

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Ipiranga · AVENIDA EDUARDO ANDREA MATARAZZO, 4635 APTO.
33 TORRE 05 BL F 03 PAVIMENTOVenda à vista **21.7%** · Financiado **51.9%** ·
Aluguel **0.72%/mês**

“ O imóvel, apartamento 33 no Condomínio Vitta Via Norte 1, foi adquirido por Homero Rosa Filho em 24/01/2017, com financiamento de R\$ 107.200,00 pela Caixa Econômica Federal. Há uma penhora ativa dos direitos do devedor fiduciante, no valor de R\$ 8.183,04, referente a uma execução de condomínio. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 26/03/2025, pelo valor de R\$ 141.167,39.

LANÇE INICIAL

**R\$
80.535,00**desconto 49.6%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
159.886,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
43.742,89**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	Consultar edital
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 192.264

Último proprietário	HOMERO ROSA FILHO	Consolidação	Confirmada	2025-03-26
CPF	313.459.608-32	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

Penhora: Penhora dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel, para garantia da dívida de R\$ 8.183,04, em execução civil (processo nº 1035289-16.2020.8.26.0506) movida pelo Condomínio Vitta Via Norte 1 contra Homero Rosa Filho. Registrada em 30/05/2022.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
1035289-16.2020.8.26.0506	3º Ofício Cível desta Comarca	execução civil	R\$ 8.183,04

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 33 no Condomínio Vitta Via Norte 1, foi adquirido por Homero Rosa Filho em 24/01/2017, com financiamento de R\$ 107.200,00 pela Caixa Econômica Federal. Há uma penhora ativa dos direitos do devedor fiduciante, no valor de R\$ 8.183,04, referente a uma execução de condomínio. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 26/03/2025, pelo valor de R\$ 141.167,39.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 80.535,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.026,75
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 76.508,25
Subtotal pré	R\$ 4.026,75

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.610,70
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 11.456,26
Débito IPTU	R\$ 479,67
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.518,68
Subtotal pós	R\$ 32.065,31

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 36.092,06
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.650,83
Desembolso total estimado	R\$ 43.742,89
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 156.362,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.381,72
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.009,37
Lucro líquido estimado	R\$ 22.719,77
ROI à vista (12 meses)	21.66%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	51.94%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

51.94%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+37.44 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\$ 35.188,17	R\$ 180.500,50	R\$ 43.391,32	+R\$ 137.109,18
5 anos	R\$ 58.480,88	R\$ 62.943,79	R\$ 234.043,78	R\$ 70.492,24	+R\$ 163.551,54
7 anos	R\$ 88.005,16	R\$ 94.721,20	R\$ 295.345,48	R\$ 106.022,22	+R\$ 189.323,26
10 anos	R\$ 140.503,33	R\$ 151.225,72	R\$ 404.348,16	R\$ 181.073,05	+R\$ 223.275,11
15 anos	R\$ 255.544,06	R\$ 275.045,69	R\$ 643.208,86	R\$ 398.697,26	+R\$ 244.511,60

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\$ 8.183,04.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos de devedor fiduciante sobre o imóvel, para garantia da dívida de R\$ 8.183,04, em execução civil (processo nº 1035289-16.2020.8.26.0506) movida pelo Condomínio Vitta Via Norte 1 contra Homero Rosa Filho. Registrada em 30/05/2022.
- Tem execucao ativa: Execução civil, processo nº 1035289-16.2020.8.26.0506, exequente CONDOMÍNIO VITTA VIA NORTE 1, executado HOMERO ROSA FILHO, valor da dívida R\$ 8.183,04. Certidão de 17/05/2022.

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: 111435.2.0192264-09

MATRÍCULA
192.264

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 REGISTRO GERAL

M.166.868/A.33 - Torre 5/B.F FCC: 4.725
Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2016.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 33, Torre 5 - Bloco F, Vitta Via Norte 1, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.635.

Apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento da Torre 5, Bloco F, 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).

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

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.

