

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Heitor Rigon · RUA JOSE DE ALCANTARA, 765 APTO. 22  
BLBVenda à vista **18.2%** · Financiado **30.8%** ·  
Aluguel **0.77%/mês**

“ A matrícula 194.947 refere-se ao Apartamento 22 no Condomínio Vitta Heitor Rigon 3. O imóvel foi submetido ao regime de patrimônio de afetação e teve uma hipoteca inicial cancelada. Em 2018, Fernando Gabriel adquiriu o imóvel por R\$ 141.000,00, financiando R\$ 111.360,00 via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/02/2025 pelo valor de R\$ 146.073,00.

LANÇE INICIAL

**R\$  
76.900,00**desconto 45.9%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
142.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
45.618,50**disponível: R\$  
200.000,00ÁREA  
ÚTIL**43.06**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>Sim</b>                               |
| Nº Edital  | não há              | Aceita financiamento        | <b>Sim</b>                               |
| Leiloeiro  | não há              | 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 194.947

|                     |                  |                   |            |            |
|---------------------|------------------|-------------------|------------|------------|
| Último proprietário | FERNANDO GABRIEL | Consolidação      | Confirmada | 2025-02-28 |
| CPF                 | 230.047.778-51   | Indisponibilidade | Não há     |            |
| Estado civil        | solteiro         | Arresto           | Não há     |            |
|                     |                  | Usufruto          | Não há     |            |

### RESUMO DO HISTÓRICO

A matrícula 194.947 refere-se ao Apartamento 22 no Condomínio Vitta Heitor Rigon 3. O imóvel foi submetido ao regime de patrimônio de afetação e teve uma hipoteca inicial cancelada. Em 2018, Fernando Gabriel adquiriu o imóvel por R\$ 141.000,00, financiando R\$ 111.360,00 via alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 28/02/2025 pelo valor de R\$ 146.073,00.

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

#### PRÉ-ARREMATACÃO

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Lance total                     | R\$ 76.900,00       |
| ↳ Entrada (5.0%)                | R\$ 3.845,00        |
| ↳ Financiado (quitado na venda) | R\$ 73.055,00       |
| <b>Subtotal pré</b>             | <b>R\$ 3.845,00</b> |

#### PÓS-ARREMATACÃO

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| ITBI (2.0%)           | R\$ 1.538,00         |
| Escritura + Registro  | R\$ 3.000,00         |
| Débito condomínio     | R\$ 14.200,00        |
| Débito IPTU           | R\$ 426,00           |
| Desocupação + reforma | R\$ 10.000,00        |
| 12m vazio (IPTU+cond) | R\$ 5.304,00         |
| <b>Subtotal pós</b>   | <b>R\$ 34.468,00</b> |

## Resultado Financeiro Projetado

|  |                      |
|--|----------------------|
| Custos pré + pós (sem juros)             | R\$ 38.313,00        |
| Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)       | R\$ 7.305,50         |
| <b>Desembolso total estimado</b>         | <b>R\$ 45.618,50</b> |
| Valor de venda projetado (12m)           | R\$ 143.858,00       |
| Comissão corretor (6%)                   | -R\$ 8.631,48        |
| IR ganho de capital (15%)                | -R\$ 2.482,95        |
| <b>Lucro líquido estimado</b>            | <b>R\$ 14.070,07</b> |
| <b>ROI à vista (12 meses)</b>            | <b>18.21%</b>        |
| <b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b> | <b>30.84%</b>        |

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**30.84%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+16.34 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\$ 32.891,90     | R\$ 32.374,24      | <b>R\$ 163.505,63</b> | R\$ 32.634,71      | +R\$<br>130.870,93 |
| <b>5 anos</b>  | R\$ 58.836,27     | R\$ 57.910,29      | <b>R\$ 214.986,06</b> | R\$ 56.973,41      | +R\$<br>158.012,65 |
| <b>7 anos</b>  | R\$ 88.539,98     | R\$ 87.146,51      | <b>R\$ 273.925,99</b> | R\$ 88.882,06      | +R\$<br>185.043,93 |
| <b>10 anos</b> | R\$ 141.357,18    | R\$ 139.132,46     | <b>R\$ 378.729,14</b> | R\$ 156.283,47     | +R\$<br>222.445,68 |
| <b>15 anos</b> | R\$ 257.097,03    | R\$ 253.050,76     | <b>R\$ 608.387,29</b> | R\$ 351.726,72     | +R\$<br>256.660,58 |

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: 111435.2.0194947-11

**MATRÍCULA**  
**194.947**

**FICHA**  
**01**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.22 - Torre 3/B.B FCC: 5.897

Ribeirão Preto, 11 de outubro de 2017.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 22, Torre 3 - Bloco B, Vitta Heitor Rigon 3, rua José de Alcântara nº 765.

