

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Jardim Helena · AVENIDA ALFREDO RAVANELI, 3409 APTO. 207
AP 207 BL 05Venda à vista **29.2%** · Financiado **58.3%** ·
Aluguel **0.78%/mês**

“ O apartamento 207 no Condomínio Parque Romance, matrícula 153.212, teve a propriedade consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 27/05/2025, devido à inadimplência do fiduciante Leonardo Santos dos Reis no financiamento de R\$ 136.000,00. O imóvel foi avaliado em R\$ 170.000,00 na última alienação fiduciária. Não há outros gravames ativos ou processos judiciais que impeçam a arrematação.

LANÇE INICIAL

**R\$
81.232,00**desconto 45.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
150.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
47.253,28**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**46.02**m²2 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 153.212

Último proprietário	LEONARDO SANTOS DOS REIS	Consolidação	Confirmada	2025-05-27
CPF	347.834.348-83	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento 207 no Condomínio Parque Romance, matrícula 153.212, teve a propriedade consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 27/05/2025, devido à inadimplência do fiduciante Leonardo Santos dos Reis no financiamento de R\$ 136.000,00. O imóvel foi avaliado em R\$ 170.000,00 na última alienação fiduciária. Não há outros gravames ativos ou processos judiciais que impeçam a arrematação.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 81.232,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.061,60
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 77.170,40
Subtotal pré	R\$ 4.061,60

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.624,64
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 15.000,00
Débito IPTU	R\$ 450,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.400,00
Subtotal pós	R\$ 35.474,64

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 39.536,24
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.717,04
Desembolso total estimado	R\$ 47.253,28
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 166.842,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.010,52
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.861,17
Lucro líquido estimado	R\$ 27.546,63
ROI à vista (12 meses)	29.22%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	58.30%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

58.30%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+43.80 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\$ 35.153,00	R\$ 37.546,62	R\$ 192.288,35	R\$ 50.811,27	+R\$ 141.477,07
5 anos	R\$ 62.880,88	R\$ 67.162,54	R\$ 249.632,14	R\$ 81.311,80	+R\$ 168.320,34
7 anos	R\$ 94.626,53	R\$ 101.069,79	R\$ 315.285,04	R\$ 121.298,75	+R\$ 193.986,29
10 anos	R\$ 151.074,57	R\$ 161.361,47	R\$ 432.024,76	R\$ 205.764,16	+R\$ 226.260,60
15 anos	R\$ 274.770,78	R\$ 293.480,34	R\$ 687.839,84	R\$ 450.687,72	+R\$ 237.152,12

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.



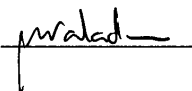
2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

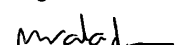
Matrícula
153.212Folha
01
Frente

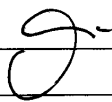
LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 207 (duzentos e sete), localizada no 2º pavimento ou 1º andar do bloco 5 do Parque Romance, situado na Avenida Alfredo Ravaneli, 3409, nesta cidade, que possui a área privativa coberta de 46,020 metros quadrados, a área de uso comum de divisão não proporcional de 24,150 metros quadrados, relativa a 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação do estacionamento, a área de uso comum de divisão proporcional de 32,895 metros quadrados, totalizando a área de 103,065 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,006195160 do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com o hall social e apartamento nº 205; lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com apartamento nº 208; cadastrado na municipalidade local sob o número **290.510**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 10.311,06 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 12137, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIO: **MAYKON KAEL FELISBERTO DE MATOS**, RG nº 445037192-SP, CPF nº 372.574.618-48, brasileiro, solteiro, analista de sistemas, residente e domiciliado na Rua Antônio Luiz de Oliveira, 340, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.336/137954, de 13/08/2012, e condomínio instituído sob o nº 450, na mesma matrícula, em 18/10/2013, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.1/153212 - Prenotação nº 367.517, de 07/10/2013. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede na Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 62.742,54 (sessenta e dois mil, setecentos e quarenta e dois reais e cinquenta e quatro centavos), nos termos do registro nº 337/137954. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado.

AV.2/153212 - Prenotação nº 470.766, de 11/09/2018. (CASAMENTO). O fiduciante **MAYKON KAEL FELISBERTO DE MATOS** casou-se sob o regime da comunhão parcial, em 06/12/2013, com **ELAINE CRISTINA GONÇALVES**, RG nº 30.599.036-6-SP, CPF nº 223.043.498-54, que passou a assinar **ELAINE CRISTINA GONÇALVES DE MATOS**, consoante certidão de casamento extraída da matrícula nº 115246 01 55 2014 3 00012 213 0003096 28, subscrita pelo Oficial do 2º Subdistrito de Registro Civil desta Comarca, em 18/02/2014, cédula de identidade expedida pela SSP/SP, em 14/08/2015, cadastro das pessoas físicas da RFB e requerimento datado de 11 de setembro de 2018. Ribeirão Preto, SP, 12 de setembro de 2018. Arabel Cristina M. de Paula Amorim Guimarães , escrevente autorizada.

