

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Vila Abranches · RUA MARIA AUXILIA ABRANCHES FARIA, 565
APTO. 33 BL E TORRE 3Venda à vista **22.0%** · Financiado **40.6%** ·
Aluguel **0.69%/mês**

“ O imóvel foi objeto de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, registrada em 19/11/2021, com dívida de R\$ 71.709,01. Devido ao inadimplemento dos fiduciários, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 23/05/2025, com valor venal de R\$ 60.093,38. Não há outros ônus ou gravames ativos registrados na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
83.940,00**desconto 45.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
155.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
48.275,10**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**42.14**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 199.329

Último proprietário HUGO LEONARDO SOUZA DO NASCIMENTO

CPF 611.886.223-07

Estado civil casado

Cônjuge GLEICIELLE RAMOS DA SILVA NASCIMENTO

Consolidação **Confirmada** 2025-05-23

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel foi objeto de alienação fiduciária em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, registrada em 19/11/2021, com dívida de R\$ 71.709,01. Devido ao inadimplemento dos fiduciantes, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 23/05/2025, com valor venal de R\$ 60.093,38. Não há outros ônus ou gravames ativos registrados na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATÇÃO

Lance total R\$ 83.940,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 4.197,00

↳ Financiado R\$ 79.743,00
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 4.197,00

PÓS-ARREMATÇÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.678,80

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\$ 36.103,80

Resultado Financeiro Projetado

| | |
|--|----------------------|
| Custos pré + pós (sem juros) | R\$ 40.300,80 |
| Juros 12m (10% a.a. s/ financiado) | R\$ 7.974,30 |
| Desembolso total estimado | R\$ 48.275,10 |
| Valor de venda projetado (12m) | R\$ 160.707,00 |
| Comissão corretor (6%) | -R\$ 9.642,42 |
| IR ganho de capital (15%) | -R\$ 3.456,97 |
| Lucro líquido estimado | R\$ 19.589,51 |
| ROI à vista (12 meses) | 21.97% |
| ROI financiado (entrada 5% Caixa) | 40.58% |

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

40.58%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+26.08 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\$ 32.188,99 | R\$ 36.165,99 | R\$ 180.786,88 | R\$ 40.697,10 | +R\$ 140.089,78 |
| 5 anos | R\$ 57.578,93 | R\$ 64.692,88 | R\$ 234.703,71 | R\$ 68.369,68 | +R\$ 166.334,03 |
| 7 anos | R\$ 86.647,87 | R\$ 97.353,32 | R\$ 296.433,09 | R\$ 104.649,12 | +R\$ 191.783,97 |
| 10 anos | R\$ 138.336,36 | R\$ 155.427,99 | R\$ 406.196,25 | R\$ 181.283,06 | +R\$ 224.913,19 |
| 15 anos | R\$ 251.602,83 | R\$ 282.688,68 | R\$ 646.723,41 | R\$ 403.497,80 | +R\$ 243.225,61 |

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.

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.

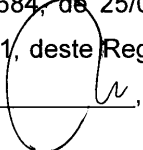
**2º** Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão PretoCNS
11.249-0Matrícula
199.329Folha
01

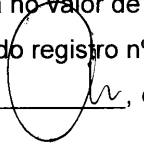
LIVRO nº 2 - Registro Geral


19 de novembro de 2021

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 33 (trinta e três), localizada no 4º pavimento do bloco E, torre 3, do Toplife Orlando, situado na Rua Maria Auxilia Abranches Faria, 565, nesta cidade, que possui a área privativa de 42,140 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 24,690 metros quadrados, incluída nesta a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação, e a área comum de divisão proporcional de 27,410 metros quadrados, totalizando a área de 94,240 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,006208078 do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas livres; lado direito com apartamento número 33 do bloco F; lado esquerdo com apartamento número 34, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob nº **380.016**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno com área de 9.747,20 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 14737, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIOS: **HUGO LEONARDO SOUZA DO NASCIMENTO**, CPF nº 611.886.223-07, estudante, e sua mulher **GLEICIELLE RAMOS DA SILVA NASCIMENTO**, CPF nº 422.885.428-10, administradora; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Francisco Massaro, 104, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.262/183684, de 25/06/2020, e condomínio instituído sob o nº 484, na mesma matrícula, em 19/11/2021, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 19 de novembro de 2021. Tiago César Avanci , escrevente autorizado. Selo digital: 112490314000000069090221R.

AV.1/199329 - Prenotação nº 544.427, de 28/10/2021. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se alienado fiduciariamente em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, para garantia da dívida no valor de R\$ 71.709,01 (setenta e um mil, setecentos e nove reais e um centavo), nos termos do registro nº 263/183684. Ribeirão Preto, SP, 19 de novembro de 2021. Tiago César Avanci , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000069139021W.



AV.2/199329 - Prenotação nº 629.581, de 12/02/2025. (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE). Nos termos do parágrafo 7º do artigo 26 da Lei 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula torna-se definitiva em nome da fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, em Brasília, DF, em virtude dos fiduciantes **HUGO LEONARDO SOUZA DO NASCIMENTO** e sua mulher **GLEICIELLE RAMOS DA SILVA NASCIMENTO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando das suas intimações em 15/03/2025, conforme certidão datada de 07 de abril de 2025. Valor venal de R\$ 60.093,38. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 23 de maio de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo

Mod. 01

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Central Registradores de Imóveis

CNS
11.249-0Matrícula
199.329Folha
01
Verso

digital: 112490331000000147336125R.

| | |
|--|--|
|  <p>Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto</p> | |
| <p>Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 199329; que nos arquivos desta serventia não há outro registro de ônus real ou de ação pessoal reipersecutória gravando o imóvel, além dos eventualmente nela relatados; e que foi extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73.</p> | |
| <p>Assinado digitalmente.</p> | <p>Consulte pelo site: https://selodigital.tjsp.jus.br</p> |
| <p>Ultimo ato - 2 Certidão já cotada no título 629581</p> |  |
| <p>Ribeirão Preto, 23 de Maio de 2025.</p> | <p>Selo digital: 1124903C30000001473364251.</p> |
| <p>Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200</p> | |

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ndigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=94674454488086469>Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (94674454488086469)

PROTOCOLO Nº: 629581 Data/hora: 23/05/2025

Nº Registro: 199329

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

DANIEL MARTINS ROCHA(CPF: 378.037.568-08)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:
<https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=94674454488086469>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=94674454488086469>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA