

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Parque dos Pinus · RUA PALMIRO BIM, 597 APTO. 22 BL C - TORRE 4

Venda à vista **21.6%** · Financiado **41.9%** · Aluguel **0.75%/mês**

“ Apartamento adquirido em 2017 por Luciano Carlos Villela via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal (dívida de R\$ 110.697,27). Em 2022, houve penhora dos direitos do fiduciante por dívida condominial de R\$ 9.442,38 (processo 1028696-68.2020.8.26.0506). A propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 08/04/2025 pelo valor de R\$ 133.409,25, indicando que o imóvel está pronto para leilão.

LANÇE INICIAL

**R\$ 72.407,00**

desconto 50.2% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

**R\$ 180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$ 145.500,00**

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

**R\$ 43.948,98**

disponível: R\$ 200.000,00

ÁREA ÚTIL

**40.71**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>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 179.346

Último proprietário	LUCIANO CARLOS VILLELA	Consolidação	Confirmada	2025-04-08
CPF	284.277.558-99	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	separado judicialmente	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

**Penhora:** Penhora sobre os direitos de devedor fiduciante do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 9.442,38, referente ao processo nº 1028696-68.2020.8.26.0506, exequente VITTA IPIRANGA II. O executado LUCIANO CARLOS VILLELA foi nomeado depositário.

### PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
1028696-68.2020.8.26.0506	10º Ofício Cível desta comarca	execução civil	R\$ 9.442,38

### RESUMO DO HISTÓRICO

Apartamento adquirido em 2017 por Luciano Carlos Villela via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal (dívida de R\$ 110.697,27). Em 2022, houve penhora dos direitos do fiduciante por dívida condominial de R\$ 9.442,38 (processo 1028696-68.2020.8.26.0506). A propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 08/04/2025 pelo valor de R\$ 133.409,25, indicando que o imóvel está pronto para leilão.

## Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 72.407,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.620,35
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 68.786,65
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 3.620,35</b>

### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.448,14
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 13.219,33
Débito IPTU	R\$ 436,50
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.346,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 33.449,97</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 37.070,32
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 6.878,66
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 43.948,98</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 142.973,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 8.578,38
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.248,85
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 18.410,14</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>21.58%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>41.89%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**41.89%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+27.39 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\$ 31.096,83	R\$ 32.175,07	<b>R\$ 162.295,92</b>	R\$ 37.805,39	+R\$ 124.490,54
5 anos	R\$ 55.625,29	R\$ 57.554,03	<b>R\$ 212.203,34</b>	R\$ 63.233,04	+R\$ 148.970,30
7 anos	R\$ 83.707,92	R\$ 86.610,40	<b>R\$ 269.342,34</b>	R\$ 96.569,32	+R\$ 172.773,01
10 anos	R\$ 133.642,63	R\$ 138.276,53	<b>R\$ 370.943,18</b>	R\$ 166.986,37	+R\$ 203.956,82
15 anos	R\$ 243.065,99	R\$ 251.494,02	<b>R\$ 593.584,03</b>	R\$ 371.174,02	+R\$ 222.410,01

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 detectada em processo de execução no valor de R\$ 9.442,38.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora sobre os direitos de devedor fiduciante do imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$ 9.442,38, referente ao processo nº 1028696-68.2020.8.26.0506, exequente VITTA IPIRANGA II. O executado LUCIANO CARLOS VILLELA foi nomeado depositário.
- Tem execucao ativa: Execução civil, processo nº 1028696-68.2020.8.26.0506, do 10º Ofício Cível, exequente VITTA IPIRANGA II, executado LUCIANO CARLOS VILLELA, para cobrança de dívida de R\$ 9.442,38.

**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: 111435.2.0179346-60

MATRÍCULA

179.346

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 09 de março de 2017.

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22, Torre 4 - Bloco C, Vitta Ipiranga II, rua Palmiro Bim nº 597.

Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento ou 2º andar, Torre 4, Bloco C, do Vitta Ipiranga II, situado neste município, na rua Palmiro Bim nº 597, com área real total de 88,423 metros quadrados, sendo 40,710 metros quadrados de área real privativa, 19,450 metros quadrados de área real de estacionamento de divisão não proporcional, relativa a uma vaga de garagem individual e indeterminada, 28,263 metros quadrados de área real de uso comum, correspondente a fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,003530660.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 126.254 (em área maior).

**PROPRIETÁRIO:** LUCIANO CARLOS VILLELA, brasileiro, separado judicialmente, mecânico, RG nº 42.792.263-X-SSP/SP, CPF/MF nº 284.277.558-99, residente e domiciliado neste município, na rua Cardeal Leme nº 300, Bl. A 11, Vila Virgínia.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.390/158.481 de 03 de março de 2015 e R.1023 da matrícula nº 158.481 de 09 de março de 2017, respectivamente; instituição de condomínio registrada sob nº 855 na matrícula nº 158.481 em 09 de março de 2017; e convenção de condomínio registrada sob nº 13.876 no Livro 3 - Registro Auxiliar. Matrícula aberta em conformidade com disposto no item 55, alínea "a" do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 09 de março de 2017 - (prenotação nº 421.741 de 31/01/2017).

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

**Av.01/179.346 - TRANSPORTE DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 09 de março de 2017 - (prenotação nº 421.741 de 31/01/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4 - Lotes 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 110.697,27 (cento e dez mil seiscentos e noventa e sete reais e vinte e sete centavos), em conformidade com o registro nº 391 da matrícula nº 158.481.

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

**Av.02/179.346 - PENHORA**

Em 08 de novembro de 2022- (prenotação nº 528.973 de 28/09/2022).