Continua no verso



Matrícula

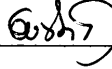
153.212

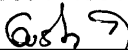
Folha


01

Verso

11.249-0

AV.3/153212 - Prenotação nº 476.595, de 05/12/2018. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 337/137.954, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL CEF**, contida na escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 31/43 do livro 2492, em 30 de novembro de 2018. Selo digital: 1124903310000000041401184. Ribeirão Preto, SP, 14 de dezembro de 2018. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

R.4/153212 - Prenotação nº 476.595, de 05/12/2018. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos da escritura lavrada nas notas do 4º Tabelião desta Comarca, às páginas 31/43 do livro 2492, em 30 de novembro de 2018, o proprietário **MAYKON KAEL FELISBERTO DE MATOS**, RG nº 44.503.719-2-SP, CPF nº 372.574.618-48, corretor de imóveis, com anuência de sua mulher **ELAINE CRISTINA GONÇALVES DE MATOS**, RG nº 30.599.036-6-SP, CPF nº 223.043.498-54, do lar; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 06/12/2013, residentes e domiciliados na Avenida Alfredo Raveli, 3409, bloco 5, apto 207, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 48.041.735/0001-90, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, 740, 1º andar, na cidade de São Paulo, SP, para garantia da dívida no valor de R\$ 20.817,35 (vinte mil, oitocentos e dezessete reais e trinta e cinco centavos), e demais obrigações contratuais, que na data do título representava o saldo devedor da cota nº 503 do grupo nº I139 de consórcio imobiliário, sendo o prazo de amortização remanescente de 84 parcelas mensais, ocorrendo o próximo vencimento em 17/12/2018. O saldo devedor remanescente será reajustado segundo a variação anual do INCC, na forma pactuada na escritura. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 126.100,00 e para intimação do devedor fiduciante foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. Selo digital: 1124903210000000041400188. Ribeirão Preto, SP, 14 de dezembro de 2018. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

AV.5/153212 - Prenotação nº 476.595, de 05/12/2018. (RESTRICÇÕES). Nos termos do título que deu origem ao R.4 e por força da Lei 11.795/08, os direitos relativos ao imóvel desta matrícula não se comunicam com o patrimônio da administradora **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, e ficam submetidos às seguintes restrições: a) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora; b) não compõem o elenco de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; c) não podem ser dados em garantia de débito da administradora. Selo digital: 1124903J40000000041403180. Ribeirão Preto, SP, 14 de dezembro de 2018. Gustavo Medina Pereira Cayres , escrevente autorizado.

Continua na ficha 02

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA

**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Folha

02

Frente

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0153212-92

LIVRO nº 2 - Registro Geral

AV.6/153212 - Prenotação nº 593.510, de 05/10/2023. (CANCELAMENTO). Fica cancelada a propriedade fiduciária constituída pelo registro nº 4, bem como as restrições averbadas sob nº 5, em virtude da autorização da credora **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA**, contida no instrumento particular datado de 04 de outubro de 2023. Ribeirão Preto, SP, 25 de outubro de 2023. Luciana Amicucci Campanelli *Jelli*, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000110387923L.


R.7/153212 - Prenotação nº 593.510, de 05/10/2023. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.3093993-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 04 de outubro de 2023, o proprietário **MAYKON KAEI FELISBERTO DE MATOS**, com anuência de sua mulher **ELAINE CRISTINA GONÇALVES DE MATOS**, já qualificados, vendeu o imóvel desta matrícula a **LEONARDO SANTOS DOS REIS**, CPF nº 347.834.348-83, brasileiro, solteiro, nascido em 23/09/1988, proprietário de estabelecimento de prestação de serviços, residente e domiciliado na Rua Lia Bignatti Castelli, 270, casa 01, nesta cidade, pelo valor de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais). Valor venal de R\$ 112.815,55. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 25 de outubro de 2023. Luciana Amicucci Campanelli *Jelli*, oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000110387723R.



R.8/153212 - Prenotação nº 593.510, de 05/10/2023. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 8.4444.3093993-1, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 04 de outubro de 2023, o proprietário **LEONARDO SANTOS DOS REIS**, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 136.000,00 (cento e trinta e seis mil reais), destinada à aquisição do imóvel (R.7) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 420 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo sistema de amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros às taxas anuais nominal de 5,7800%, efetiva de 5,9356% e, mensais nominal de 0,4806% e efetiva de 0,4817%, sendo de R\$ 820,42 o valor total do encargo inicial, vencível em 05/11/2023; tudo nos termos e sob as demais cláusulas e condições constantes no título. Para efeitos de venda em público leilão, foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 170.000,00 e, para intimação do devedor fiduciante, foi estabelecido o prazo de carência de 30 dias. O financiamento concedido ao fiduciante adveio dos recursos do FGTS. Ribeirão Preto, SP, 25 de outubro de 2023. Luciana Amicucci Campanelli *Jelli*, oficiala substituta. Selo digital: 112490321000000110387823P.

Continua no verso



Folha 02 Verso	Código Nacional de Matrícula 112490.2.0153212-92
-----------------------------	--

AV.9/153212 - Prenotação nº 630.563, de 25/02/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude do fiduciante **LEONARDO SANTOS DOS REIS**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 07/03/2025, conforme certidão datada de 09 de abril de 2025. Valor venal de R\$ 122.890,73. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 27 de maio de 2025. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000147516525L.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 153212; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.	
Assinado digitalmente.	Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br
Último ato - 9 Certidão já cotada no título 630563	
Ribeirão Preto, 27 de Maio de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000147516825V.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

V



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (54604322427980698572326)

PROTOCOLO Nº: 630563 Data/hora: 27/05/2025

Nº Registro: 153212

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

DANIEL MARTINS ROCHA(CPF: 378.037.568-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=54604322427980698572326>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=54604322427980698572326>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA