

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Valentina Figueiredo · RUA TITO BONAGAMBA, 350 APTO. 34
TORRE 03 BL CVenda à vista **20.8%** · Financiado **37.3%** ·
Aluguel **0.72%/mês**

“ O apartamento nº 34 no Condomínio Vitta Valentina foi adquirido por Guilherme Cesar Silva Pimentel em 29/06/2018, com financiamento da Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 10/03/2025 pelo valor de R\$ 138.718,95, configurando um leilão extrajudicial.

LANÇE INICIAL

**R\$
82.275,00**desconto 46.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
155.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
48.000,37**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 196.122

Último proprietário **GUILHERME CESAR SILVA PIMENTEL**

CPF **350.226.348-56**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2025-03-10

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 34 no Condomínio Vitta Valentina foi adquirido por Guilherme Cesar Silva Pimentel em 29/06/2018, com financiamento da Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 10/03/2025 pelo valor de R\$ 138.718,95, configurando um leilão extrajudicial.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 82.275,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 4.113,75**

↳ Financiado (quitado na venda) **R\$ 78.161,25**

Subtotal pré R\$ 4.113,75

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.645,50**

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

Débito condomínio **R\$ 15.500,00**

Débito IPTU **R\$ 465,00**

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

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.460,00**

Subtotal pós R\$ 36.070,50

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 40.184,25
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.816,12
Desembolso total estimado	R\$ 48.000,37
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 156.640,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.398,40
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.162,00
Lucro líquido estimado	R\$ 17.917,98
ROI à vista (12 meses)	20.75%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	37.33%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

37.33%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+22.83 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\$ 35.250,74	R\$ 176.782,26	R\$ 38.420,23	+R\$ 138.362,03
5 anos	R\$ 58.836,27	R\$ 63.055,70	R\$ 230.531,60	R\$ 65.299,20	+R\$ 165.232,40
7 anos	R\$ 88.539,98	R\$ 94.889,61	R\$ 292.069,22	R\$ 100.538,20	+R\$ 191.531,02
10 anos	R\$ 141.357,18	R\$ 151.494,59	R\$ 401.491,40	R\$ 174.974,39	+R\$ 226.517,01
15 anos	R\$ 257.097,03	R\$ 275.534,70	R\$ 641.271,37	R\$ 390.816,32	+R\$ 250.455,04

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:

- Tem execução ativa: Consolidação da propriedade fiduciária pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL devido à falta de purgação da mora do contrato de alienação fiduciária (R.05), conforme Av.10/196.122.

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: 111435.2.0196122-75

MATRÍCULA

196.122

FICHA

01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

M.182.569/A.34 - Torre 3/B.C FCC: 6.742
Ribeirão Preto, 29 de maio de 2018.

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 34, Torre 3 - Bloco C, Vitta Valentina, rua Tito Bonagamba nº 350.

Apartamento nº 34, localizado no 3º pavimento ou 3º andar, Torre 3, Bloco C, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Valentina, situado neste município, na rua Tito Bonagamba nº 350, que possuirá área real total de 89,349 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa, 22,220 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 24,069 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,002155172.

CADASTRO MUNICIPAL: 287.804 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 24.704.158/0001-00, com sede neste município, na avenida João Fiúsa nº 2.080, Jardim Canadá.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/179.175 de 27 de junho de 2017 (matrícula nº 182.569 de 30 de outubro de 2017); e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 179.175 em 21 de agosto de 2017, transportada para a averbação nº 01 na matrícula nº 182.569. 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, 29 de maio de 2018 (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).

O Escrevente:  (Paulo Cesar Alves).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 29 de maio de 2018 - (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com averbação nº 08 da matrícula nº 179.175, transportada para a averbação nº 02 da matrícula nº 182.569, a proprietária VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Valentina, submeteu a incorporação registrada sob nº 07 da matrícula nº 179.175 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:  (Paulo Cesar Alves).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP5SU-HR4VA-XVRK6-JKTJZ>



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

196.122

FICHA

01

Verso

M.182.569/A.34 - Torre 3/B.C FCC: 6.742

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP5SU-HR4VA-XVRK6-JKTJZ>**Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.**

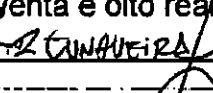
Em 29 de maio de 2018 - (prenotação nº 449.361 de 11/05/2018).

Procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com o registro nº 04 da matrícula nº 182.569, 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\$ 16.089.328,19 (dezesesseis milhões, oitenta e nove mil, trezentos e vinte e oito reais e dezenove centavos). Valor proporcional: R\$ 83.798,58.

O Escrevente: , (Paulo Cesar Alves).**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 29 de junho de 2018- (prenotação nº 450.720 de 06/06/2018).

Por instrumento particular nº 8.7877.0298987-1, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 28 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\$ 83.798,58 (oitenta e três mil, setecentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos).

O Escrevente: , (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**R.04 - VENDA E COMPRA.**

Em 29 de junho de 2018- (prenotação nº 450.720 de 06/06/2018).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA VIA NORTE 3 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **GUILHERME CESAR SILVA PIMENTEL**, brasileiro, solteiro, maior, controlador de estoque, RG nº 49.865.013-3-SSP/SP, CPF/MF nº 350.226.348-56, residente e domiciliado neste município, na rua Pedro Fortunato Barbieri nº 796, Jardim Juliana, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 11.099,11 (onze mil e noventa e nove reais e onze centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 133.000,00**, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 18.796,35 pagos com recursos próprios, R\$ 35.496,00 desconto concedido pelo FGTS e R\$ 78.707,65 pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 11.099,11** (onze mil e noventa e nove reais e onze centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 121.900,89 (cento e vinte e um mil e novecentos reais e oitenta e nove centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 10.226,57. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 37 meses.

O Escrevente: , (Carlos Eduardo Junqueira Junior).**R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

(segue na ficha 02)

Valide aqui
este documento

MATRÍCULA

196.122

FICHA

02

Verso

R.08/196.122 - ATRIBUIÇÃO.**Em 05 de maio de 2020 - (prenotação nº 484.027 de 17/04/2020).**

Por instrumento particular firmado neste município em 16 de abril de 2020, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Valentina**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 121.900,89, teve os **direitos de devedor fiduciante** atribuídos a **GUILHERME CESAR SILVA PIMENTEL**, e os **direitos de credora fiduciária** foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321CL000196043CP202.

A Escrevente: *Tatiane Marques Zanetti*, (Tatiane Marques Zanetti).**Av.09/196.122 - CADASTRO.****Em 10 de março de 2025 - (prenotação nº 574.168 de 24/10/2024).**

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 25 de fevereiro de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 28/02/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **369.575**.

Selo digital número: 111435331BM000829143BO25W.

O Oficial Substituto: *Rafael Talamoni*, (Rafael Talamoni).**Av.10/196.122 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.****Em 10 de março de 2025 - (prenotação nº 574.168 de 24/10/2024).**

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\$ 2.774,38, 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\$ 138.718,95** (cento e trinta e oito mil, setecentos e dezoito reais e noventa e cinco centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 70.318,54.

Selo digital número: 111435331TO000829144DE256.

O Oficial Substituto: *Rafael Talamoni*, (Rafael Talamoni).Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XP5SU-HR4VA-XVRK6-JKTJZ>



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 574168

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 196122, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 10/03/2025 - 11:11

- | | |
|--|--|
| <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 111435391UU000829142NV25L - 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/XP5SU-HR4VA-XVRK6-JKTJZ>



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

