

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Conjunto Habitacional Silvio Passal · RUA LUIZ CROPANESE  
SPADARO JUNIOR, 100 APTO. 202 BLOCO 17Venda à vista **26.4%** · Financiado **50.6%** ·  
Aluguel **0.80%/mês**

“ O imóvel, apartamento 202 no Condomínio Parque Remanso do Bosque, foi vendido pela MRV Prime XL Incorporações SPE Ltda a Luiz Carlos da Silva em 19/12/2018 por R\$ 149.026,86, com financiamento de R\$ 119.210,71 pela Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 17/02/2025 pelo valor de R\$ 152.564,51, indicando inadimplência do devedor fiduciante. Não há registros de penhoras, arrestos ou indisponibilidades judiciais ativas.

LANÇE INICIAL

**R\$  
82.689,00**desconto 50.5% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
167.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
49.448,69**disponível: R\$  
200.000,00ÁREA  
ÚTIL**48.5**m<sup>2</sup>2 quartos ·  
Apartamento

## Dados do Leilão

Modalidade	<b>Venda Online</b>	Data do certame	<b>não há</b>
Banco	<b>Caixa</b>	Aceita FGTS	<b>Consultar edital</b>
Nº Edital	<b>não há</b>	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	<b>não há</b>	Risco de anulação do leilão	<b>Sem ação judicial contra o leilão</b>

[→ 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 188.384

Último proprietário	LUIZ CARLOS DA SILVA	Consolidação	Confirmada	2025-02-17
CPF	178.680.578-23	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	divorciado	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 202 no Condomínio Parque Remanso do Bosque, foi vendido pela MRV Prime XL Incorporações SPE Ltda a Luiz Carlos da Silva em 19/12/2018 por R\$ 149.026,86, com financiamento de R\$ 119.210,71 pela Caixa Econômica Federal em 360 parcelas. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 17/02/2025 pelo valor de R\$ 152.564,51, indicando inadimplência do devedor fiduciante. Não há registros de penhoras, arrestos ou indisponibilidades judiciais ativas.

### Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 82.689,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.134,45
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 78.554,55
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 4.134,45</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.653,78
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 16.700,00
Débito IPTU	R\$ 501,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.604,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 37.458,78</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 41.593,23
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.855,46
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 49.448,69</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 167.515,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.050,90
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.419,13
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 25.041,73</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>26.40%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>50.64%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**50.64%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+36.14 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
<b>3 anos</b>	R\$ 37.047,22	R\$ 37.698,08	<b>R\$ 192.811,61</b>	R\$ 48.210,11	+R\$ 144.601,50
<b>5 anos</b>	R\$ 66.269,22	R\$ 67.433,45	<b>R\$ 251.768,98</b>	R\$ 78.584,44	+R\$ 173.184,54
<b>7 anos</b>	R\$ 99.725,48	R\$ 101.477,48	<b>R\$ 319.269,27</b>	R\$ 118.405,95	+R\$ 200.863,32
<b>10 anos</b>	R\$ 159.215,22	R\$ 162.012,36	<b>R\$ 439.293,89</b>	R\$ 202.521,87	+R\$ 236.772,02
<b>15 anos</b>	R\$ 289.576,80	R\$ 294.664,17	<b>R\$ 702.307,28</b>	R\$ 446.432,05	+R\$ 255.875,23

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: 111435.2.0188384-09

**MATRÍCULA**

**188.384**

**FICHA**

**01**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

**M.162.937/A.202 - B.17 FCC: 5.199**

**Ribeirão Preto, 23 de fevereiro de 2017.**

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 202 do Bloco 17, integrante do Parque Remanso do Bosque, rua Luiz Cropanese Spadaro Junior nº 100.

Apartamento nº 202, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Bloco 17, 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 48,500 metros quadrados, área comum de divisão não proporcional de 11,750 metros quadrados, correspondente a vaga de garagem nº 224 (P), área comum de divisão proporcional de 52,828 metros quadrados, totalizando a área de 113,078 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3747030% 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).

**A Escrevente:** [Assinatura], (Carmenluci Mafra Terra).

**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.

**A Escrevente:** [Assinatura], (Carmenluci Mafra Terra).

**Av.02 - TRANSPORTE - HIPOTECA.**

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

(segue no verso)

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

188.384

FICHA


01

Verso

M.162.937/A.202 - B.17 FCC: 5.199

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXUDB-XJSCF-FMA53-EGQC4>

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

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

#### Av.03/188.384 - 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 **188.384**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

#### Av.04/188.384 - 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**.

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

#### R.05/188.384 - 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 denominado **Parque Remanso do Bosque**, o apartamento objeto desta matrícula foi atribuído a **MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, já qualificada, pelo valor de **R\$ 91.775,95** (noventa e um mil, setecentos e setenta e cinco reais e noventa e cinco centavos).

A Escrevente: , (Carmenluci Mafra Terra).

#### Av.06/188.384 - RETIFICAÇÃO.

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

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0188384-09

**MATRÍCULA**

**188.384**

**FICHA**

**02**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 13 de agosto de 2018.

Código (CNS) nº: 11.143-5

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.03.

O Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

### Av.07/188.384 - CADASTRO.

Em 19 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 461.361 de 06/12/2018).

Por instrumento particular nº 855553983962, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 13 de novembro de 2018, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 11 de dezembro de 2018, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 338.963.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

### Av.08/188.384 - CANCELAMENTO DE HIPÓTECA.

Em 19 de dezembro de 2018- (prenotação nº 461.361 de 06/12/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, procede-se a presente averbação para constar o CANCELAMENTO da hipoteca objeto da Av.02/188.384, desta matrícula, 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).

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

### R.09/188.384 - VENDA E COMPRA.

Em 19 de dezembro de 2018 - (prenotação nº 461.361 de 06/12/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, MRV PRIME XL INCORPORAÇÕES SPE LTDA, já qualificada, VENDEU a LUIZ CARLOS DA SILVA, brasileiro, divorciado, supervisor, RG nº 21.890.786-2-SSP/SP, CPF/MF nº 178.680.578-23, residente e domiciliado neste município, na rua Silvio Alves de Aguiar nº 70, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de R\$ 149.026,86 (cento e quarenta e nove mil e vinte e seis reais e oitenta e seis centavos), sendo R\$ 18.104,73 pagos com recursos próprios, R\$ 9.937,42 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 1.774,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 119.210,71 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. Valor venal: R\$ 58.099,44.

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

### R.10/188.384 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 19 de dezembro de 2018- (prenotação nº 461.361 de 06/12/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.07, LUIZ CARLOS DA SILVA, já qualificado,

(segue no verso)

Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA

188.384

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NXUDB-XJSCF-FMA53-EGQC4>

deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente matrícula 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\$ 119.210,71** (cento e dezenove mil, duzentos e dez reais e setenta e um 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 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6973% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 808,55, com vencimento para 13/12/2018, 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 matrícula. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta 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. Origem dos recursos: FGTS. Demais cláusulas e condições constantes no título.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

### Av.11/188.384 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 17 de fevereiro de 2025- (prenotação nº 572.101 de 20/09/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 09 de janeiro de 2025, recepcionado eletronicamente, 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 10 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 3.051,29, 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\$ 152.564,51** (cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e um centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 91.910,92.

Selo digital número: 111435331EC000820854VQ254.

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

### CERTIDÃO

Prenotação nº 572101

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 188384, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 17/02/2025 - 11:09

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Téó - 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 111435391JO000820853RE250 - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>