

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Ipiranga · RUA RIO PARAGUACU, 1011 APTO. 103 BL06

Venda à vista **20.2%** · Aluguel **0.75%/mês**

“ O apartamento 103 no Condomínio Parque das Roseiras foi adquirido por Flavia Aparecida Jubelin Silva em 2016, com financiamento via alienação fiduciária pela Caixa Econômica Federal. Há uma penhora ativa dos direitos da devedora fiduciante, no valor de R\$ 19.430,76, referente a dívida de condomínio, em processo de execução civil. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 21/11/2024, pelo valor de R\$ 144.602,44, indicando a iminência de leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$
76.269,00**desconto 45.5%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
140.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
110.494,38**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**41.85**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Sim
Nº Edital	não há	Aceita financiamento	Não
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 178.942

Último proprietário	FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA	Consolidação	Confirmada	2024-11-21
CPF	348.687.178-12	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

Penhora: Penhora dos direitos de devedora fiduciante sobre o imóvel, processo nº 1035852-10.2020.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO PARQUE DAS ROSEIRAS, valor R\$ 19.430,76, averbada em 18 de abril de 2023.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
1035852-10.2020.8.26.0506	8º Ofício Cível desta comarca	execução civil	R\$ 19.430,76

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento 103 no Condomínio Parque das Roseiras foi adquirido por Flavia Aparecida Jubelin Silva em 2016, com financiamento via alienação fiduciária pela Caixa Econômica Federal. Há uma penhora ativa dos direitos da devedora fiduciante, no valor de R\$ 19.430,76, referente a dívida de condomínio, em processo de execução civil. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 21/11/2024, pelo valor de R\$ 144.602,44, indicando a iminência de leilão extrajudicial.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 76.269,00

Subtotal pré R\$ 76.269,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.525,38

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio (arrematante) R\$ 14.000,00

↳ Caixa absorve excedente 10% R\$ 13.203,06

Débito IPTU R\$ 420,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.280,00

Subtotal pós R\$ 34.225,38

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros) R\$ 110.494,38

Desembolso total estimado R\$ 110.494,38

Valor de venda projetado (12m) R\$ 145.466,00

Comissão corretor (6%) -R\$ 8.727,96

IR ganho de capital (15%) -R\$ 3.936,55

Lucro líquido estimado R\$ 22.307,11

ROI à vista (12 meses) 20.19%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

20.19%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+5.69 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\$ 32.736,11	R\$ 99.675,28	R\$ 63.611,69	+R\$ 36.063,58
5 anos	R\$ 57.182,82	R\$ 58.557,59	R\$ 150.712,03	R\$ 117.763,03	+R\$ 32.948,99
7 anos	R\$ 86.051,78	R\$ 88.120,61	R\$ 209.144,01	R\$ 188.756,80	+R\$ 20.387,21

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\$ 19.430,76.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos de devedora fiduciante sobre o imóvel, processo nº 1035852-10.2020.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO PARQUE DAS ROSEIRAS, valor R\$ 19.430,76, averbada em 18 de abril de 2023.
- Tem execucao ativa: Execução civil, processo nº 1035852-10.2020.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO PARQUE DAS ROSEIRAS, executado FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA, valor R\$ 19.430,76.

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: 111435.2.0178942-11

MATRÍCULA

178.942

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.149.020/A.103 - B.6 FCC: 1.471

Ribeirão Preto, 14 de dezembro de 2015.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 103, Bloco 6, Parque das Roseiras, rua Rio Paraguaçu nº 1.011.

Apartamento nº 103, 1º pavimento ou térreo, Bloco 6, 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 13,750 metros quadrados, relativa à vaga de garagem nº 43 (G), área comum de divisão proporcional de 38,979 metros quadrados, totalizando a área de 94,579 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3235636% 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: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

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: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

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****178.942****FICHA****01****Verso**

M.149.020/A.103 - B.6 FCC: 1.471

102.914,26 (cento e dois mil, novecentos e quatorze reais e vinte e seis centavos).
O Oficial Substituto: _____, (Paulo Cesar Alves).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 30 de novembro de 2016 - (prenotação nº 417.919 de 10/11/2016).

