

IMÓVEL EM ANÁLISE · LILIANA MARTINEZ

⚠️ ATENÇÃO

# Camboriu

Lidia Duarte · RUA DO EMPREENDEDOR, 555 CS 03

Venda à vista **11.2%** · Financiado **14.6%** · Aluguel **0.46%/mês**

“ A matrícula 9.288 refere-se a uma casa no Condomínio Residencial Colina dos Cedros, adquirida por Mailon Jose dos Santos em 2011 com financiamento da Caixa Econômica Federal. O imóvel possui uma penhora ativa do condomínio no valor de R\$82.940,02 por dívidas condominiais. A propriedade foi consolidada em favor da Caixa Econômica Federal em 15/09/2025, que agora tem 60 dias para promover o leilão público.

LANÇE INICIAL

**R\$  
293.164,00**desconto 36.3% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
360.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
460.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
133.308,00**disponível: R\$  
400.000,00ÁREA  
ÚTIL**69.6**m<sup>2</sup>2 quartos  
· Casa

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Consultar edital</b>
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	não há	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 9.288

Último proprietário	MAILON JOSE DOS SANTOS	Consolidação	Confirmada	2025-09-15
CPF	066.139.339-96	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

**Penhora:** Termo de Penhora assinado eletronicamente em 05.03.2025, nos autos de Cumprimento de Sentença nº 5006552-62.2024.8.24.0113/SC da 2ª Vara Cível da Comarca de Camboriú/SC. Exequente: Condomínio Residencial Colina dos Cedros. Executado/Depositário: Mailon José dos Santos. Valor da Execução: R\$79.693,69 em 29.07.2024, atualizado monetariamente até 03/2025 para R\$82.940,02.

### PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
5006552-62.2024.8.24.0113	2ª Vara Cível da Comarca de Camboriú/SC	Cumprimento de Sentença (Penhora)	R\$ 82.940,02

### RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 9.288 refere-se a uma casa no Condomínio Residencial Colina dos Cedros, adquirida por Mailon Jose dos Santos em 2011 com financiamento da Caixa Econômica Federal. O imóvel possui uma penhora ativa do condomínio no valor de R\$82.940,02 por dívidas condominiais. A propriedade foi consolidada em favor da Caixa Econômica Federal em 15/09/2025, que agora tem 60 dias para promover o leilão público.

## Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 293.164,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 14.658,20
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 278.505,80
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 14.658,20</b>

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 5.863,28
Escritura + Registro	R\$ 7.035,94
Débito condomínio (arrematante)	R\$ 46.000,00
↳ Caixa absorve excedente 10%	R\$ 70.116,03
Débito IPTU	R\$ 1.380,00
Desocupação + reforma	R\$ 25.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.520,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 90.799,22</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 105.457,42
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 27.850,58
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 133.308,00</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 462.489,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 27.749,34
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.438,88
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 19.486,98</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>11.24%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>14.62%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**14.62%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+0.12 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\$ 67.684,96	R\$ 104.079,91	<b>R\$ 500.945,87</b>	R\$ 67.010,04	+R\$ 433.935,83
5 anos	R\$ 121.073,30	R\$ 186.175,75	<b>R\$ 636.430,05</b>	R\$ 129.313,96	+R\$ 507.116,09
7 anos	R\$ 182.197,61	R\$ 280.167,27	<b>R\$ 791.545,88</b>	R\$ 210.995,95	+R\$ 580.549,92
10 anos	R\$ 290.884,86	R\$ 447.296,86	<b>R\$ 1.067.362,73</b>	R\$ 383.534,79	+R\$ 683.827,93
15 anos	R\$ 529.054,37	R\$ 813.532,74	<b>R\$ 1.671.768,11</b>	R\$ 883.844,10	+R\$ 787.924,01

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:

- Dívida de condomínio em execução no valor de R\$82.940,02.
- A credora fiduciária (Caixa Econômica Federal) tem 60 dias a partir da data da consolidação (15/09/2025) para promover o leilão público do imóvel.
- Tem penhora (ver descricao): Termo de Penhora assinado eletronicamente em 05.03.2025, nos autos de Cumprimento de Sentença nº 5006552-62.2024.8.24.0113/SC da 2º Vara Cível da Comarca de Camboriú/SC. Exequente: Condomínio Residencial Colina dos Cedros. Executado/Depositário: Mailon José dos Santos. Valor da Execução: R\$79.693,69 em 29.07.2024, atualizado monetariamente até 03/2025 para R\$82.940,02.
- Tem execucao ativa: Cumprimento de Sentença nº 5006552-62.2024.8.24.0113/SC da 2º Vara Cível da Comarca de Camboriú/SC. Exequente: Condomínio Residencial Colina dos Cedros. Executado: Mailon José dos Santos. Valor da Execução: R\$82.940,02.

---

**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

## CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico que esta é a certidão de Inteiro Teor da Matrícula número, 9.288, datada de 26 de novembro de 2010.

CNM: 149963.2.0009288-53

### REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Fls:

1

MATRÍCULA Nº 9288. Camboriú, 26 de novembro de 2010.

**IMÓVEL: CASA nº 03-Tipo C**, do Condomínio Residencial **COLINA DOS CEDROS**, situado na Rua do Empreendedor, nº 555, Bairro Cedro, nesta cidade de Camboriú-SC, com a área privativa principal de 69,60m<sup>2</sup>, área privativa acessória de 27,87m<sup>2</sup>, área comum de 29,61m<sup>2</sup>, perfazendo a área total de 127,08m<sup>2</sup>, correspondendo a área ideal de 120,70m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade de 0,003412, do terreno com área de 32.397,00m<sup>2</sup>.-

**PROPRIETÁRIA: ABRAMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ 09.384.852/0001-02, com sede e foro na Avenida Atlântica, nº 4540, Sala 02, Edifício Praia do Sol, Centro, Balneário Camboriú-SC.-

**REGISTRO ANTERIOR: M-1311, fls.1 do livro 2, deste Ofício.-**

Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular

AV-1-9288, em 26/11/2010 -

**ABERTURA DE MATRÍCULA:** A requerimento da proprietária, anteriormente qualificada, datado de 15.10.2010, aqui arquivado, e conforme Instrumento Particular de Instituição Parcial, Especificação, Divisão e Ratificação da Convenção de Condomínio, datado de 10.11.2010, faço a presente para constar que para cada unidade foi atribuída uma matrícula, obedecendo ao princípio da unitariedade nos termos do art. 227 da Lei dos Registros Públicos.-

**PROTOCOLO: Nº 10151 de 19/10/2010. Emol.: R\$4,75.-**

Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular

R-2-9288, em 11/08/2011.

**CÔMPRA E VENDA:** Contrato por Instrumento Particular (com caráter de escritura pública) de Compra e Venda de Imóvel Residencial Quitado, Mútuo e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, originário da Caixa Econômica Federal, datado de 26.07.2011.-

Transmitente: ABRAMAR CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.-

Adquirente: **MAILON JOSE DOS SANTOS**, RG nº 98642749-SSP/PR, CPF 066.139.339-96, brasileiro, solteiro, nascido em 05.04.1989, diretor de empresas, residente na Rua 2700, nº 170, Ap. 101, bairro Centro, Balneário Camboriú-SC.-

Valor: R\$109.000,00, sendo R\$21.100,00 pagos com recursos próprios e R\$87.900,00 conforme financiamento do R-3.-

Obs.1: ITBI pago em 23.05.2011, no valor de R\$1.508,19, conforme autenticação BBD0332 111 899 230511C e guia de complementação paga em 03.08.2011, no valor de R\$3,81, no term. 009850, ag. vinculada a CEF: 3569, conforme autenticação 215-765319230-1. FRJ isento conforme art. 10, § 2º do Regimento de Custas e Emolumentos de Santa Catarina.- 1ª aquisição pelo SFH.- "EMITIDA A

- segue na F. 1 v -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JW5-KQ9BW-736WY-AQDXL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui  
este documento

CNM: 149963.2.0009288-53

.....cont. MATRÍCULA 9288 - Registro Geral	F. 1v
DOI".-	
Obs. <sup>2</sup> : Procurações Públicas confirmadas em 08.08.2011.-	
PROTOCOLO: Nº 12169 de 27/07/2011. Emol.: R\$525,80. Selo: R\$1,20.-	
Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
R-3-9288, em 11/08/2011.	
<b>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA:</b> Contrato Bancário nº 155551155610 citado no R-2.-	
Devedor Fiduciante: MAILON JOSE DOS SANTOS.-	
Credora Fiduciária: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF.-	
Dívida: R\$87.900,00, a serem pagos em 360 prestações mensais e sucessivas, o primeiro encargo no valor de R\$917,95, com vencimento em 26.08.2011 e as demais no mesmo dia dos meses subseqüentes, com taxa anual de juros nominal de 8,5563% e efetiva de 8,9001%. Sistema de Amortização - SAC.-	
Valor da garantia fiduciária: R\$130.000,00.-	
PROTOCOLO: Nº 12169 de 27/07/2011. Emol.: R\$355,54. Selo: R\$1,20.-	
Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV-4-9288, em 18/06/2012.-	
<b>COMPLEMENTAÇÃO:</b> Faço a presente para constar que foi recolhido o FRJ referente ao registro do contrato citado no R-2 e R-3 desta matrícula, no valor de R\$63,30, no Banco do Brasil, conforme autenticação 2.EA8.550.007.BD3.C15, boleto nº 50020.0800.7763, conforme Resolução nº 05/09 CM.-	
Maria Goretti dos Santos Alcântara - Registradora Titular	
AV.5-9.288 em 15 de maio de 2025	
PROTOCOLO: Nº 77.975 de 28/04/2025.-	
<b>ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA:</b> Nos termos do art. 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, averba-se que os próximos atos registrares desta matrícula, serão escriturados de forma exclusivamente eletrônica e continuarão em página própria.-	
<b>EMOLUMENTOS, ISS E FRJ:</b> Não incidem. Selo de Fiscalização: HLF02108-4U3L.-	
Leticia Ledra - Registradora Substituta	

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JW5-KQ9BW-736WY-AQDXL>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMBORIÚ - SC

Maria Goretti dos Santos Alcântara - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 9.288

CNM Nº 149963.2.0009288-53

FICHA 02

R.6-9.288 em 15 de maio de 2025

**PROTOCOLO:** Nº 77.975 de 28/04/2025.-

**PENHORA:** Termo de Penhora assinado eletronicamente em 05.03.2025, pelo MM. Juiz de Direito Guilherme Mazzucco Portela e despacho/decisão assinado eletronicamente em 25.02.2025, nos autos de Cumprimento de Sentença nº 5006552-62.2024.8.24.0113/SC da 2ª Vara Cível da Comarca de Camboriú/SC.-

**Exequente:** Condomínio Residencial Colina dos Cedros, CNPJ: 12.763.370/0001-60.-

**Executado/Depositário:** Mailon José dos Santos, CPF: 066.139.339-96.-

**Valor da Execução:** R\$79.693,69 em 29.07.2024, atualizado monetariamente até 03/2025 para R\$82.940,02, nos termos do art. 73 da Lei Complementar Estadual nº 755/2019.-

**OBJETO:** O imóvel desta matrícula.-

**EMOLUMENTOS:** R\$289,37. **ISS:** R\$14,47. **FRJ:** R\$65,77. (destinação do FRJ: FUPESC 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%, Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo de Fiscalização: HLF02109-KEX1.-

