

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Geraldo Correia de Carvalho · RUA PADRE BENTO DIAS
PACHECO, 380 APTO. 14 BL HVenda à vista **32.8%** · Financiada **65.0%** ·
Aluguel **0.91%/mês**

“ O apartamento nº 14, Bloco H, do Condomínio Residencial Vivenda Ribeirão II, foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 26/12/2012 por R\$ 69.268,56. Houve penhora dos direitos dos devedores fiduciários (Jessica Cardoso de Oliveira e Tiago Zambroni Furuzava) em 27/09/2019, em execução de condomínio no valor de R\$ 34.830,68. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 24/01/2025 pelo valor de R\$ 106.147,13. O imóvel possui uma dívida de condomínio ativa de R\$ 34.830,68 que será de responsabilidade do arrematante.

LANÇE INICIAL

**R\$
71.719,00**desconto 48.8%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
140.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
44.533,64**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**48.79**m²
2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Consultar edital
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 150.070

Último proprietário	JESSICA CARDOSO DE OLIVEIRA	Consolidação	Confirmada	2025-01-24
CPF	397.280.348-65	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

Penhora: Penhora dos direitos de devedores fiduciantes (Jessica Cardoso de Oliveira e Tiago Zambroni Furuzava) sobre o imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 34.830,68. Processo nº 1044286-56.2018.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRÃO II. Data da certidão: 27 de setembro de 2019.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
1044286-56.2018.8.26.0506	6º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP	execução civil	R\$ 34.830,68

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 14, Bloco H, do Condomínio Residencial Vivenda Ribeirão II, foi alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 26/12/2012 por R\$ 69.268,56. Houve penhora dos direitos dos devedores fiduciantes (Jessica Cardoso de Oliveira e Tiago Zambroni Furuzava) em 27/09/2019, em execução de condomínio no valor de R\$ 34.830,68. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 24/01/2025 pelo valor de R\$ 106.147,13. O imóvel possui uma dívida de condomínio ativa de R\$ 34.830,68 que será de responsabilidade do arrematante.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 71.719,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.585,95
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 68.133,05
Subtotal pré	R\$ 3.585,95

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.434,38
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio (arrematante)	R\$ 14.000,00
↳ Caixa absorve excedente 10%	R\$ 34.762,95
Débito IPTU	R\$ 420,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.280,00
Subtotal pós	R\$ 34.134,38

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 37.720,33
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 6.813,31
Desembolso total estimado	R\$ 44.533,64
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 156.109,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.366,54
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 5.111,37
Lucro líquido estimado	R\$ 28.964,40
ROI à vista (12 meses)	32.83%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	65.04%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

65.04%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+50.54 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\$ 37.268,66	R\$ 35.131,24	R\$ 183.975,26	R\$ 51.824,13	+R\$ 132.151,13
5 anos	R\$ 66.665,33	R\$ 62.841,95	R\$ 241.082,64	R\$ 81.793,80	+R\$ 159.288,83
7 anos	R\$ 100.321,57	R\$ 94.567,94	R\$ 306.464,87	R\$ 121.084,80	+R\$ 185.380,07
10 anos	R\$ 160.166,90	R\$ 150.981,03	R\$ 422.723,29	R\$ 204.080,11	+R\$ 218.643,18
15 anos	R\$ 291.307,69	R\$ 274.600,65	R\$ 677.483,70	R\$ 444.740,85	+R\$ 232.742,85

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 detectada em processo no valor de R\$ 34.830,68.
- O imóvel possuía dois proprietários fiduciários: Jessica Cardoso de Oliveira e Tiago Zambroni Furuzava.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos de devedores fiduciários (Jessica Cardoso de Oliveira e Tiago Zambroni Furuzava) sobre o imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 34.830,68. Processo nº 1044286-56.2018.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRÃO II. Data da certidão: 27 de setembro de 2019.
- Tem execucao ativa: Execução civil, processo nº 1044286-56.2018.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRÃO II, executados JESSICA CARDOSO DE OLIVEIRA e TIAGO ZAMBRONI FURUZAVA, para cobrança de dívida de R\$ 34.830,68.