Por instrumento particular nº 855553771029, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 26 de outubro de 2016, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.02** 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: _____, (José Luis Maranhã Alves).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 30 de novembro de 2016 - (prenotação nº 417.919 de 10/11/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MRV PRIME XLI INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA**, brasileira, solteira, maior, operadora de supermercado, RG nº 41.758.084-8-SSP/SP, CPF/MF nº 348.687.178-12, residente e domiciliada neste município, na rua Albert Einstein nº 771, casa 07, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 16.177,94** (dezesseis mil, cento e setenta e sete reais e noventa e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: **R\$ 147.592,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 29.602,09** pagos com recursos próprios, **R\$ 8.631,76** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 26.000,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 83.358,15** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: **R\$ 16.177,94** (dezesseis mil, cento e setenta e sete reais e noventa e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 131.414,06** (cento e trinta e um mil, quatrocentos e quatorze reais e seis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.691,57**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 18 meses.

O Escrevente: _____, (José Luis Maranhã Alves).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 30 de novembro de 2016 - (prenotação nº 417.919 de 10/11/2016).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA**, já qualificada, 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

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0178942-11

MATRÍCULA

178.942

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.149.020/A.103 - B.6 FCC: 1.471

Ribeirão Preto, 30 de novembro de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de R\$ 83.358,15 (oitenta e três mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quinze 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\$ 465,89, com vencimento para 01/12/2016, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se a devedora possuidora direta 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 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.

O Escrevente: [Assinatura], (José Luis Maranhã Alves).

Av.06/178.942 - 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 178.942, referindo-se ao apartamento nº 103, já concluído.

A Escrevente: [Assinatura], (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.07/178.942 - 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.

A Escrevente: [Assinatura], (Ana Claudia Dias Ribeiro).

R.08/178.942 - 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 103, foi atribuído a FLAVIA APARECIDA JUBELINSILVA, já qualificada, pelo valor de R\$ 131.414,06.

A Escrevente: [Assinatura], (Ana Claudia Dias Ribeiro).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DKZ5-TBRNU-9DA9S-VM5RM>

Valide aqui
este documento**MATRÍCULA****178.942****FICHA****02****Verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/2DKZ5-TBRNU-9DA9S-VM5RM>**Av.09/178.942 - PENHORA.****Em 18 de abril de 2023-** (prenotação nº 539.311 de 05/04/2023).

Por certidão de 05 de abril de 2023 (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 8º Ofício Cível desta comarca, PH000460622, referente aos autos de execução civil, processo nº 1035852-10.2020.8.26.0506, em que figuram, como exequente **CONDOMÍNIO PARQUE DAS ROSEIRAS**, inscrita no CNPJ/MF nº 27.569.278/0001-30, e como executada **FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA**, já qualificada, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA dos direitos de devedora fiduciante** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 19.430,76** (dezenove mil, quatrocentos e trinta reais e setenta e seis centavos). Foi nomeada como depositária a executada **FLAVIA APARECIDA JUBELIN SILVA**.

Selo digital número: 111435324PX000567871KT23Z.

O Escrevente: _____, (Luiz Paulo de Sousa).**Av.10/178.942 - CADASTRO.****Em 21 de novembro de 2024 -** (prenotação nº 566.908 de 05/07/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 16 de outubro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 28/10/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **335.184**.

Selo digital número: 111435331WD000786923LB24V.

A Escrevente: _____, (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.11/178.942 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 21 de novembro de 2024-** (prenotação nº 566.908 de 05/07/2024).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação da 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\$ 2.892,05, 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\$ 144.602,44** (cento e quarenta e quatro mil, seiscentos e dois reais e quarenta e quatro centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 116.223,53.

Selo digital número: 111435331NU000786924AT244.

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



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

FICHA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

CERTIDÃO

Prenotação nº 566908

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 178942, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 21/11/2024 - 15:37

- | | |
|---|--|
| <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 Foggia 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 111435391SX000786922CD24E - 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/2DKZ5-TBRNU-9DA9S-VM5RM>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

