

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Jardim Jose Sampaio Junior · RUA OVIDIO COLUS, 51 APTO. 403
BL 7Venda à vista **24.3%** · Financiado **45.3%** ·
Aluguel **0.70%/mês**

“ O apartamento 403, Bloco 7, no Condomínio Parque Romênia, em Ribeirão Preto, foi inicialmente hipotecado pelo incorporador ao Banco do Brasil, hipoteca que foi cancelada. Em 2021, foi vendido a Sthefany Monique Guilherme Quaresma por R\$ 146.900,00, financiado em parte pela Caixa Econômica Federal. Devido ao inadimplemento, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/12/2023, pelo valor de R\$ 138.023,50.

LANÇE INICIAL

**R\$
80.956,00**desconto 50.5% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
163.500,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
48.760,24**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**41.85**m²— quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Sim
Leiloeiro	não há	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 182.505

Último proprietário **STHEFANY MONIQUE
GUILHERME QUARESMA**

CPF **454.776.078-07**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2023-12-28

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento 403, Bloco 7, no Condomínio Parque Romênia, em Ribeirão Preto, foi inicialmente hipotecado pelo incorporador ao Banco do Brasil, hipoteca que foi cancelada. Em 2021, foi vendido a Sthefany Monique Guilherme Quaresma por R\$ 146.900,00, financiado em parte pela Caixa Econômica Federal. Devido ao inadimplemento, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/12/2023, pelo valor de R\$ 138.023,50.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 80.956,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 4.047,80**

↳ Financiado **R\$ 76.908,20**
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 4.047,80

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.619,12**

Escritura + Registro **R\$ 3.000,00**

Débito condomínio **R\$ 16.350,00**

Débito IPTU **R\$ 490,50**

Desocupação +
reforma **R\$ 10.000,00**

12m vazio
(IPTU+cond) **R\$ 5.562,00**

Subtotal pós R\$ 37.021,62

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 41.069,42
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.690,82
Desembolso total estimado	R\$ 48.760,24
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 161.354,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.681,24
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.900,65
Lucro líquido estimado	R\$ 22.103,67
ROI à vista (12 meses)	24.28%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	45.33%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

45.33%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+30.83 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\$ 31.967,55	R\$ 36.311,59	R\$ 180.872,90	R\$ 44.144,12	+R\$ 136.728,78
5 anos	R\$ 57.182,82	R\$ 64.953,33	R\$ 234.729,91	R\$ 73.039,70	+R\$ 161.690,21
7 anos	R\$ 86.051,78	R\$ 97.745,26	R\$ 296.390,80	R\$ 110.922,52	+R\$ 185.468,28
10 anos	R\$ 137.384,68	R\$ 156.053,74	R\$ 406.032,18	R\$ 190.943,32	+R\$ 215.088,86
15 anos	R\$ 249.871,94	R\$ 283.826,78	R\$ 646.292,47	R\$ 422.978,92	+R\$ 223.313,56

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:**

- O imóvel teve a propriedade consolidada pela Caixa Econômica Federal em 28/12/2023 devido ao não pagamento do financiamento de alienação fiduciária, o que é o motivo do leilão extrajudicial.
- Tem execução ativa: A propriedade foi consolidada pela Caixa Econômica Federal devido ao não pagamento do financiamento de alienação fiduciária (R.09/182.505 e Av.10/182.505).

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.



CNM n.º: 111435.2.0182505-89

Valide aqui
este documento

MATRICULA 182.505

FICHA 01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBELIÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) n.º: 11.143-5

M.161.984/A.403 - B.7 FCC: 4.341
Ribeirão Preto, 17 de outubro de 2016.

IMÓVEL: Apartamento nº 403, Bloco 7, Parque Romênia, rua Ovídio Colus nº 51.

Apartamento nº 403, 4º pavimento ou 3º andar, Bloco 7, do empreendimento em fase de construção, denominado Parque Romênia, com frente para a rua Ovídio Colus nº 51, neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados, relativa a vaga de garagem nº 70 (tipo P), área comum de divisão proporcional de 49,376 metros quadrados, totalizando a área de 102,976 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,7641439% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 120.526 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 16.927.150/0001-85, com sede neste município, na rua Cerqueira César nº 1.730, sala 05, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/161.371 de 22 de abril de 2015 (matrícula 161.984 de 25 de maio de 2015); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 161.984 em 06 de julho de 2015. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 17 de outubro de 2016 - (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

O Escrevente: *Carlos Eduardo Junqueira Junior* (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

AV.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 17 de outubro de 2016 - (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 161.984, a proprietária PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "Parque Romênia", submeteu a incorporadora do empreendimento que se matricula nº 161.984 ao REGIME DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos do artigo 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (artigo esse criado pela Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004), pelo qual o terreno e as acessões dela decorrentes, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora, constituindo patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

O Escrevente: *Carlos Eduardo Junqueira Junior* (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

AV.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 17 de outubro de 2016 (prenotação nº 416.376 de 06/10/2016).

