

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Residencial das Americas · RUA PASCHOAL SANTA MARIA, 540  
APTO. 31 3º ANDARVenda à vista **22.4%** · Financiado **39.1%** ·  
Aluguel **0.82%/mês**

“ O imóvel, apartamento 31 no Condomínio Edifício "Panamá", foi adquirido por Marcelo da Silva Boldrin em 23/05/2012 por R\$ 70.000,00, com financiamento da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 53.431,69 em 300 parcelas. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 12/01/2024 pelo valor de R\$ 74.124,73, indicando inadimplência do fiduciante. Não há registros de penhoras, arrestos ou indisponibilidades judiciais ativas.

LANÇE INICIAL

**R\$  
62.510,00**desconto 50.0%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
125.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
41.289,15**disponível: R\$  
200.000,00ÁREA  
ÚTIL**39.44**m<sup>2</sup>2 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Sim</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 116.420

Último proprietário	Marcelo da Silva Boldrin	Consolidação	Confirmada	2024-01-12
CPF	284.799.648-63	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 31 no Condomínio Edifício "Panamá", foi adquirido por Marcelo da Silva Boldrin em 23/05/2012 por R\$ 70.000,00, com financiamento da Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 53.431,69 em 300 parcelas. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 12/01/2024 pelo valor de R\$ 74.124,73, indicando inadimplência do fiduciante. Não há registros de penhoras, arrestos ou indisponibilidades judiciais ativas.

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

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 62.510,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.125,50
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 59.384,50
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 3.125,50</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.250,20
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 12.500,00
Débito IPTU	R\$ 375,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.100,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 32.225,20</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 35.350,70
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 5.938,45
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 41.289,15</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 127.294,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 7.637,64
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.847,41
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 16.135,30</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>22.36%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>39.08%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**39.08%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+24.58 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\$ 30.126,57	R\$ 28.646,62	<b>R\$ 144.778,04</b>	R\$ 33.995,74	+R\$ 110.782,30
<b>5 anos</b>	R\$ 53.889,72	R\$ 51.242,42	<b>R\$ 191.136,99</b>	R\$ 57.411,22	+R\$ 133.725,76
<b>7 anos</b>	R\$ 81.096,14	R\$ 77.112,35	<b>R\$ 244.213,34</b>	R\$ 88.109,51	+R\$ 156.103,83
<b>10 anos</b>	R\$ 129.472,83	R\$ 123.112,56	<b>R\$ 338.590,24</b>	R\$ 152.954,23	+R\$ 185.636,01
<b>15 anos</b>	R\$ 235.482,05	R\$ 223.914,16	<b>R\$ 545.401,07</b>	R\$ 340.983,88	+R\$ 204.417,19

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.



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0116420-76

MATRÍCULA  
116.420

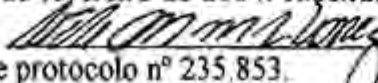
FICHA  
01

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** O apartamento nº 31, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, do Condomínio Edifício "Panamá", do Residencial das Américas, situado nesta cidade, na Rua Paschoal Santa Maria nº 540, com a área total de 99,440312 metros quadrados, sendo 39,44 metros quadrados de área útil construída, 14,12875 metros quadrados de área comum construída, 10,488125 metros quadrados de área livre de estacionamento, e 35,383437 metros quadrados de área livre descoberta, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal de 3,125% no respectivo terreno e nas coisas de uso comum, considerando de quem posicionado de frente para a porta de entrada do apartamento, o mesmo possui a seguinte confrontação: na frente com o hall e áreas comuns do condomínio, do lado direito com áreas comuns do condomínio, do lado esquerdo com o apartamento nº 32, e nos fundos com áreas comuns do condomínio que dividem com a Rua Paschoal Santa Maria, cabendo-lhe ainda uma vaga individual e indeterminada no pátio de estacionamento coletivo de veículos, localizada no pavimento térreo. **PROPRIETÁRIAS:** Construtora Perdiza Villas Boas Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Stefano Baruffi nº 1.655, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.232.502/0001-13; e CP Construplan Construção e Planejamento Ltda, com sede nesta cidade, na Rua Ministro de Sá Carneiro nº 400, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.391.935/0001-40. **TÍTULO AQUISITIVO:** R.1 e R.2/75.655, feitos em 02 de agosto de 1991 e 17 de abril de 1995, respectivamente; R.2/87.976, feito em 26 de junho de 1995 (ver matrículas nºs 91.056 e 96.208, feitas em 18 de junho de 1996 e 08 de junho de 1998, respectivamente), e instituição de condomínio registrada sob nº R.4/96.208, feita em 13 de fevereiro de 2004. Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 2004. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 235.853.

R.1/116.420. Ribeirão Preto, 19 de fevereiro de 2009.