Por certidão de 28 de setembro de 2022 (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 10º Ofício Cível desta comarca, PH000437185, referente aos autos de execução civil, processo nº 1028696-68.2020.8.26.0506, em que figuram, como exequente VITTA IPIRANGA II, inscrita no CNPJ/MF nº

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H36DH-3LCS8-ZNXZ9-2KQDU>

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

ridigital



ONR



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0179346-60

MATRÍCULA

179.346

FICHA

01

Verso

27.486.546/0001-50, e como executado **LUCIANO CARLOS VILLELA**, já qualificado, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** sobre os direitos de devedor fiduciante do imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 9.442,38** (nove mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e trinta e oito centavos). Foi nomeado como depositário o executado **LUCIANO CARLOS VILLELA**. Selo digital número: 111435321DY000509849PJ221.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).

**Av.03/179.346 - CADASTRO.**

Em 08 de abril de 2025 - (prenotação nº 577.539 de 18/12/2024).

Por requerimento firmando em Florianópolis/SC em 12 de março de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 17/03/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **328.116**.

Selo Digital: 1114353E1T00000084191925Y.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

**Av.04/179.346 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 08 de abril de 2025- (prenotação nº 577.539 de 18/12/2024).

Por requerimento mencionado na Av.03, 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 391 da matrícula nº 158.481, transportado para Av.01 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.668,19, 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\$ 133.409,25** (cento e trinta e três mil, quatrocentos e nove reais e vinte e cinco centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 47.950,65.

Selo Digital: 111435331T000000841920251.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H36DH-3LCS8-ZNXZ9-2KQDU>



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

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Código (CNS) nº: 11.143-5

## CERTIDÃO

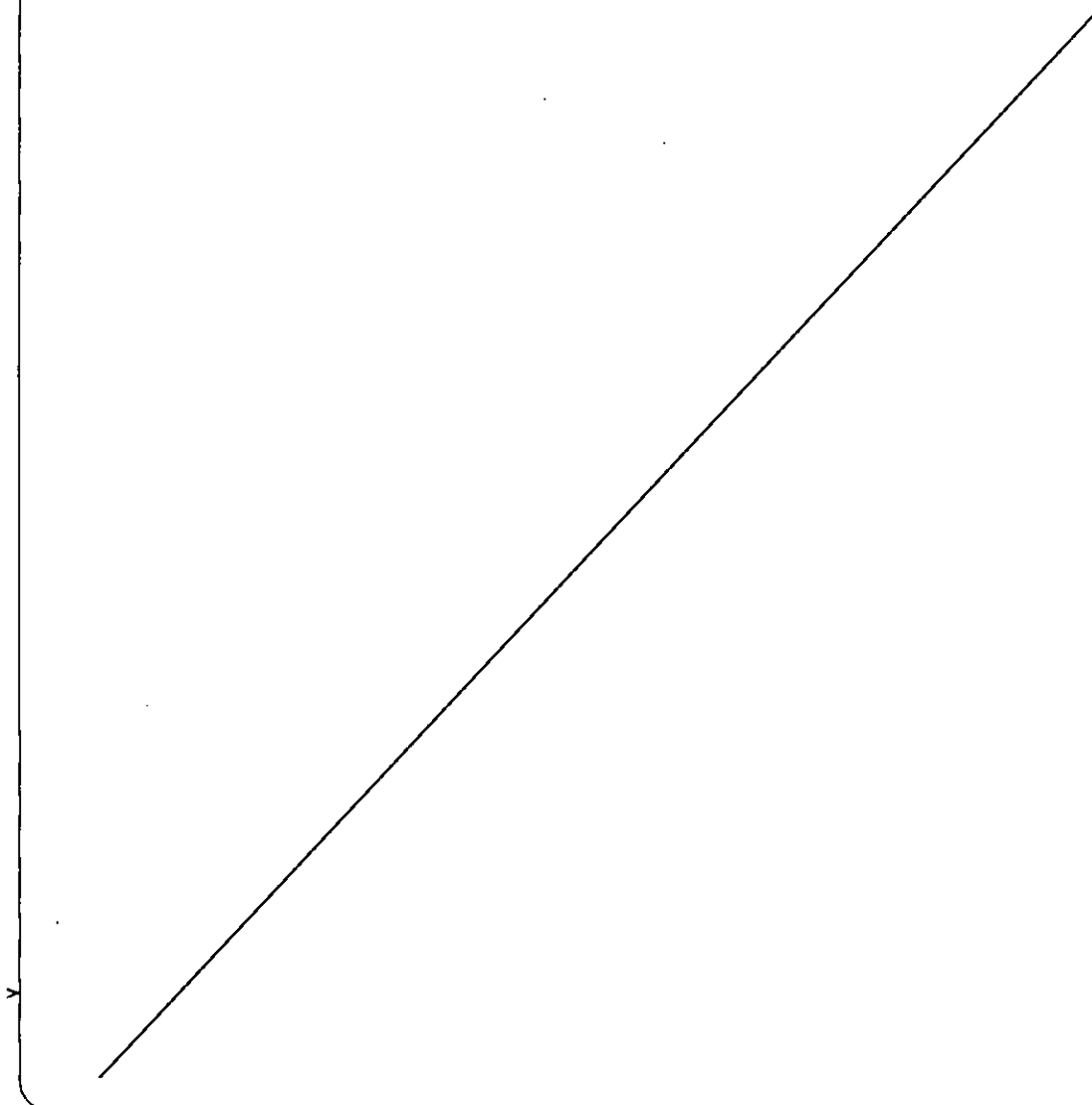
Prenotação nº 577.539 - IN01307162C

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 179.346** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 03, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 08/04/2025 - 11:16

Assinada digitalmente, por:  
**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 111435391T00000084191825A. Para conferir a procedência deste documento acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H36DH-3LCS8-ZNXZ9-2KQDU>