Apartamento nº 22, localizado no 2º pavimento da Torre 3, Bloco B, 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 XX 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 Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

### 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 Oficial Substituto:  (Rodrigo Garcia Camargo).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLX5Q-W9VSQ-4KAWF-P6HWZ>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

MATRÍCULA

194.947

FICHA

01

Verso

M.180.365/A.22 - Torre 3/B.B FCC: 5.897

**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 Oficial Substituto: Rodrigo Garcia Camargo (Rodrigo Garcia Camargo).

**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.****Em 14 de maio de 2018**- (prenotação nº 447.470 de 10/04/2018).

Por instrumento particular nº 8.7877.0298962-6, com caráter de escritura pública, na forma do §5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 16 de março de 2018, 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: Luiz Antônio da Silva, (Luiz Antônio da Silva).

**R.04 - VENDA E COMPRA.****Em 14 de maio de 2018**- (prenotação nº 447.470 de 10/04/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA HEITOR RIGON 3 RP DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **FERNANDO GABRIEL**, brasileiro, solteiro, maior, garçom, RG nº 42.546.588-3-SSP/SP, CPF/MF nº 230.047.778-51, residente e domiciliado neste município, na rua Rio Formoso nº 1.651, casa 01, Vila Albertina, 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\$ 141.000,00, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 24.540,36 pagos com recursos próprios, R\$ 1.917,64 pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, R\$ 3.182,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 111.360,00 pagos com recursos 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\$ 129.958,41 (cento e vinte e nove 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 37 meses.

**(segue na ficha 02)**



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0194947-11

**MATRÍCULA**  
**194.947**

**FICHA**  
**02**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.180.365/A.22 - Torre 3/B.B FCC: 5.897  
Ribeirão Preto, 14 de maio de 2018.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

O Escrevente: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).

### R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 14 de maio de 2018- (prenotação nº 447.470 de 10/04/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, FERNANDO GABRIEL, 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\$ 111.360,00 (cento e onze mil, trezentos e sessenta reais), 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 6,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 6,6971% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 725,30, com vencimento para 16/04/2018, 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 ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em R\$ 141.000,00 (cento e quarenta e um 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: [Assinatura], (Luiz Antônio da Silva).

### Av.06/194.947 - 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 194.947, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331UX000167666CO19T.

O Escrevente: [Assinatura], (Rafael Talamoni).

### Av.07/194.947 - 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.

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLX5Q-W9VSQ-4KAWF-P6HWZ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

194.947

FICHA

02

Verso

Selo digital número: 111435331VP000167667OS19D.

**O Escrevente:** Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**R.08/194.947 - 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\$ 129.958,41, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **FERNANDO GABRIEL**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321CL000167668LC19K.

**O Escrevente:** Rafael Talamoni, (Rafael Talamoni).**Av.09/194.947 - CADASTRO.****Em 28 de fevereiro de 2025 -** (prenotação nº 576.696 de 05/12/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 21 de janeiro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 23/01/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **353.132**.

Selo digital número: 111435331IT000827645WQ259.

**A Escrevente:** Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.10/194.947 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 28 de fevereiro de 2025 -** (prenotação nº 576.696 de 05/12/2024).

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\$ 2.921,47, 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\$ 146.073,00** (cento e quarenta e seis mil e setenta e três reais), 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: 111435331OL000827646YQ251.

**A Escrevente:** Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HLX5Q-W9VSQ-4KAWF-P6HWZ>



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 576696

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 194947, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 28/02/2025 - 09:26

- |  |  |
|--|--|
| <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 111435391XY000827644SH25N - 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/HLX5Q-W9VSQ-4KAWF-P6HWZ>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