Por escritura pública de 15 de outubro de 2007, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.710, fls. 200, Construtora Perdiza Villas Boas Ltda, sociedade empresária, do tipo limitada, estabelecida nesta cidade, na Rua Lafaiete nº 1.270, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.232.502/0001-13; e CP Construplan Construção e Planejamento Ltda, sociedade empresária, do tipo limitada, estabelecida nesta cidade, na Rua Ministro de Sá Carneiro nº 400, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.391.935/0001-40, **VENDERAM** a Ricardo Barbosa, RG nº 26.714.214-6/SP, CPF nº 196.425.758/17, brasileiro, solteiro, maior, enfermeiro, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida 13 de Maio nº 478, ap. 32; e Damiane Carolina Varoni Galo, RG nº 28.120.193-6/SP, CPF nº 304.010.358/08, brasileira, solteira, maior, enfermeira, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Alvaro de Lacerda Chaves nº 1.191, ap. 33, Bloco 8, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 27.692,00, na proporção de 62,5% para Ricardo Barbosa e 37,5% para Damiane

(SEGUE NO VERSO)

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

116.420

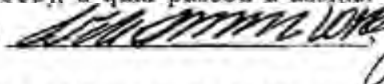
FICHA

01

Carolina Varoni Galo. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 239.076. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

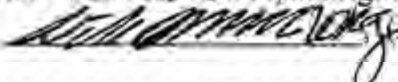
Of. R\$ 372,86 Est. R\$ 105,99 Aps. R\$ 78,49 Sing. R\$ 19,62 Trib. R\$ 19,62 Total: R\$ 596,58. Guia nº 034/2.009. Microfilme e protocolo nº 290.105.

Av.2/116.420. Ribeirão Preto, 19 de maio de 2.009.

Por instrumento particular de 11 de maio de 2.009, datado nesta cidade, apresentado em duas vias, foi averbada a matrícula, para ficar constando que, conforme fotocópia da certidão de casamento, expedida pelo Oficial de Registro Civil do 2º Subdistrito desta Comarca, Livro B-117, fls. 15, sob nº de ordem 26.292, apresentada, Ricardo Barbosa e Damiane Carolina Varoni Galo casaram-se pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 (casamento realizado em 19/01/2.008), a qual passou a assinar Damiane Carolina Galo Barbosa. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 9,90 Est. R\$ 2,82 Aps. R\$ 2,09 Sing. R\$ 0,52 Trib. R\$ 0,52 Total: R\$ 15,85, Guia nº 090/2.009. Microfilme e protocolo nº 293.184.

R.3/116.420. Ribeirão Preto, 19 de maio de 2.009.

Pelo mesmo título da Av.2, Ricardo Barbosa, RG nº 26.714.214-6/SP, CPF nº 196.425.758/17, enfermeiro e sua mulher Damiane Carolina Galo Barbosa, RG nº 28.120.193-6/SP, CPF nº 304.010.358/08, enfermeira, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Paschoal Santa Maria nº 540, ap. 31, **VENDERAM** a Mercedes de Oliveira Baptista, RG nº 12.689.743-8/SP, CPF nº 020.638.498/03, brasileira, separada judicialmente, aposentada, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Antonio Lapria nº 208, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 50.000,00, quantia essa satisfeita da seguinte forma: Recursos próprios já pagos em moeda corrente: R\$ 25.000,00; Recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço na forma de desconto: R\$ 1.957,00; e Financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal - CEF: R\$ 23.043,00 originários dos recursos do FGTS. A Escrevente Autorizada:  (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 237,94 Est. R\$ 67,63 Aps. R\$ 50,10 Sing. R\$ 12,52 Trib. R\$ 12,52 Total: R\$ 380,72. Guia nº 090/2.009. Emolumentos cobrados sobre 50%. Microfilme e protocolo nº 293.184.

R.4/116.420. Ribeirão Preto, 19 de maio de 2.009.

(SEGUE NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SD9F-XAA82-M5CYA-DBEWY>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0116420-76