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVUKJ-MMTSP-3TE4M-UV88N>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

192.264

FICHA

01

Verso

M.166.868/A.33 - Torre 5/B.F FCC: 4.725

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

Procede-se a presente averbação para constar que, nos termos do registro nº 04 da matrícula nº 166.868, 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 da dívida: **R\$ 19.608.470,42** (dezenove milhões, seiscentos e oito mil, quatrocentos e setenta reais e quarenta e dois centavos). Valor proporcional em relação ao imóvel objeto da presente ficha complementar: **R\$ 72.089,96** (setenta e dois mil, oitenta e nove reais e noventa e seis centavos).

A Escrevente:  (Carmenluci Mafrá Terra).

Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 24 de janeiro de 2017- (prenotação nº 421.182 de 16/01/2017).

Por instrumento particular nº 855553811102, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 28 de dezembro 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\$ 72.089,96** (setenta e dois mil e oitenta e nove reais e noventa e seis centavos).

O Escrevente:  (Luiz Antônio da Silva).

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 24 de janeiro de 2017- (prenotação nº 421.182 de 16/01/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE VITTA VIA NORTE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **HOMERO ROSA FILHO**, brasileiro, solteiro, maior, embalador, RG nº 35.124.362-8-SSP/SP, CPF/MF nº 313.459.608-32, residente e domiciliado neste município, na rua José Zambianchi nº 450, casa 01, Jardim Adelino Simioni, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.751,29** (treze mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 134.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 6.072,71** pagos com recursos próprios, **R\$ 9.247,29** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 11.480,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 107.200,00** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.751,29** (treze mil, setecentos e cinquenta e um reais e vinte e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 120.248,71** (cento e vinte mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta e um centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.926,05**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

O Escrevente:  (Luiz Antônio da Silva).

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVUKJ-MMTSP-3TE4M-UV88N>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0192264-09

MATRÍCULA
192.264

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.868/A.33 - Torre 5/B.F FCC: 4.725
Ribeirão Preto, 24 de janeiro de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 24 de janeiro de 2017- (prenotação nº 421.182 de 16/01/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, HOMERO ROSA FILHO, 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\$ 107.200,00 (cento e sete mil e duzentos reais), 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\$ 597,58, com vencimento para 08/01/2017, 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.

O Escrevente: , (Luiz Antônio da Silva).

Av.06/192.264 - 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 192.264, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

Av.07/192.264 - 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.

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

> R.08/192.264 - ATRIBUIÇÃO.

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

192.264

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BVUKJ-MMTSP-3TE4M-UV88N>

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\$ 120.248,71, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **HOMERO ROSA FILHO**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

A Escrevente: , (**Carmenluci Mafra Terra**).

Av.09/192.264 - PENHORA.

Em 30 de maio de 2022- (prenotação nº 521.118 de 18/05/2022).

Por certidão de 17 de maio de 2022 (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 3º Ofício Cível desta Comarca, PH000416514, referente aos autos de execução civil, processo nº 1035289-16.2020.8.26.0506, em que figuram, como exequente **CONDOMÍNIO VITTA VIA NORTE 1**, inscrito no CNPJ/MF nº 32.508.884/0001-86, como executado **HOMERO ROSA FILHO**, já qualificado, e como terceiro **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, procede-se a presente averbação para constar a **PENHORA** dos **direitos de devedor fiduciante** sobre o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da dívida no valor de **R\$ 8.183,04** (oito mil, cento e oitenta e três reais e quatro centavos). Foi nomeado como depositário o executado **HOMERO ROSA FILHO**.

Selo digital número: 111435321HY000447343YI223.

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

Av.10/192.264 - CADASTRO.

Em 26 de março de 2025 - (prenotação nº 573.834 de 18/10/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 17 de março de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 19/03/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **344.014**.

Selo digital número: 111435331ET000836056EF25V.

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

Av.11/192.264 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 26 de março de 2025- (prenotação nº 573.834 de 18/10/2024).

Por requerimento mencionado na Av.10, 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

(segue na ficha 03)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0192264-09

MATRÍCULA

192.264

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 26 de março de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

no valor de R\$ 2.823,35, 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\$ 141.167,39** (cento e quarenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e trinta e nove centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 91.804,40.

Selo digital número: 111435331FM000836057EM25J.

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

CERTIDÃO

Prenotação nº 573834

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 192264, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 26/03/2025 - 12:06

- Christiane Regina Silva Téo - 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 111435391HG000836055FA251 - 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/BVUKJ-MMTSP-3TE4M-UV88N>



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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

