

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

✓ PROMISSOR

Ribeirao Preto

Ipiranga · RUA RIO PARAGUACU, 1011 APTO. 301 BL 02

Venda à vista **28.7%** · Financiado **54.2%** · Aluguel **0.80%/mês**

“ O imóvel, apartamento 301 no Condomínio Parque das Roseiras, foi adquirido por Luiz Henrique de Souza em 26/04/2016 por R\$ 132.000,00, com financiamento de R\$ 101.394,40 pela Caixa Econômica Federal em alienação fiduciária. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/09/2024 pelo valor de R\$ 146.447,67. Não há registro de penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas.

LANÇE INICIAL

**R\$
69.340,00**desconto 52.5% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
146.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
44.831,10**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**41.85**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 178.884

Último proprietário	LUIZ HENRIQUE DE SOUZA	Consolidação	Confirmada	2024-09-02
CPF	416.293.008-29	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 301 no Condomínio Parque das Roseiras, foi adquirido por Luiz Henrique de Souza em 26/04/2016 por R\$ 132.000,00, com financiamento de R\$ 101.394,40 pela Caixa Econômica Federal em alienação fiduciária. Devido ao inadimplemento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/09/2024 pelo valor de R\$ 146.447,67. Não há registro de penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 69.340,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.467,00
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 65.873,00
Subtotal pré	R\$ 3.467,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.386,80
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 14.600,00
Débito IPTU	R\$ 438,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.352,00
Subtotal pós	R\$ 34.776,80

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 38.243,80
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 6.587,30
Desembolso total estimado	R\$ 44.831,10
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 148.193,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 8.891,58
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.289,60
Lucro líquido estimado	R\$ 24.307,72
ROI à vista (12 meses)	28.72%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	54.22%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

54.22%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+39.72 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\$ 33.349,80	R\$ 168.679,25	R\$ 45.811,62	+R\$ 122.867,63
5 anos	R\$ 57.182,82	R\$ 59.655,35	R\$ 220.200,07	R\$ 74.003,77	+R\$ 146.196,29
7 anos	R\$ 86.051,78	R\$ 89.772,57	R\$ 279.186,25	R\$ 110.964,39	+R\$ 168.221,86
10 anos	R\$ 137.384,68	R\$ 143.325,06	R\$ 384.071,64	R\$ 189.037,19	+R\$ 195.034,45
15 anos	R\$ 249.871,94	R\$ 260.676,16	R\$ 613.910,00	R\$ 415.424,18	+R\$ 198.485,82

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.



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0178884-88

MATRÍCULA
178.884

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 7 - REGISTRO GERAL

M.149.020/A.301 - B.2 FCC: 1.413
Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 301, Bloco 2, Parque das Roseiras, rua Rio Paraguaçu nº 1.011.

Apartamento nº 301, 3º pavimento ou 2º andar, Bloco 2, do empreendimento em fase de construção, denominado Parque das Roseiras, com frente para a rua Rio Paraguaçu nº 1.011, neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados, relativa à vaga de garagem nº 91 (P), área comum de divisão proporcional de 38,798 metros quadrados, totalizando a área de 92,398 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3220664% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 295.408 (em área maior).

PROPRIETÁRIO: MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 15.433.453/0001-89, com sede neste município, na rua Cerqueira César nº 1.730, Sala 08, Jardim Sumaré.

REGISTRO ANTERIOR: R.07/149.020 de 30 de abril de 2015; e incorporação de condomínio registrada sob nº 08 na matrícula nº 149.020 em 11 de maio 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, 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

O Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação, nos termos da averbação nº 09 da matrícula nº 149.020, para constar que o imóvel objeto desta ficha complementar está submetido 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 (redação da 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 Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 14 de dezembro de 2015 - (prenotação nº 401.893 de 07/12/2015).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro nº 10 da matrícula nº 149.020, o imóvel objeto da presente ficha complementar encontra-se hipotecado, 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 04, lotes 03/04. Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: R\$

(segue no verso)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

178.884

FICHA

01

Verso

M.149.020/A.301 - B.2 FCC: 1.413

102.914,26 (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).
O Oficial Substituto: [Assinatura] (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 26 de abril de 2016- (prenotação nº 408.244 de 14/04/2016).

Por instrumento particular nº 855553628072, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 31 de março de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da Av.2, da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: R\$ 102.914,26 (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).

O Escrevente: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).**R.04 - VENDA E COMPRA.**

Em 26 de abril de 2016- (prenotação nº 408.244 de 14/04/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **LUIZ HENRIQUE DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de operação i, RG nº 42.057.084-6-SSP/SP, CPF/MF nº 416.293.008-29, residente e domiciliado neste município, na rua Alberto de Oliveira nº 1.004, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 16.103,05 (dezesseis mil, cento e três reais e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 132.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 11.357,53 pagos com recursos próprios, R\$ 5.220,07 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 14.028,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 101.394,40 pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 16.103,05 (dezesseis mil, cento e três reais e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 115.896,95 (cento e quinze mil, oitocentos e noventa e seis reais e noventa e cinco centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.637,37. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 37 meses.

O Escrevente: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

Em 26 de abril de 2016- (prenotação nº 408.244 de 14/04/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.3, **LUIZ HENRIQUE DE SOUZA**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de R\$ 101.394,40 (cento e um mil, trezentos e

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KYJAC-MAKZN-UGM6R-5GHYL>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0178884-88

MATRÍCULA
178.884

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

noventa e quatro reais e quarenta centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização TP - TABELA PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 4,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 4,5941% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 533,96, com vencimento para 01/05/2016, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito mil reais) conforme cláusula 17. 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 parágrafo 2º, do Artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Av.06/178.884 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, que recebeu o nº 1.011 da rua Rio Paraguaçu (Av.12/149.020), e instituição do respectivo condomínio (R.13/149.020), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 178.884, referindo-se ao apartamento nº 301, já concluído.

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Av.07/178.884 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parque das Roseiras**" foi registrada nesta data e unidade de serviço no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 13.871.

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

R.08/178.884 - ATRIBUIÇÃO.

Em 22 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 421.743 de 31/01/2017).

Por instrumento particular firmado neste município em 30 de janeiro de 2017, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Parque das Roseiras**, o apartamento nº 301, foi atribuído a **LUIZ HENRIQUE DE SOUZA**, já qualificado, pelo valor de R\$ 115.896,95.

O Escrevente: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

Av.09/178.884 - CADASTRO.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KYJAC-MAKZN-UGM6R-5GHYL>

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

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

178.884

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KYJAC-MAKZN-UGM6R-5GHYL>

Em 02 de setembro de 2024 - (prenotação nº 563.247 de 15/05/2024).
 Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 12 de agosto de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 26/08/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **335.126**.

Selo digital número: 111435331PN000752584DU24E.

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

Av.10/178.884 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 02 de setembro de 2024- (prenotação nº 563.247 de 15/05/2024).

Por requerimento mencionado na Av.09, 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 05 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 2.928,95, 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\$ 146.447,67** (cento e quarenta e seis mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e sete centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 113.848,81.

Selo digital número: 111435331ER000752585SA24L.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 563247

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 178884**, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 02/09/2024 - 16:43

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Téo - Escrevente | <input type="checkbox"/> Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> Thales Pavan - Escrevente | <input type="checkbox"/> Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente |
| <input type="checkbox"/> 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 111435391IG000752583SS24E - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



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



Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado