

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Parque dos Pinus · RUA ERNESTO GUEVARA LA SERNA, 1150
APTO. 12 TR 04 BL B

Venda à vista **19.5%** · Financiado **34.0%** ·
Aluguel **0.71%/mês**

“ O imóvel, apartamento nº 12 no Condomínio Vitta Parque dos Pinus, foi adquirido por Vinicius de Souza Almeida em 20/08/2020 através de alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 106.414,27. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 04/12/2023 pelo valor de R\$ 142.126,02, indicando que o devedor fiduciante não quitou o financiamento.

LANÇE INICIAL

**R\$
82.689,00**desconto 50.5% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
167.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
49.448,69**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 201.427

Último proprietário	VINICIUS DE SOUZA ALMEIDA	Consolidação	Confirmada	2023-12-04
CPF	483.401.328-65	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento nº 12 no Condomínio Vitta Parque dos Pinus, foi adquirido por Vinicius de Souza Almeida em 20/08/2020 através de alienação fiduciária com a Caixa Econômica Federal no valor de R\$ 106.414,27. A propriedade fiduciária foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 04/12/2023 pelo valor de R\$ 142.126,02, indicando que o devedor fiduciante não quitou o financiamento.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 82.689,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.134,45
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 78.554,55
Subtotal pré	R\$ 4.134,45

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.653,78
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 16.700,00
Débito IPTU	R\$ 501,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.604,00
Subtotal pós	R\$ 37.458,78

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 41.593,23
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.855,46
Desembolso total estimado	R\$ 49.448,69
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 157.182,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.430,92
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.962,18
Lucro líquido estimado	R\$ 16.785,66
ROI à vista (12 meses)	19.53%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	33.95%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

33.95%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+19.45 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\$ 35.372,71	R\$ 175.997,92	R\$ 37.386,20	+R\$ 138.611,72
5 anos	R\$ 58.836,27	R\$ 63.273,89	R\$ 229.843,47	R\$ 64.394,02	+R\$ 165.449,45
7 anos	R\$ 88.539,98	R\$ 95.217,94	R\$ 291.491,24	R\$ 99.801,95	+R\$ 191.689,29
10 anos	R\$ 141.357,18	R\$ 152.018,78	R\$ 401.109,28	R\$ 174.594,97	+R\$ 226.514,31
15 anos	R\$ 257.097,03	R\$ 276.488,10	R\$ 641.318,44	R\$ 391.471,61	+R\$ 249.846,83

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: 111435.2.0201427-68

MATRÍCULA
201.427

FICHA
01

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.190.680/Apto.12 - Torre 4/B.B FCG: 8.390
Ribeirão Preto, 04 de julho de 2019.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

IMÓVEL: Apartamento nº 12, Torre 4 - Bloco B, Vitta Parque dos Pinus, avenida Ernesto Guevara La Serna nº 1.150.

Apartamento nº 12, localizado no 1º pavimento, da Torre 4, Bloco B, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Pinus, situado neste município, na avenida Ernesto Guevara La Serna nº 1.150, que possuirá área real total de 91.406 metros quadrados, sendo 43.060 metros quadrados de área real privativa, 22.060 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 26.286 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,367647 %.

CADASTRO MUNICIPAL: 330.990 (em área maior).

PROPRIETÁRIA: VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 26.650.134/0001-41, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 47, Jardim Cariadã.

REGISTRO ANTERIOR: R.10/161.164 de 11 de setembro de 2017 (matrícula nº 190.680 de 14 de novembro de 2018); e incorporação de condomínio registrada sob nº 01 na matrícula nº 190.680 em 14 de novembro de 2018. 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, 04 de julho de 2019 - (prenotação nº 471.272 de 02/07/2019)

Selo digital número: 111435311CE000104079NP190.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.01 - TRANSPORTE DE REGIME DE AFETAÇÃO.

Em 04 de julho de 2019 - (prenotação nº 471.272 de 02/07/2019).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com averbação nº 02 da matrícula nº 190.680, a proprietária VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada, na qualidade de incorporadora do empreendimento que se denominará Vitta Parque dos Pinus, submeteu a incorporação registrada sob nº 01 da matrícula nº 190.680, 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.

Selo digital número: 111435331KV000104352YM19R.

A Escrevente: Ana Claudia Dias Ribeiro, (Ana Claudia Dias Ribeiro).

Av.02 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 21 de novembro de 2019- (prenotação nº 477.167 de 01/11/2019).

