

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Conjunto Habitacional Silvio Passal · RUA TRES, 100 APTO. 103
BL01 VG302 GVenda à vista **18.0%** · Financiado **30.5%** ·
Aluguel **0.70%/mês**

“ A matrícula 188.125 refere-se ao apartamento 103 do Bloco 1 no Condomínio Parque Remanso do Bosque. O imóvel foi vendido pela MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA a MARIA ANGELICA FERREIRA em 03/03/2017, que o adquiriu mediante alienação fiduciária junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no valor de R\$ 106.352,36, com 360 parcelas. Após a conclusão da obra e instituição do condomínio, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em 31/10/2024, pelo valor de R\$ 143.331,73, devido à inadimplência da fiduciante.

LANÇE INICIAL

**R\$
82.275,00**desconto 46.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
155.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
48.000,37**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**41.85**m²
2 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 188.125

| | | | | |
|---------------------|-------------------------|-------------------|------------|------------|
| Último proprietário | MARIA ANGELICA FERREIRA | Consolidação | Confirmada | 2024-10-31 |
| CPF | 226.156.408-28 | Indisponibilidade | Não há | |
| Estado civil | solteiro | Arresto | Não há | |
| | | Usufruto | Não há | |

RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 188.125 refere-se ao apartamento 103 do Bloco 1 no Condomínio Parque Remanso do Bosque. O imóvel foi vendido pela MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA a MARIA ANGELICA FERREIRA em 03/03/2017, que o adquiriu mediante alienação fiduciária junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL no valor de R\$ 106.352,36, com 360 parcelas. Após a conclusão da obra e instituição do condomínio, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL em 31/10/2024, pelo valor de R\$ 143.331,73, devido à inadimplência da fiduciante.

Estrutura de Custos (método Edwards - SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Lance total | R\$ 82.275,00 |
| ↳ Entrada (5.0%) | R\$ 4.113,75 |
| ↳ Financiado (quitado na venda) | R\$ 78.161,25 |
| Subtotal pré | R\$ 4.113,75 |

PÓS-ARREMATACÃO

| | |
|--------------------------|----------------------|
| ITBI (2.0%) | R\$ 1.645,50 |
| Escritura + Registro | R\$ 3.000,00 |
| Débito condomínio | R\$ 15.500,00 |
| Débito IPTU | R\$ 465,00 |
| Desocupação + reforma | R\$ 10.000,00 |
| 12m vazio (IPTU+cond) | R\$ 5.460,00 |
| Subtotal pós | R\$ 36.070,50 |

Resultado Financeiro Projetado

| | |
|--|----------------------|
| Custos pré + pós (sem juros) | R\$ 40.184,25 |
| Juros 12m (10% a.a. s/ financiado) | R\$ 7.816,12 |
| Desembolso total estimado | R\$ 48.000,37 |
| Valor de venda projetado (12m) | R\$ 152.527,00 |
| Comissão corretor (6%) | -R\$ 9.151,62 |
| IR ganho de capital (15%) | -R\$ 2.582,06 |
| Lucro líquido estimado | R\$ 14.631,70 |
| ROI à vista (12 meses) | 17.98% |
| ROI financiado (entrada 5% Caixa) | 30.48% |

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

30.48%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+15.98 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\$ 34.325,13 | R\$ 170.819,31 | R\$ 34.111,84 | +R\$ 136.707,48 |
| 5 anos | R\$ 57.182,82 | R\$ 61.400,01 | R\$ 223.109,46 | R\$ 59.650,79 | +R\$ 163.458,67 |
| 7 anos | R\$ 86.051,78 | R\$ 92.398,03 | R\$ 282.976,44 | R\$ 93.132,99 | +R\$ 189.843,45 |
| 10 anos | R\$ 137.384,68 | R\$ 147.516,70 | R\$ 389.428,00 | R\$ 163.858,25 | +R\$ 225.569,75 |
| 15 anos | R\$ 249.871,94 | R\$ 268.299,80 | R\$ 622.698,37 | R\$ 368.939,65 | +R\$ 253.758,73 |

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: 111435.2.0188125-10

MATRÍCULA

188.125

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

M.162.937/A.103 - B.1 FCC: 4.940
Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2017.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 103 do Bloco 1, integrante do Parque Remanso do Bosque, rua Luiz Cropanese Spadaro Junior nº 100.

Apartamento nº 103, localizado no 1º pavimento ou térreo do Bloco 1, integrante do empreendimento, em fase de construção, denominado Parque Remanso do Bosque, com frente para a rua Luiz Cropanese Spadaro Junior nº 100, situado neste município, que possuirá área privativa coberta de 41,850 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 13,750 metros quadrados, correspondente a vaga de garagem nº 302 (G), área comum de divisão proporcional de 45,968 metros quadrados, totalizando a área de 101,568 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3260501% do terreno e das coisas de uso comum.

CADASTRO MUNICIPAL: 337.364 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 16.791.339/0001-93, com sede neste município, na rua Javari nº 3.955, Conjunto Habitacional Silvio Passalacqua.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/162.937 de 16 de setembro de 2015, e incorporação de condomínio registrada sob nº 02 na matrícula nº 162.937 em 16 de setembro 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, 23 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 422.340 de 15/02/2017).

O Escrevente:  (Luiz Antônio da Silva).

Av.01 - TRANSPORTE - AFETAÇÃO.

Em 23 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 422.340 de 15/02/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Parque Remanso do Bosque, submeteu a incorporação registrada sob nº 02 da matrícula nº 162.937, 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, em conformidade com a averbação nº 03 da matrícula nº 162.937.

O Escrevente:  (Luiz Antônio da Silva).

Av.02 - TRANSPORTE - HIPOTECA.

Em 23 de fevereiro de 2017 - (prenotação nº 422.340 de 15/02/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, DEU EM HIPOTECA em favor da CAIXA ECONÔMICA

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCJ9X-J3V7Q-64PTQ-7T5HT>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

188.125

FICHA

01

Verso

M.162.937/A.103 - B.1 FCC: 4.940

FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, na Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, o imóvel objeto da presente ficha complementar, em garantia da abertura de crédito no valor de R\$ 32.599.587,29 (trinta e dois milhões, quinhentos e noventa e nove mil, quinhentos e oitenta e sete reais e vinte e nove centavos), com recursos do FGTS/PMCMV. Valor proporcional: R\$ 107.235,48.

O Escrevente: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 03 de março de 2017- (prenotação nº 422.551 de 17/02/2017).

Por instrumento particular nº 855553786984, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 22 de novembro 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\$ 107.235,48 (cento e sete mil, duzentos e trinta e cinco reais e quarenta e oito centavos).

A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 03 de março de 2017- (prenotação nº 422.551 de 17/02/2017).

Por instrumento particular mencionada na Av.03, **MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **MARIA ANGELICA FERREIRA**, brasileira, solteira, maior, empregada doméstica, RG nº 36.899.207-X-SSP/SP, CPF/MF nº 226.156.408-28, residente e domiciliada neste município, na rua Coronel Mariano de Melo nº 697, Jardim Anhanguera, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 13.791,85 (treze mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 135.277,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 6.918,19 pagos com recursos próprios, R\$ 2.069,45 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 19.937,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 106.352,36 pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.791,85 (treze mil, setecentos e noventa e um reais e oitenta e cinco centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 121.485,15 (cento e vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quinze centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 10.571,16. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 03 de março de 2017- (prenotação nº 422.551 de 17/02/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **MARIA ANGELICA FERREIRA**, já

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0188125-10

MATRÍCULA

188.125

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.162.937/A.103 - B.1 FCC: 4.948

Ribeirão Preto, 03 de março de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

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 legais assumidas pela devedora fiduciante, no valor de **R\$ 106.352,36** (cento e seis mil, trezentos e cinquenta e dois reais e trinta e seis 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\$ 607,58, com vencimento para 22/12/2016, 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.

A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).

Av.06/188.125 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 13 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.377 de 20/07/2018).

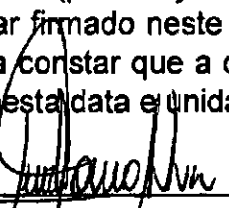
Procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Parque Remanso do Bosque**, que recebeu o nº 100 da rua **Luiz Cropanese Júnior** (Av.06/162.937) e instituição do respectivo condomínio (R.07/162.937), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **188.125**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.07/188.125 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 13 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.377 de 20/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de julho de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Parque Remanso do Bosque**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.230.

O Oficial Substituto: , (Luiz Antônio da Silva).

R.08/188.125 - ATRIBUIÇÃO.

Em 13 de agosto de 2018 - (prenotação nº 453.377 de 20/07/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de julho de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCJ9X-J3V7Q-64PTQ-7T5HT>

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

188.125

FICHA

02

Verso

denominado Parque Remanso do Bosque, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **MARIA ANGELICA FERREIRA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 121.485,15** (cento e vinte e um mil, quatrocentos e oitenta e cinco reais e quinze centavos).

O Oficial Substituto: , (**Luiz Antônio da Silva**).

Av.09/188.125 - RETIFICAÇÃO.

Em **13 de agosto de 2018** - (prenotação nº 453.377 de 20/07/2018).

Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei 6.015/73, procede-se a presente averbação para constar que a denominação correta do logradouro público pelo qual o imóvel objeto da presente matrícula faz frente é rua **Luiz Cropanese Spadaro Junior**, e não como constou na Av.06.

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

Av.10/188.125 - CADASTRO.

Em **31 de outubro de 2024** - (prenotação nº 566.443 de 28/06/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis em 27 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 07/10/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **338.704**.

Selo digital número: 111435331LX000779436LD24V.

O Escrevente: , (**Luiz Paulo de Sousa**).

Av.11/188.125 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em **31 de outubro de 2024** - (prenotação nº 566.443 de 28/06/2024).

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\$ 2.866,63**, 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\$ 143.331,73** (cento e quarenta e três mil, trezentos e trinta e um reais e setenta e três centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: **R\$ 77.510,07**.

Selo digital número: 111435331C000779437QD24F.

O Escrevente: , (**Luiz Paulo de Sousa**).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/FCJ9X-J3V7Q-64PTQ-7T5HT>



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 566443

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 188125, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 31/10/2024 - 16:45

- | | |
|---|--|
| <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 111435391JS000779434SR24W - 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/FCJ9X-J3V7Q-64PTQ-7T5HT>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