MATRÍCULA

116.420

FICHA

02


# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

Pelo mesmo título da Av.2, Mercedes de Oliveira Baptista, já qualificada, **DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** a Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, o imóvel matriculado, para garantia da dívida no valor de R\$ 23.043,00, que deverá ser paga no prazo de 240 meses, em prestações mensais e consecutivas, no valor total e inicial de R\$ 236,27, nelas incluídos os juros à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5941% ao ano e demais encargos previstos no título, vencendo-se o primeiro encargo mensal em 11 de junho de 2.009, calculadas pelo Sistema de Amortização SAC - Sistema de Amortização Constante Novo. Nos dois primeiros anos de vigência do prazo de amortização, os valores da prestação de amortização e dos prêmios de seguro, serão recalculados a cada período de 12 (doze) meses, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Os recálculos da prestação de amortização, serão efetuados com base no saldo devedor atualizado na forma da cláusula nona, mantidos a taxa de juros, o sistema de amortização e o prazo remanescente do título. Os recálculos dos prêmios de seguro serão efetuados com base nos valores do saldo devedor e da garantia, atualizados na forma da cláusula nona, aplicados aos referidos valores os coeficientes relativos as taxas de prêmios vigentes na data do recálculo da prestação. O saldo devedor do financiamento será atualizado mensalmente, no dia correspondente ao da assinatura do título, com base no coeficiente de atualização aplicável às contas vinculadas do FGTS. Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia a ser paga será atualizada monetariamente desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento, com base no critério pro rata die, aplicando-se o índice utilizado para a atualização dos saldos dos depósitos em caderneta de poupança, desde a data do vencimento, inclusive, até a data do pagamento, exclusiva. Sobre o valor da obrigação em atraso, atualizada monetariamente, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% por dia de atraso. No pagamento das prestações em atraso atualizadas monetariamente, será cobrada multa moratória de 2% nos termos da legislação vigente. Concordam as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97 é o de R\$ 48.800,00, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação. Tudo nos termos e sob as demais condições constantes do título. A Escrevente Autorizada:

 (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).  
Of. R\$ 186,43 Est. R\$ 52,99 Imp. R\$ 39,25 Sing. R\$ 9,81 Trib. R\$ 9,81 Total: R\$ 298,29.  
Guia nº 090/2.009. Emolumentos cobrados sobre 50%. Microfilme e protocolo nº 293.184.

**Av.05/116.420 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

> **Em 23 de maio de 2012-** (prenotação nº 344.673 de 15/05/2012).

Por instrumento particular nº 8444400458960 firmado nesta cidade em 14 de maio de 2012, a credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF** autorizou a presente averbação  
**(segue no verso)**

Valide aqui  
este documento

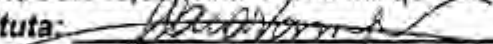
MATRÍCULA

116.420

FICHA

02

para constar o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob nº 4 desta matrícula.  
Valor da dívida: R\$ 23.043,00 (vinte e três mil quarenta e três reais).

A Oficial Substituta:  (Flávia Vampré Assad).

#### R.06/116.420 - VENDA E COMPRA.

Em 23 de maio de 2012- (prenotação nº 344.673 de 15/05/2012)

Por instrumento particular nº 8444400458960 firmado nesta cidade em 14 de maio de 2012, MERCEDES DE OLIVEIRA BAPTISTA, já qualificada, **VENDEU** a MARCELO DA SILVA BOLDRIN, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 302200927-SSP/SP, CPF/MF nº 284.799.648-63, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Bolívia nº 519, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), sendo R\$ 5.000,00 pagos com recursos próprios, R\$ 6.568,31 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 5.000,00 pagos com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço sob a forma de desconto e R\$ 53.431,69 pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 14.911,02.

A Oficial Substituta:  (Flávia Vampré Assad).

#### R.07/116.420 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 23 de maio de 2012- (prenotação nº 344.673 de 15/05/2012)

Por instrumento particular nº 8444400458960 firmado nesta cidade em 14 de maio de 2012, MARCELO DA SILVA BOLDRIN, já qualificado, transferiu a propriedade resolúvel do imóvel objeto da presente matrícula à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 53.431,69 (cinquenta e três mil quatrocentos e trinta e um reais e sessenta e nove centavos) a ser reembolsado em 300 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira delas em 14/06/2012, no valor de R\$ 394,40, já acrescida de juros à taxa nominal de 4,5000% e efetiva de 4,5939% ao ano, calculadas pelo sistema de amortização SAC. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) conforme cláusula décima sexta. De acordo com a cláusula vigésima oitava ficou estabelecido o prazo de carência de 60 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no Parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Ficam fazendo parte integrante deste registro, para todos os efeitos, as demais cláusulas e condições constantes no título.

A Oficial Substituta:  (Flávia Vampré Assad).

(segue na ficha 03)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SD9F-XAA82-M5CYA-DBEWY>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0116420-76

MATRÍCULA

116.420

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 12 de janeiro de 2024.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.08/116.420 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 12 de janeiro de 2024- (prenotação nº 546.545 de 09/08/2023)

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 08 de dezembro de 2023, recepcionado eletronicamente, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 07 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 1.482,49, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R\$ 74.124,73 (setenta e quatro mil, cento e vinte e quatro reais e setenta e três centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 43.299,69.

Selo digital número: 111435331BL000668440GY245.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carracini, (Joseane Soares Forggia Carracini).

CERTIDÃO

Prenotação nº 546545

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente CERTIDÃO DIGITAL, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 116420, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 12/01/2024 - 16:21

- Christiane Regina Silva Téo - Escrevente
- Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente
- Thales Pavan - Escrevente
- Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente
- Joseane Soares Forggia Carracini - Escrevente

\* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391IU000668439UG24B - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8SD9F-XAA82-M5CYA-DBEWY>

ONR

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado