

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Vila Abranches · R MARIA AUXILIA ABRANCHES FARIA, 565
APTO. 33 BL G TORRE 4Venda à vista **34.9%** · Financiado **69.2%** ·
Aluguel **0.80%/mês**

“ O imóvel, apartamento 33 no Condomínio Toplife Orlando, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 82.792,72. Devido à inadimplência do proprietário Fabricio Silva Costa, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 19/02/2025, com valor venal de R\$ 60.093,38. Não há outros ônus ou ações reipersecutórias registradas na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
69.670,00**desconto 50.2%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
140.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
44.195,55**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 199.361

Último proprietário FABRICIO SILVA COSTA

CPF 390.236.458-04

Estado civil solteiro

Consolidação **Confirmada** 2025-02-19

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 33 no Condomínio Toplife Orlando, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 82.792,72. Devido à inadimplência do proprietário Fabricio Silva Costa, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 19/02/2025, com valor venal de R\$ 60.093,38. Não há outros ônus ou ações reipersecutórias registradas na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 69.670,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 3.483,50

↳ Financiado R\$ 66.186,50
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 3.483,50

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.393,40

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 14.000,00

Débito IPTU R\$ 420,00

Desocupação + reforma R\$ 10.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.280,00

Subtotal pós R\$ 34.093,40

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 37.576,90
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 6.618,65
Desembolso total estimado	R\$ 44.195,55
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 155.707,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.342,42
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 5.397,38
Lucro líquido estimado	R\$ 30.585,15
ROI à vista (12 meses)	34.90%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	69.20%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

69.20%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+54.70 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\$ 35.040,77	R\$ 178.741,21	R\$ 53.843,82	+R\$ 124.897,40
5 anos	R\$ 57.578,93	R\$ 62.680,12	R\$ 231.770,50	R\$ 84.336,51	+R\$ 147.433,99
7 anos	R\$ 86.647,87	R\$ 94.324,42	R\$ 292.483,73	R\$ 124.313,20	+R\$ 168.170,54
10 anos	R\$ 138.336,36	R\$ 150.592,24	R\$ 400.440,04	R\$ 208.756,91	+R\$ 191.683,13
15 anos	R\$ 251.602,83	R\$ 273.893,52	R\$ 637.007,80	R\$ 453.617,57	+R\$ 183.390,23

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.

Pontos de Atenção

Atenção — não bloqueia, mas considerar:

- O valor venal do imóvel na consolidação (R\$ 60.093,38) é inferior ao valor do empréstimo original (R\$ 82.792,72), o que pode indicar uma desvalorização ou base de cálculo diferente para o leilão.
- A consolidação da propriedade ocorreu muito recentemente (19/02/2025), o que, embora legalmente finalizado, pode gerar atenção para potenciais contestações do ex-mutuário, embora a purgação da mora não tenha ocorrido.

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
199.361Folha
01

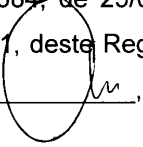
Frente

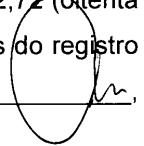
LIVRO nº 2 - Registro Geral

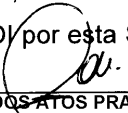
19 de novembro de 2021

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 33 (trinta e três), localizada no 4º pavimento do bloco G, torre 4, 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 H; lado esquerdo com apartamento número 34, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob nº **380.048**. 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.

PROPRIETÁRIO: **FABRICIO SILVA COSTA**, RG nº 44.717.101-X-SP, CPF nº 390.236.458-04, brasileiro, solteiro, nascido em 24/01/1989, trabalhador dos serviços de proteção e segurança, residente e domiciliado na Rua Amazonas, 585, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.274/183684, 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: 112490314000000069093421K.

AV.1/199361 - 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\$ 82.792,72 (oitenta e dois mil, setecentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos), nos termos do registro nº 275/183684. Ribeirão Preto, SP, 19 de novembro de 2021. Tiago César Avanci , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000069142221X.


AV.2/199361 - Prenotação nº 630.165, de 19/02/2025. (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 do fiduciante **FABRICIO SILVA COSTA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 17/03/2025, conforme certidão datada de 08 de abril de 2025. Valor venal de R\$ 60.093,38. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 26 de maio de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000147421725L.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA **
** VIDE CÔTA NA PRÓXIMA FOLHA **



Folha
1
Verso

Código Nacional de Matrícula
112490.2.0199361-64


 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 199361; 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.

Assinado digitalmente. Consulte pelo site: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Ultimo ato - 2
Certidão já cotada no título
630165

Ribeirão Preto, 26 de Maio de 2025.



Selo digital: 1124903C3000000147422025E.

Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200

v

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=735090443972321197>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br



Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (735090443972321197)

PROTOCOLO Nº: 630165 Data/hora: 26/05/2025

Nº Registro: 199361

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=735090443972321197>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=735090443972321197>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA