

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

⚠ ATENÇÃO

Conjunto Habitacional Jardim das Pa · AV ALFREDO RAVANELI,
3409 APTO. 305 BL 4Venda à vista **9.8%** · Financiado **10.2%** ·
Aluguel **0.62%/mês**

“ O imóvel, apartamento 305 no Condomínio Parque Romance, foi adquirido por Liniker Nicolas de Jesus Costa em 20/04/2015 por R\$ 139.579,00, com financiamento de R\$ 111.663,20 pela Caixa Econômica Federal e uso de FGTS. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 14/05/2025, com valor venal de R\$ 126.121,96. Não há outros ônus reais ou ações reipersecutórias gravando o imóvel, além da alienação fiduciária que levou à consolidação.

LANÇE INICIAL

**R\$
107.887,00**desconto 48.6% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
210.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
58.551,35**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**47.45**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 153.186

Último proprietário LINIKER NICOLAS DE JESUS COSTA

CPF 413.614.438-55

Estado civil solteiro

Consolidação **Confirmada** 2025-05-14

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 305 no Condomínio Parque Romance, foi adquirido por Liniker Nicolas de Jesus Costa em 20/04/2015 por R\$ 139.579,00, com financiamento de R\$ 111.663,20 pela Caixa Econômica Federal e uso de FGTS. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 14/05/2025, com valor venal de R\$ 126.121,96. Não há outros ônus reais ou ações reipersecutórias gravando o imóvel, além da alienação fiduciária que levou à consolidação.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 107.887,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 5.394,35

↳ Financiado R\$ 102.492,65
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 5.394,35

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 2.157,74

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 21.000,00

Débito IPTU R\$ 630,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 6.120,00

Subtotal pós R\$ 42.907,74

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 48.302,09
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 10.249,26
Desembolso total estimado	R\$ 58.551,35
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 178.820,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.729,20
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.057,02
Lucro líquido estimado	R\$ 5.989,78
ROI à vista (12 meses)	9.75%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	10.23%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

10.23%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-4.27 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\$ 36.245,17	R\$ 40.242,19	R\$ 196.756,01	R\$ 26.063,68	+R\$ 170.692,32
5 anos	R\$ 64.834,52	R\$ 71.984,30	R\$ 257.087,47	R\$ 52.381,08	+R\$ 204.706,40
7 anos	R\$ 97.566,47	R\$ 108.325,84	R\$ 326.160,97	R\$ 86.883,83	+R\$ 239.277,13
10 anos	R\$ 155.768,29	R\$ 172.946,01	R\$ 448.982,95	R\$ 159.764,84	+R\$ 289.218,11
15 anos	R\$ 283.307,61	R\$ 314.550,02	R\$ 718.126,28	R\$ 371.097,23	+R\$ 347.029,05

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 financiamento original do imóvel foi realizado com recursos do FGTS, o que pode implicar em restrições ou condições específicas para o comprador original, mas não necessariamente para o arrematante em leilão.
- A consolidação da propriedade é muito recente (14/05/2025), o que pode aumentar o risco de ações de anulação do leilão por parte do ex-devedor fiduciante, embora não haja processo ativo mencionado.

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 PretoMatrícula
153.186Folha
01
Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 305 (trezentos e cinco), localizada no 3º pavimento ou 2º andar do bloco 4 do Parque Romance, situado na Avenida Alfredo Raveli, 3409, nesta cidade, que possui a área privativa coberta de 47,450 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 33,867 metros quadrados, totalizando a área de 105,467 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,006378067 do terreno e das coisas comuns; confrontando pela frente com o hall social; lado direito com apartamento nº 307; lado esquerdo com apartamento nº 303, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob o número **290.484**. 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.

PROPRIETÁRIA: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 08.343.492/0001-20, com sede na Avenida Raja Gabaglia, 2720, 3º andar, na cidade de Belo Horizonte, MG.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/137954, de 05/08/2011, 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 *fwaladares*, escrevente autorizado.

AV.1/153186 - Prenotação nº 367.517, de 07/10/2013. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com hipoteca em favor da **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\$ 10.657.804,11 (dez milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, oitocentos e quatro reais e onze centavos), nos termos do registro nº 5/137954. Ribeirão Preto, SP, 18 de outubro de 2013. Marcelo Alves Valadares *fwaladares*, escrevente autorizado.

AV.2/153186 - Prenotação nº 402.232, de 14/05/2015. (DESLIGAMENTO). O imóvel desta matrícula fica desligado da garantia hipotecária registrada sob nº 5 da matrícula nº 137.954, transportada para esta matrícula pela averbação nº 1, em virtude da autorização da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, contida no instrumento particular datado de 20 de abril de 2015. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficial substituta.

R.3/153186 - Prenotação nº 402.232, de 14/05/2015. (VENDA E COMPRA). Nos termos do instrumento particular nº 855553351640, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 20 de abril de 2015, a proprietária **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, já qualificada, vendeu o

Continua no verso

Mod. 01

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



Matrícula

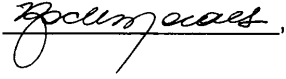
153.186

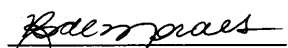
Folha

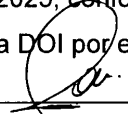
01

Verso

11.249-0

imóvel desta matrícula a **LINIKER NICOLAS DE JESUS COSTA**, RG nº 49.348.846-7-SP, CPF nº 413.614.438-55, brasileiro, solteiro, nascido em 10/12/1992, conferente de caixa, residente e domiciliado na Rua Rachel Papa Feres, 380, nesta cidade, pelo valor de R\$ 139.579,00 (cento e trinta e nove mil e quinhentos e setenta e nove reais), dos quais R\$ 7.833,00 foram pagos com recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 19 de maio de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

R.4/153186 - Prenotação nº 402.232, de 14/05/2015. (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA). Nos termos do instrumento particular nº 855553351640, amparado pela Lei 4.380/64, datado de 20 de abril de 2015, o proprietário **LINIKER NICOLAS DE JESUS COSTA**, 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\$ 111.663,20 (cento e onze mil, seiscentos e sessenta e três reais e vinte centavos), destinada à aquisição do imóvel (R.3) e demais obrigações contratuais, que será paga por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, reajustadas e amortizadas pelo sistema de amortização da Tabela Price - TP, nelas incluídos juros à taxa anual nominal de 4,5000% e anual efetiva de 4,5941%, sendo de R\$ 577,08 o valor total do encargo inicial, vencendo-se o primeiro no mês subsequente, no dia correspondente ao da assinatura do contrato. Para efeitos de venda em público leilão foi atribuído ao imóvel o valor de R\$ 140.000,00 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, 19 de maio de 2015. Egídia Beatriz L. de Moraes , oficiala substituta.

AV.5/153186 - Prenotação nº 630.573, 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 **LINIKER NICOLAS DE JESUS COSTA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 06/03/2025, conforme certidão datada de 28 de março de 2025. Valor venal de R\$ 126.121,96. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 14 de maio de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000146708025V.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRICULA **
** VIDE COTA NO VERSO **

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 **2**
Frente

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0153186-73

LIVRO nº 2 - Registro Geral




Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 153186; 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>

Ultimo ato - 5
Certidão já cotada no título
630573

Ribeirão Preto, 14 de Maio de 2025.



Selo digital: 1124903C30000001467083255.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45969006447308286566975>

V

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br



Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (45969006447308286566975)

PROTOCOLO Nº: 630573 Data/hora: 14/05/2025

Nº Registro: 153186

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://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45969006447308286566975>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=45969006447308286566975>