

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Valentina Figueiredo · AVENIDA EDUARDO ANDREA MATARAZZO,
4875 APTO. 02 TORRE 02 BL FVenda à vista **29.2%** · Financiada **56.4%** ·
Aluguel **0.80%/mês**

“ Imóvel sob regime de patrimônio de afetação, adquirido por Paulo Cesar Alexandre da Silva (solteiro, auxiliar de montagem) em 21/06/2017 por R\$ 137.000,00, com financiamento de R\$ 86.940,00 pela Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 04/11/2024 pelo valor de R\$ 142.755,96 devido à inadimplência do fiduciante.

LANÇE INICIAL

**R\$
71.719,00**desconto 48.8%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
140.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
44.533,64**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 191.379

Último proprietário PAULO CESAR ALEXANDRE DA SILVA

CPF 358.809.928-02

Estado civil solteiro

Consolidação **Confirmada** 2024-11-04

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

Imóvel sob regime de patrimônio de afetação, adquirido por Paulo Cesar Alexandre da Silva (solteiro, auxiliar de montagem) em 21/06/2017 por R\$ 137.000,00, com financiamento de R\$ 86.940,00 pela Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 04/11/2024 pelo valor de R\$ 142.755,96 devido à inadimplência do fiduciante.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 71.719,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 3.585,95

↳ Financiado (quitado na venda) R\$ 68.133,05

Subtotal pré R\$ 3.585,95

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.434,38

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 14.000,00

Débito IPTU R\$ 420,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

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

Subtotal pós R\$ 34.134,38

Resultado Financeiro Projetado

| | |
|--|----------------------|
| Custos pré + pós (sem juros) | R\$ 37.720,33 |
| Juros 12m (10% a.a. s/ financiado) | R\$ 6.813,31 |
| Desembolso total estimado | R\$ 44.533,64 |
| Valor de venda projetado (12m) | R\$ 151.269,00 |
| Comissão corretor (6%) | -R\$ 9.076,14 |
| IR ganho de capital (15%) | -R\$ 4.428,93 |
| Lucro líquido estimado | R\$ 25.097,24 |
| ROI à vista (12 meses) | 29.18% |
| ROI financiado (entrada 5% Caixa) | 56.36% |

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

56.36%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+41.86 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\$ 34.042,03 | R\$ 173.470,61 | R\$ 46.754,18 | +R\$ 126.716,42 |
| 5 anos | R\$ 58.480,88 | R\$ 60.893,60 | R\$ 226.109,83 | R\$ 75.146,98 | +R\$ 150.962,85 |
| 7 anos | R\$ 88.005,16 | R\$ 91.635,96 | R\$ 286.376,48 | R\$ 112.370,64 | +R\$ 174.005,84 |
| 10 anos | R\$ 140.503,33 | R\$ 146.300,02 | R\$ 393.538,71 | R\$ 190.999,09 | +R\$ 202.539,62 |
| 15 anos | R\$ 255.544,06 | R\$ 266.086,94 | R\$ 628.366,36 | R\$ 418.997,27 | +R\$ 209.369,10 |

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

MATRÍCULA

191.379

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.02 - Torre 2/B.F FCC: 3.555

Ribeirão Preto, 21 de julho de 2016.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 02, Torre 2 - Bloco F, Vitta Via Norte 2, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.875.

Apartamento nº 02, térreo, Torre 2, Bloco F, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Via Norte 2, com frente para a avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.875, neste município, que possuirá área real total de 88,216 metros quadrados; sendo 42,800 metros quadrados de área real privativa; 21,200 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,216 metros quadrados, correspondendo à fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,0020109879.

CADASTRO MUNICIPAL: 250.122 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 18.837.066/0001-04, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 25, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.03/161.336 de 14 de janeiro de 2016 (matrícula 166.442 de 14 de janeiro de 2016); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 166.442 em 14 de janeiro de 2016, 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, 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

O Escrevente: CARLOS EDUARDO JUNQUEIRA JUNIOR, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.**

Em 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 166.442, a proprietária SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "VITTA VIA NORTE 2", submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 166.442 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 (artigo esse criado pela 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 Escrevente: CARLOS EDUARDO JUNQUEIRA JUNIOR, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ZL3K-FK2DR-3EP28-NQT9E>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

191.379

FICHA

01

Verso

M/166.442/A.02 - Torre 2/B.F FCC: 3.555

Em 21 de julho de 2016 - (prenotação nº 412.746 de 14/07/2016).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 03 da matrícula nº 166.442, o imóvel objeto desta 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 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 23.410.825,68 (vinte e três milhões, quatrocentos e dez mil, oitocentos e vinte e cinco reais e sessenta e oito centavos), destinados à construção das Torres 1, 2 e 3.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

AV 03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 21 de junho de 2017- (prenotação nº 427.999 de 13/06/2017).

Por instrumento particular nº 855553853766, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 01 de junho de 2017, 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\$ 91.448,54 (noventa e um mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

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

R.04 - VENDA E COMPRA.

Em 21 de junho de 2017- (prenotação nº 427.999 de 13/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **PAULO CESAR ALEXANDRE DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de montagem, RG nº 45.388.180-4-SSP/SP, CPF/MF nº 358.809.928-02, residente e domiciliado neste município, na rua Itajubá nº 1.865, apto. 31A, Torre 4, Jardim Javari, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 14.077,11 (quatorze mil e setenta e sete reais e onze centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: 1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 137.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 21.946,08 pagos com recursos próprios, R\$ 693,92 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 27.420,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 86.940,00 pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 14.077,11 (quatorze mil e setenta e sete reais e onze centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 122.922,89 (cento e vinte e dois mil, novecentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.946,08. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

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

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0191379-45

MATRÍCULA
191.379

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.02 - Torre 2/B.F FCC: 3.555

Ribeirão Preto, 21 de junho de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 21 de junho de 2017- (prenotação nº 427.999 de 13/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, PAULO CESAR ALEXANDRE DA 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\$ 86.940,00 (oitenta e seis mil, novecentos e quarenta 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\$ 485,40, com vencimento para 01/07/2017, 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\$ 137.000,00 (cento e trinta e sete mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 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.06/191.379 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 10 de dezembro de 2018- (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado Vitta Via Norte 2, que recebeu o nº 4.875 da avenida Eduardo Andréa Matarazzo (Av.05/166.442) e instituição do respectivo condomínio (R.06/166.442), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 191.379, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

Av.07/191.379 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 10 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Vitta Via Norte 2" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.311.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

R.08/191.379 - ATRIBUIÇÃO.

Em 10 de dezembro de 2018- (prenotação nº 458.782 de 18/10/2018).

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

191.379

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/5ZL3K-FK2DR-3EP28-NQT9E>

Por instrumento particular firmado neste município em 18 de outubro de 2018, procede-se o presente registro para constar que em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Via Norte 2**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **PAULO CESAR ALEXANDRE DA SILVA**, já qualificado, conforme registro nº 04, pelo valor de R\$ 122.922,89 (cento e vinte e dois mil, novecentos e vinte e dois reais e oitenta e nove centavos).

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).

Av.09/191.379 - CADASTRO.

Em 04 de novembro de 2024 - (prenotação nº 567.233 de 12/07/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 25 de outubro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 22/10/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 343.313.

Selo digital número: 111435331GY000780720CK24D.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini).

Av.10/191.379 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de novembro de 2024 - (prenotação nº 567.233 de 12/07/2024).

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\$ 2.855,12, 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\$ 142.755,96 (cento e quarenta e dois mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e noventa e seis centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 107.783,71.

Selo digital número: 111435331KO000780721EM246.

A Escrevente: , (Joseane Soares Forggia Carrocini).

CERTIDÃO

Prenotação nº 567233

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 191379, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 04/11/2024 - 08:55

[] 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 111435391VA000780719XA24D - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>