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: 111435.2.0150070-06

MATRÍCULA

150.070

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

ROL

IMÓVEL: Apartamento nº 14, Bloco H, do Condomínio Residencial Vivenda Ribeirão II, Rua Padre Bento Dias Pacheco nº 380 - Jardim Oswaldo Salge.

Apartamento nº 14, localizado no pavimento térreo, Bloco H, integrante do Condomínio Residencial Vivenda Ribeirão II, situado neste município, na Rua Padre Bento Dias Pacheco nº 380, Jardim Oswaldo Salge, com área privativa de 48,790 metros quadrados, área coberta comum de 7,980 metros quadrados, área comum descoberta de 63,230 metros quadrados, perfazendo a área total de 120,000 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,006944, cabendo-lhe uma vaga de garagem individual e indeterminada.

PROPRIETÁRIOS: JESSICA CARDOSO DE OLIVEIRA, brasileira, solteira, maior, operadora de telemarketing, RG nº 47.453.241-0-SSP/SP, CPF/MF nº 397.280.348-65, residente e domiciliada neste município, na Rua Alexandre Vanuchi Leme nº 266; e TIAGO ZAMBRONI FURUZAVA, brasileiro, solteiro, maior, operador de telemarketing, CNH nº 03139183187-SP, CPF/MF nº 321.739.728-20, residente e domiciliado neste município, na Rua Alexandre Vanuchi Leme nº 266.

TÍTULO AQUISITIVO: R.193 e R.360/133.007 de 02 de maio de 2012 e 26 de dezembro de 2012, respectivamente, e instituição de condomínio registrada sob nº 285 da matrícula nº 133.007 de 26 de dezembro de 2012. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 45, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 26 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 352.108 de 09/11/2012).

O Oficial Substituto: *[Assinatura]*, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.01/150.070 - TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 26 de dezembro de 2012 - (prenotação nº 352.108 de 09/11/2012).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se alienado fiduciariamente a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, em conformidade com o registro nº 194 na matrícula nº 133.007. Valor da dívida R\$ 69.268,56.

O Oficial Substituto: *[Assinatura]*, (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.02/150.070 - PENHORA.

Em 10 de outubro de 2019 - (prenotação nº 475.427 de 27/09/2019).

Por certidão de 27 de setembro de 2019 (documento eletrônico produzido conforme disposto no artigo 837 do CPC e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo), emitida pelo 6º Ofício Cível da Comarca de Ribeirão Preto/SP, PH000289224, referente aos autos de execução civil, processo nº 1044286-56.2018.8.26.0506, em que figuram como exequente CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRÃO II, inscrito no CNPJ/MF nº 17.597.207/0001-98, e como executados 1) JESSICA CARDOSO DE OLIVEIRA e 2) TIAGO ZAMBRONI

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
150.070

FICHA
01
Verso

FURUZAVA, já qualificados, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA dos direitos de devedores fiduciários** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 34.830,68** (trinta e quatro mil, oitocentos e trinta reais e sessenta e oito centavos). Foi nomeada como depositária a executada **JESSICA CARDOSO DE OLIVEIRA**.

Selo digital número: 111435321EQ000144283DM19L.

A Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.03/150.070 - CADASTRO.

Em 24 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 572.192 de 23/09/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 19 de dezembro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 08/01/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **286.890**.

Selo digital número: 111435331VC000812414DL259.

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

Av.04/150.070 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 24 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 572.192 de 23/09/2024).

Por requerimento mencionado na Av.03, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 194 na matrícula nº 133.007, transportada para a Av.01 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.122,94, 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\$ 106.147,13** (cento e seis mil, cento e quarenta e sete reais e treze centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 95.648,40.

Selo digital número: 111435331HH000812415VR251.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 572192

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 150070, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 24/01/2025 - 08:35

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

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

Selo Digital nº 111435391TX000812413KA25Y - 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/2ADKH-R2YKM-YPKDE-KEF9U>