

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Jardim Heitor Rigon · RUA JOSE DE ALCANTARA, 765 APTO. 34
TORRE 4 - BLOCO A -Venda à vista **33.4%** · Financiado **65.5%** ·
Aluguel **0.74%/mês**

“ O apartamento 34 no Vitta Heitor Rigon 3 foi adquirido por Gilson Junior Nascimento Rocha em 31/10/2017, com financiamento de R\$ 88.308,90 pela Caixa Econômica Federal. A obra foi concluída e o condomínio instituído em 2019. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 25/02/2025 pelo valor de R\$ 140.992,61, indicando inadimplência do financiamento.

LANÇE INICIAL

**R\$
77.371,00**desconto 55.6% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
174.084,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
49.385,81**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**43.06**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 195.017

Último proprietário **GILSON JUNIOR NASCIMENTO ROCHA**

CPF **321.988.048-75**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2025-02-25

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento 34 no Vitta Heitor Rigon 3 foi adquirido por Gilson Junior Nascimento Rocha em 31/10/2017, com financiamento de R\$ 88.308,90 pela Caixa Econômica Federal. A obra foi concluída e o condomínio instituído em 2019. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 25/02/2025 pelo valor de R\$ 140.992,61, indicando inadimplência do financiamento.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 77.371,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 3.868,55**

↳ Financiado (quitado na venda) **R\$ 73.502,45**

Subtotal pré R\$ 3.868,55

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.547,42**

Escritura + Registro **R\$ 3.000,00**

Débito condomínio **R\$ 17.408,40**

Débito IPTU **R\$ 522,24**

Desocupação + reforma **R\$ 10.000,00**

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.688,96**

Subtotal pós R\$ 38.167,02

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 42.035,57
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.350,24
Desembolso total estimado	R\$ 49.385,81
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 171.230,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.273,80
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 5.710,19
Lucro líquido estimado	R\$ 32.357,75
ROI à vista (12 meses)	33.41%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	65.52%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

65.52%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+51.02 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\$ 32.891,90	R\$ 38.534,11	R\$ 193.270,20	R\$ 57.782,04	+R\$ 135.488,16
5 anos	R\$ 58.836,27	R\$ 68.928,93	R\$ 249.609,39	R\$ 91.113,92	+R\$ 158.495,47
7 anos	R\$ 88.539,98	R\$ 103.727,96	R\$ 314.112,13	R\$ 134.812,85	+R\$ 179.299,28
10 anos	R\$ 141.357,18	R\$ 165.605,33	R\$ 428.806,70	R\$ 227.119,15	+R\$ 201.687,55
15 anos	R\$ 257.097,03	R\$ 301.198,97	R\$ 680.140,20	R\$ 494.778,88	+R\$ 185.361,31

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: 111435.2.0195017-92

MATRÍCULA

195.017

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.34 - Torre 4/B.A FCC: 5.967

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017.

LIVRO N. 2º REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 34, Torre 4 - Bloco A, Vitta Heitor Rigon 3, rua José de Alcântara nº 765.

Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento da Torre 4, Bloco A, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Heitor Rigon 3, com frente para a rua José de Alcântara nº 765, neste município, que possuirá área real total de 89,454 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, área comum de divisão proporcional de 46,394 metros quadrados, correspondendo ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,2083333%, cabendo-lhe ainda o direito de uso de uma vaga de garagem indeterminada.

CADASTRO MUNICIPAL: 337.459 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 19.826.383/0001-80, com sede neste município, na rua José de Alcântara, s/nº, Jardim Heitor Rigon.

REGISTRO ANTERIOR: R.04/98.462 de 04 de setembro de 2015 (matrícula nº 180.365 de 23 de junho de 2017); e incorporação de condomínio registrada sob nº 14 na matrícula nº 98.462 em 24 de janeiro de 2017, transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 180.365. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 226.1 do capítulo XXI das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).

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

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 11 de outubro de 2017, (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).

Procede-se a presente averbação para constar que, conforme Av.15/98.462, de 24 de janeiro de 2017, transportada para Av.02/180.365, de 23 de junho de 2017, a proprietária VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará "Vitta Heitor Rigon 3", submeteu a incorporação registrada sob nº 14 da matrícula nº 98.462, transportada para a Av.01/180.365 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.

