

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Ipiranga · AVENIDA EDUARDO ANDREA MATARAZZO, 4635 APTO.
12 BLOCO C - TORRE 3Venda à vista **21.6%** · Financiado **39.1%** ·
Aluguel **0.75%/mês**

“ A matrícula 192.047 refere-se ao Apartamento 12 no Condomínio Vitta Via Norte 1, que foi submetido ao regime de patrimônio de afetação. O imóvel foi vendido a Erisvaldo de Sousa Silva em 25/11/2016, que o alienou fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 97.483,02 em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/01/2025 pelo valor de R\$ 137.599,36, indicando o encerramento do financiamento e a aptidão para leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$
77.498,00**desconto 46.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
146.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
46.177,17**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**42.8**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 192.047

Último proprietário	ERISVALDO DE SOUSA SILVA	Consolidação	Confirmada	2025-01-02
CPF	023.205.733-80	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 192.047 refere-se ao Apartamento 12 no Condomínio Vitta Via Norte 1, que foi submetido ao regime de patrimônio de afetação. O imóvel foi vendido a Erisvaldo de Sousa Silva em 25/11/2016, que o alienou fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 97.483,02 em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/01/2025 pelo valor de R\$ 137.599,36, indicando o encerramento do financiamento e a aptidão para leilão extrajudicial.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 77.498,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 3.874,90
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 73.623,10
Subtotal pré	R\$ 3.874,90

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.549,96
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\$ 34.939,96

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 38.814,86
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.362,31
Desembolso total estimado	R\$ 46.177,17
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 150.051,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.003,06
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.187,15
Lucro líquido estimado	R\$ 18.060,52
ROI à vista (12 meses)	21.63%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	39.11%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

39.11%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+24.61 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\$ 32.693,22	R\$ 33.767,93	R\$ 170.334,98	R\$ 38.040,05	+R\$ 132.294,93
5 anos	R\$ 58.480,88	R\$ 60.403,29	R\$ 222.757,99	R\$ 64.233,71	+R\$ 158.524,29
7 anos	R\$ 88.005,16	R\$ 90.898,12	R\$ 282.777,11	R\$ 98.574,25	+R\$ 184.202,86
10 anos	R\$ 140.503,33	R\$ 145.122,03	R\$ 389.499,19	R\$ 171.112,61	+R\$ 218.386,58
15 anos	R\$ 255.544,06	R\$ 263.944,44	R\$ 623.362,33	R\$ 381.451,42	+R\$ 241.910,92

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: 111435.2.0192047-78

MATRÍCULA

192.047

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.868/A.12 - Torre 3/B.C FCC: 4.508

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 12, Torre 3 - Bloco C, Vitta Via Norte 1, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.635.


Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento da Torre 3, Bloco C, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Via Norte 1, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.635, neste município, que possuirá área real total de 86,885 metros quadrados, sendo 42,800 metros quadrados de área real privativa, 20,920 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,165 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,0018334877.

CADASTRO MUNICIPAL: 329.725 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE VITTA VIA NORTE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.837.121/0001-58, com sede neste município, na avenida Professor João Fiusa nº2.080, sala 30, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/161.337, de 11 de dezembro de 2015; matrícula nº 166.868 de 31 de março de 2016; e incorporação de condomínio registrada sob nº 13 na matrícula nº 161.337 em 14 de janeiro de 2016, e transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 166.868. 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, 23 de novembro de 2016 - (prenotação nº 418.113 de 16/11/2016).

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

Av.01 - TRANSPORTE DE AFETAÇÃO.

Em 23 de novembro de 2016 - (prenotação nº 418.113 de 16/11/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos da averbação nº 14 da matrícula nº 161.337, e da averbação nº 02 da matrícula nº 166.868, o imóvel objeto da presente ficha 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).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CZ9R9-ALK5Q-5RD4D-RGPHV>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0192047-78

MATRÍCULA

192.047

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.868/A.12 - Torre 3/B.C FCC: 4.508

Ribeirão Preto, 25 de novembro de 2016.

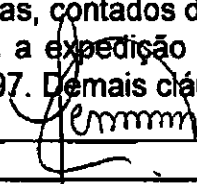
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 25 de novembro de 2016- (prenotação nº 417.730 de 08/11/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, ERISVALDO DE SOUSA SILVA, 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\$ 97.483,02 (noventa e sete mil, quatrocentos e oitenta e três reais e dois 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 5,0000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1163% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 544,29, com vencimento para 21/11/2016, 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\$ 134.000,00 (cento e trinta e quatro mil reais) conforme cláusula 24. De acordo com a cláusula 21 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 §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Demais cláusulas e condições constantes no título.

A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.06/192.047 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 28 de dezembro de 2018- (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado Vitta Via Norte 1, que recebeu o nº 4.635 da avenida Eduardo Andréa Matarazzo (Av.08/166.868) e instituição do respectivo condomínio (R.09/166.868), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 192.047, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

Av.07/192.047 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 28 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Vitta Via Norte 1" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.322.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

>R.08/192.047 - ATRIBUIÇÃO.

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA
192.047

FICHA
02
Verso

Em 28 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 460.833 de 26/11/2018).
Por instrumento particular firmado neste município em 26 de novembro de 2018, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 1**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 120.241,92, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **ERISVALDO DE SOUSA SILVA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.
O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

Av.09/192.047 - CADASTRO.

Em 02 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 568.494 de 31/07/2024).
Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 02 de dezembro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 19/12/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **343.797**.
Selo digital número: 111435331PY000801969FD25S.
A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.10/192.047 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 02 de janeiro de 2025 - (prenotação nº 568.494 de 31/07/2024).
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\$ 2.751,99, 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\$ 137.599,36** (cento e trinta e sete mil, quinhentos e noventa e nove reais e trinta e seis centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 87.766,89.
Selo digital número: 111435331FD000801970QB258.
A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

CERTIDÃO

Prenotação nº 568494

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 192047**, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 02/01/2025 - 16:14

- Christiane Regina Silva Té - 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 111435391HE000801968WN25H - 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/CZ9R9-ALK5Q-5RD4D-RGPHV>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

