  
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

**Av. 04, em 30 de janeiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 600.228 de 30/06/2025).

À vista dos requerimentos de 30/06/2025, 03/09/2025 e 05/01/2026, e da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026, expedida pela Prefeitura desta Capital, em 21/01/2026, faço constar que o imóvel matriculado, é lançado individualmente pela mesma Prefeitura, **por meio do contribuinte nº 237.140.0250-0.**

selo: 124594331DY001517117UW264

*Andréia Zaramella*  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

**Av. 05, em 30 de janeiro de 2026-** (PRENOTAÇÃO nº 600.228 de 30/06/2025).

Pelos requerimentos de 30/06/2025, 03/09/2025 e 05/01/2026, firmados pela fiduciária credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, já qualificada, e à vista da regular notificação feita a fiduciante devedora, **CAMILA CRISTINA DE NAZARÉ**, 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\$184.714,00

(continua na ficha 02)



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

matrícula

241.285

ficha

02

CNM: 124594.2.0241285-63

São Paulo, 30 de janeiro de 2026

(cento e oitenta e quatro mil, setecentos e quatorze reais). Domínio este ainda sujeito ao cumprimento do disposto no art. 27 §§ 1º, 2º, 5º e 6º da Lei 9.514/97.

selo: 124594331GE001517118IB26Z

Andréia Zaramella  
Escrevente Autorizada

A(O) escrevente:-

https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=652778AF-C0DA-4EB2-B847-8515FDB908D9

saec

Serviço de Atendimento

Este documento foi assinado por ADEMAR FIORANELLI - 04/02/2026 08:43:17 PROTOCOLO: 241285

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



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](http://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

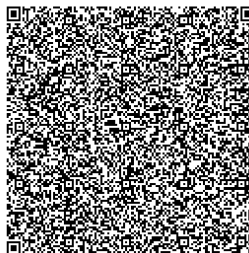
Assinado digitalmente

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 (652778AF-C0DA-4EB2-B847-8515FDB908D9)

PROTOCOLO Nº: 0 Data/hora: 04/02/2026 08:43:17

Nº Registro: 241285

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=652778AF-C0DA-4EB2-B847-8515FDB908D9>