(segue no verso)

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

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

onr



CNM n.º: 111435.2.0182505-89

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA **182.505**

FICHA **01**
Verso

M.161.984/A.403 - B.7

FCC: 4.341

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro n.º 03 da matrícula n.º 161.984, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se **HIPOTECADO** em favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF n.º 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 01, Bloco G, por sua CORP INFRA E INCORP SP 1911 - SP, prefixo 1911-9, inscrita no CNPJ/MF n.º 00.000.000/6954-08, para garantia da dívida no valor de R\$ 9.267.600,00 (nove milhões, duzentos e sessenta e sete mil e seiscentos reais). Valor proporcional: R\$ 77.230,00.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

AV.03/182.505 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 17 de outubro de 2017 - (prenotação n.º 435.569 de 27/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque Romênia**, que recebeu o n.º 51 da rua **Ovidio Colus** (Av.05/161.984) e instituição do respectivo condomínio (R.06/161.984), esta ficha passa a constituir a matrícula n.º **182.505**, referindo-se ao apartamento n.º **403**, já concluído.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro (Ana Claudia Dias Ribeiro).

AV.04/182.505 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 17 de outubro de 2017 - (prenotação n.º 435.569 de 27/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Parque Romênia" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob n.º **14.026**.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.05/182.505 - ATRIBUIÇÃO.

Em 17 de outubro de 2017 - (prenotação n.º 435.569 de 27/09/2017).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de setembro de 2017, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parque Romênia**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **PARQUE ROMÊNIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de R\$ **78.618,65**.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro (Ana Claudia Dias Ribeiro).

AV.06/182.505 - CADASTRO.

Em 23 de março de 2021 - (prenotação n.º 497.812 de 15/03/2021).

Por instrumento particular firmado em São Paulo/SP em 21 de novembro de 2017, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 23 de março de 2021, procede-se a presente averbação para constar que o

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/466JV-FXQ4U-XT6CQ-RZSZB>



CNM n.º: 111435.2.0182505-89

Valide aqui
este documento

TRICULA

182.505

FICHA

02

Verso

Juros à taxa nominal de 5,2500% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,3781% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 480,39, com vencimento para 24/06/2021, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais) conforme cláusula 18. De acordo com a cláusula 14 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321BT0000329525CX21B.

A Escrevente:

(Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

AV.10/182.505 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 28 de dezembro de 2023- (prenotação n.º 546.550 de 09/08/2023).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 06 de dezembro de 2023, recepcionado eletronicamente, tendo em vista a regular notificação da fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 09 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.901,53, 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\$ 138.023,50** (cento e trinta e oito mil e vinte e três reais e cinquenta centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 72.455,55.

Selo digital número: 111435331HM0000663856SY232.

A Escrevente:

(Joseane Soares Forgia Carrocini).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/466JV-FXQ4U-XT6CQ-RZSZB>



Valide aqui este documento

MATRICULA

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº 11.143-5

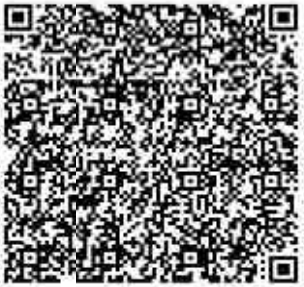
CERTIDÃO

Pedido nº 548550

CERTIFICADO E DOU FE que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 182505 e, ainda, que extraída por meio eletrônico, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/1973, relatando os fatos jurídicos até o último ato antrina e até o dia da arretoria a esta data

Ribeirão Preto-SP- 02/01/2024 08:14:39 - 08:18

- Thales Pavan - Escrevente
- Luis Rodrigues Camilo - Escrevente
- Christiane Regina Silva Teo - Escrevente
- Luis Augusto Manhu dos Santos - Escrevente



Oficial	Emprego	S. Faz	Reg. Civil	Imp. Just	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 40,91	R\$ 11,65	R\$ 6,00	R\$ 2,15	R\$ 2,81	R\$ 1,96	R\$ 0,82	R\$ 1,96	R\$ 68,24

Selo Digital nº [1114353910J00088885859723U] [111435331H4M0086985685723Z] [1114353039K00088888574723T] [1114353038Y000863970AT23H] [1114353911B000863971K023M] - Para consultar o selo acesse: https://selodigital.tsp.jus.br

Para imprimir de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/466JV-FXQ4U-XT6CQ-RZSZB>

