

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

⚠ ATENÇÃO

Ipiranga · AVENIDA EDUARDO ANDREA MATARAZZO, 4875 APTO.
04 TORRE-02 BL-FVenda à vista **19.2%** · Financiado **33.5%** ·
Aluguel **0.68%/mês**

“ O apartamento nº 04 no Condomínio Vitta Via Norte 2 foi vendido em 21/06/2017 a Jonatas Ribeiro da Silva e Agnes Amonita Garcia Ribeiro por R\$ 138.000,00, com financiamento de R\$ 81.129,32 via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 31/10/2024 pelo valor de R\$ 140.481,00 devido à inadimplência. Não há registro de penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas.

LANÇE INICIAL

**R\$
86.650,00**desconto 50.5% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
175.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
51.022,25**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 191.381

Último proprietário	JONATAS RIBEIRO DA SILVA	Consolidação	Confirmada	2024-10-31
CPF	177.063.168-23	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	casado	Arresto	Não há	
Cônjuge	AGNES AMONITA GARCIA RIBEIRO	Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 04 no Condomínio Vitta Via Norte 2 foi vendido em 21/06/2017 a Jonatas Ribeiro da Silva e Agnes Amonita Garcia Ribeiro por R\$ 138.000,00, com financiamento de R\$ 81.129,32 via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 31/10/2024 pelo valor de R\$ 140.481,00 devido à inadimplência. Não há registro de penhoras, arrestos ou indisponibilidades ativas.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 86.650,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.332,50
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 82.317,50
Subtotal pré	R\$ 4.332,50

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.733,00
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 17.500,00
Débito IPTU	R\$ 525,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.700,00
Subtotal pós	R\$ 38.458,00

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 42.790,50
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.231,75
Desembolso total estimado	R\$ 51.022,25
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 163.232,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.793,92
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.014,75
Lucro líquido estimado	R\$ 17.083,58
ROI à vista (12 meses)	19.25%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	33.48%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

33.48%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+18.98 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\$ 32.693,22	R\$ 36.734,22	R\$ 181.637,19	R\$ 38.266,20	+R\$ 143.370,99
5 anos	R\$ 58.480,88	R\$ 65.709,32	R\$ 236.399,95	R\$ 66.037,13	+R\$ 170.362,81
7 anos	R\$ 88.005,16	R\$ 98.882,92	R\$ 299.097,84	R\$ 102.445,53	+R\$ 196.652,31
10 anos	R\$ 140.503,33	R\$ 157.870,05	R\$ 410.583,13	R\$ 179.351,86	+R\$ 231.231,27
15 anos	R\$ 255.544,06	R\$ 287.130,24	R\$ 654.884,05	R\$ 402.356,44	+R\$ 252.527,61

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:**

- A consolidação da propriedade pela Caixa Econômica Federal ocorreu recentemente, em 31/10/2024, indicando que o imóvel está em fase inicial de leilão extrajudicial.
- O valor do imóvel na consolidação (R\$ 140.481,00) é superior ao valor da última alienação (R\$ 138.000,00) e ao valor do empréstimo original (R\$ 81.129,32), o que pode indicar acúmulo de encargos e dívidas.

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: 111435.2.0191381-39

MATRÍCULA

191.381

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.04 - Torre 2/B.F FCC: 3.557

Ribeirão Preto, 21 de julho de 2016.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 04, Torre 2 - Bloco F, Vitta Via Norte 2, avenida Eduardo Andréa Matarazzo nº 4.875.

Apartamento nº 04, 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/D654F-GQM5D-NQG4R-XAWEC>



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**MATRÍCULA****191.381****FICHA****01****Verso****M.166.442/A.04 - Torre 2/B.F FCC: 3.557**

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 428.006 de 13/06/2017).

Por instrumento particular nº 855553862884, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 29 de maio 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 428.006 de 13/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **SPE VITTA RESIDENCIAL 11 LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **JONATAS RIBEIRO DA SILVA**, brasileiro, mecânico, RG nº 29.063.334-5-SSP/SP, CPF/MF nº 177.063.168-23, e sua mulher **AGNES AMONITA GARCIA RIBEIRO**, brasileira, do lar, RG nº 34.911.600-3-SSP/SP, CPF/MF nº 348.138.128-05, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, na rua Santa Catarina nº 134, Ipiranga, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 14.076,84** (quatorze mil e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 138.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 28.254,95** pagos com recursos próprios, **R\$ 1.195,73** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 27.420,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 81.129,32** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 14.076,84** (quatorze mil e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 123.923,16** (cento e vinte e três mil, novecentos e vinte e três reais e dezesseis centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 11.946,08**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D654F-GQM5D-NQG4R-XAWEC>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0191381-39

MATRÍCULA
191.381

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

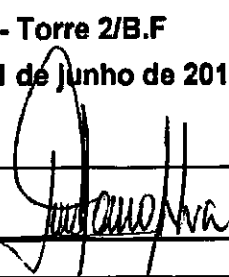
COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.166.442/A.04 - Torre 2/B.F FCC: 3.557
Ribeirão Preto, 21 de junho de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

meses.

O Escrevente:  (Luiz Antônio da Silva).

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 21 de junho de 2017- (prenotação nº 428.006 de 13/06/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, JONATAS RIBEIRO DA SILVA e sua mulher AGNES AMONITA GARCIA RIBEIRO, já qualificados, deram 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 pelos devedores fiduciários, no valor de R\$ 81.129,32 (oitenta e um mil, cento e vinte e nove reais e trinta 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\$ 458,56, com vencimento para 25/06/2017, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores possuidores diretos 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 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.06/191.381 - 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 191.381, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

Av.07/191.381 - 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.

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

191.381

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/D654F-GQM5D-NQG4R-XAWEC>O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).**R.08/191.381 - ATRIBUIÇÃO.**

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 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 **JONATAS RIBEIRO DA SILVA** e sua mulher **AGNES AMONITA GARCIA RIBEIRO**, já qualificados, conforme registro nº 04, pelo valor de **R\$ 123.923,16** (cento e vinte e três mil, novecentos e vinte e três reais e dezesseis centavos).

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).**Av.09/191.381 - CADASTRO.**

Em 31 de outubro de 2024 - (prenotação nº 562.951 de 13/05/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 24 de setembro de 2024, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 04/10/2024, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **343.315**.

Selo digital número: 111435331M0000779443SH24X.

O Escrevente:  (Luiz Paulo de Sousa).**Av.10/191.381 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Em 31 de outubro de 2024- (prenotação nº 562.951 de 13/05/2024).

Por requerimento mencionado na Av.09, tendo em vista a regular notificação dos fiduciários 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\$ 2.809,62**, 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\$ 140.481,00** (cento e quarenta mil, quatrocentos e oitenta e um reais), 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: 111435331J0000779444XH24R.

O Escrevente:  (Luiz Paulo de Sousa).



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 562951

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 191381, 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 - 16:46

- | | |
|--|--|
| <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 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 111435391BN000779441UL24X - 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/D654F-GQM5D-NQG4R-XAWEC>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