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

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8JM-K4SGJ-RZZAZ-YSJZP>

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

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento

MATRÍCULA**195.017****FICHA****01****Verso****M.180.365/A.34 - Torre 4/B.A FCC: 5.967****Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.****Em 11 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.739 de 28/09/2017).**

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 03 da matrícula nº 180.365, 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\$ 20.150.434,34 (vinte milhões, cento e cinquenta mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e trinta e quatro centavos), destinados à construção das Torres 3, 4 e 6. Valor proporcional: R\$ 89.957,30.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.****Em 31 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.624 de 28/09/2017).**

Por instrumento particular nº 8.7877.0160369-4, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 28 de julho 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\$ 89.957,30** (oitenta e nove mil, novecentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos).

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**R.04 - VENDA E COMPRA.****Em 31 de outubro de 2017 - (prenotação nº 435.624 de 28/09/2017).**

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GILSON JUNIOR NASCIMENTO ROCHA**, brasileiro, solteiro, maior, armazenista, RG nº 41.800.797-4-SSP/SP, CPF/MF nº 321.988.048-75, residente e domiciliado neste município, na rua Valeriano Reis nº 664, Parque Ribeirão, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 11.041,59** (onze mil e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 135.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: **R\$ 26.532,77** pagos com recursos próprios, **R\$ 964,33** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 19.194,00** desconto concedido pelo FGTS e **R\$ 88.308,90** pagos com recursos do FGTS decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 11.041,59** (onze mil e quarenta e um reais e cinquenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 123.958,41** (cento e vinte e três mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quarenta e um centavos, à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 1.934,40. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 36 meses.

O Escrevente: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**(segue na ficha 02)**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8JM-K4SGJ-RZZAZ-YSJZP>



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0195017-92

MATRÍCULA
195.017

FICHA
02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.34 - Torre 4/B.A FCC: 5.967

Ribeirão Preto, 31 de outubro de 2017.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 31 de outubro de 2017- (prenotação nº 435.624 de 28/09/2017).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **GILSON JUNIOR NASCIMENTO ROCHA**, 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\$ 88.308,90** (oitenta e oito mil, trezentos e oito reais e noventa centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 494,07, com vencimento para 28/08/2017, 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\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco 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: Carlos Eduardo Junqueira Junior, (Carlos Eduardo Junqueira Junior).

Av.06/195.017 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 30 de dezembro de 2019- (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019).

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Heitor Rigon 3**, que recebeu o nº **765** da rua **José de Alcântara** (Av.05/180.365) e instituição do respectivo condomínio (R.06/180.365), esta ficha passa a constituir a matrícula nº **195.017**, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331QS000167885RM19R.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

Av.07/195.017 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 30 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019):

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "**Vitta Heitor Rigon 3**" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº **14.550**.

Selo digital número: 111435331WN000167886JK19U.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8-JM-K4SGJ-RZZAZ-YSJZP>

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

195.017

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/PM8JM-K4SGJ-RZZAZ-YSJZP>**R.08/195.017 - ATRIBUIÇÃO.****Em 30 de dezembro de 2019 - (prenotação nº 479.106 de 09/12/2019).**

Por instrumento particular firmado neste município em 09 de dezembro de 2019, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Heitor Rigon 3**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 123.958,41, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **GILSON JUNIOR NASCIMENTO ROCHA**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321JX000167887QM19Z.

O Escrevente: Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**Av.09/195.017 - CADASTRO.****Em 25 de fevereiro de 2025 - (prenotação nº 576.448 de 02/12/2024).**

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 10 de fevereiro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 12/02/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **353.202**.

Selo digital número: 111435331OO000826244QN25P.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.10/195.017 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 25 de fevereiro de 2025 - (prenotação nº 576.448 de 02/12/2024).**

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\$ 2.819,85, 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\$ 140.992,61** (cento e quarenta mil, novecentos e noventa e dois reais e sessenta e um centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 102.825,24.

Selo digital número: 111435331TM000826245AS25L.

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

Prenotação nº 576448

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 195017, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 25/02/2025 - 10:00

<input type="checkbox"/> Christiane Regina Silva Té - 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 111435391CG000826243NQ259 - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>