Leticia Ledra - Registradora Substituta (assinado eletronicamente em 15/05/2025 10:48:19)

AV.7-9.288 em 15 de setembro de 2025

**PROTOCOLO:** Nº 80.403 de 02/09/2025.-

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Mediante requerimento expedido em 11.06.2025 pela credora Caixa Econômica Federal e tendo em vista a não purgação da mora pelo devedor fiduciante MAILON JOSE DOS SANTOS, qualificado no R.2, no prazo determinado, conforme artigo 26, §1º, da Lei 9514/97, consolida-se a propriedade do imóvel matriculado em favor da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, CNPJ 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, Brasília/DF, sendo que conforme art. 27 da Lei 9.514/97, a credora possui prazo de 60 dias a contar desta data para promover público leilão para a alienação do imóvel.-

**VALOR DA CONSOLIDAÇÃO:** R\$143.564,22. **VALOR PARA FINS DE EMOLUMENTOS:** O valor da garantia de R\$130.000,00, citado no R.3, foi atualizado monetariamente até 07/2025 para R\$286.108,73, conforme determina o §1º, do art. 76, da Lei Complementar Estadual nº 755/2019.-

**ITBI:** pago em 20.05.2024 sobre R\$143.564,22, no valor de R\$4.306,92, conforme Certidão de Quitação nº 1053/2025 expedida em 06.06.2024 pela municipalidade de Camboriú/SC.-

**Obs.:** Permanece em pleno vigor a penhora citada no R.6. -

**CNIB:** Foi consultado a Central Nacional de Indisponibilidade, nos termos do Provimento nº 39/2014 do CNJ.-

**EMOLUMENTOS:** R\$835,03. **ISS:** R\$41,75. **FRJ:** R\$189,80. (destinação do FRJ: FUPESC 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%, Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). "A DOI será emitida no prazo regulamentar". Selo de Fiscalização: HOW45261-ZXBZ.-

Leticia Ledra - Registradora Substituta. (assinado eletronicamente em 15/09/2025 16:41:11)

AV.8-9.288 em 15 de setembro de 2025

**PROTOCOLO:** Nº 80.403 de 02/09/2025.-

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL:** Conforme Certidão de Quitação nº 1053/2025 expedida em 06.06.2024 pela municipalidade de Camboriú/SC, o imóvel matriculado possui a inscrição imobiliária nº 01.07.045.0464.122.-

**EMOLUMENTOS:** R\$119,10. **ISS:** R\$5,96. **FRJ:** R\$27,07. (destinação do FRJ: FUPESC 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: até 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%, Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Selo de Fiscalização: HOW45262-CWDP.-

Leticia Ledra - Registradora Substituta (assinado eletronicamente em 15/09/2025 16:41:14)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JW5-KQ9BW-736WY-AQDXL>



ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMBORIÚ

CPF:514.264.809-97 - OFICIAL TITULAR: MSc. Maria Goretti dos Santos Alcântara

Valide aqui  
este documento

Continuação da certidão de Inteiro Teor da Matrícula 9.288.

O referido é verdade.

Camboriú-SC, 16 de setembro de 2025

Documento assinado por Francine Machado de Castro - Escrevente Registral

<b>Emolumentos:</b>	R\$	0,00
<b>FRJ:</b>	R\$	0,00
<b>ISS:</b>	R\$	0,00
<b>Total:</b>	R\$	0,00

DESTINAÇÃO DO FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB,  
Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:  
4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de  
Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%)



Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal  
**HOW45543-LZY6**  
Confira os dados do ato em:  
[www.tisc.ius.br/selo](http://www.tisc.ius.br/selo)

**\*\*Validade: 30 dias\*\***

-----  
**EM BRANCO A PARTIR DA LINHA PONTILHADA E TRACEJADA**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/R6JW5-KQ9BW-736WY-AQDXL>