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

201.427

FICHA

01

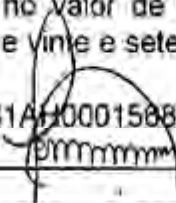
Verso

M.190.680/Apto.12 - Torre 4/B.B FCC: 8.390

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4DQ9-ZJ9N4-KFHH6-3DQKL>

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 05 da matrícula nº 190.680, 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\$ 10.676.727,30 (dez milhões, seiscentos e setenta e seis mil, setecentos e vinte e sete reais e trinta centavos). Valor proporcional: R\$ 97.951,62.

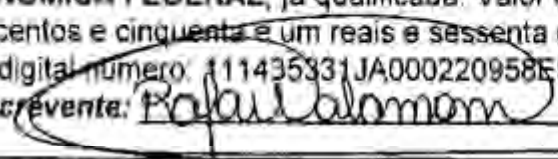
Selo digital número: 111435331JA000150866KJ19F.

A Escrevente: , (Tuane Costa Mello Moreira).**Av.03 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 20 de agosto de 2020- (prenotação nº 488.077 de 11/08/2020).

Por instrumento particular nº 8.7877.0885889-2, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/64, firmado neste município em 31 de julho de 2020, 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\$ 97.951,62 (noventa e sete mil, novecentos e cinquenta e um reais e sessenta e dois centavos).

Selo digital número: 111435331JA000220958ES20E.

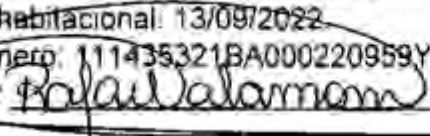
O Escrevente: , (Rafael Talamoni).**R.04 - VENDA E COMPRA.**

Em 20 de agosto de 2020- (prenotação nº 488.077 de 11/08/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av.03, **VITTA PARQUE DOS PINUS RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **VINICIUS DE SOUZA ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, maior, auxiliar de serviços gerais, RG nº 54.194.862-3-SSP/SP, CPF/MF nº 483.401.328-65, residente e domiciliado neste município, na rua José de Alcantara nº 615, bloco 09, apto 11, Jardim Heitor, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de R\$ 10.588,10 (dez mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes:

1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 139.000,0, correspondendo ao somatório dos seguintes valores: R\$ 27.883,73 pagos com recursos próprios, R\$ 4.702,00 desconto concedido pelo FGTS/União e R\$ 106.414,27 decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. 2) Aplicação dos recursos: R\$ 10.588,10 (dez mil, quinhentos e oitenta e oito reais e dez centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e R\$ 128.411,90 (cento e vinte e oito mil, quatrocentos e onze reais e noventa centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: R\$ 11.772,53. Prazo para construção desta unidade habitacional: 13/09/2022.

Selo digital número: 111435321BA000220959YP20H.

O Escrevente: , (Rafael Talamoni).

(segue na ficha 02)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0201427-68

MATRÍCULA

201.427

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

M.190.680/Apto.12 - Torre 4/B.B FCC: 8.390
Ribeirão Preto, 20 de agosto de 2020.

R.05 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Em 20 de agosto de 2020- (prenotação nº 488.077 de 11/08/2020).

Por instrumento particular mencionado na Av 03, **VINICIUS DE SOUZA ALMEIDA**, 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\$ 106.414,27** (cento e seis mil, quatrocentos e quatorze reais e vinte e sete 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 5,5000% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,6407% ao ano, sendo a primeira delas, no valor de R\$ 624,99, com vencimento para 01/09/2020, 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\$ 139.000,00 (cento e trinta e nove 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/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321PM00022096VU20X.

O Escrevente: Rafael Talamoni (Rafael Talamoni).

Av.06/201.427 - CONCLUSÃO DE OBRA.

Em 31 de março de 2022- (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular firmado neste município em 11 de janeiro de 2021, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Pinus**, que recebeu o nº 1.150 da avenida **Ernesto Guevara La Serna** (Av.06/190.680) e instituição do respectivo condomínio (R.07/190.680), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 201.427, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331J0000423751VU220.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves (Paulo Cesar Alves).

Av.07/201.427 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 31 de março de 2022 - (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Vitta Parque dos Pinus" foi registrada nesta

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4DQ9-ZJ9N4-KFHH6-3DQKL>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

201.427

FICHA

02

Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4DQ9-ZJ9N4-KFHH6-3DQKL>

data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 14.889.

Selo digital número: 111435331JK000423752LY22S.

O Escrevente: *Paulo Cesar Alves* (Paulo Cesar Alves).

R.08/201.427 - ATRIBUIÇÃO.

Em 31 de março de 2022 - (prenotação nº 514.481 de 12/01/2022).

Por instrumento particular mencionado na Av.06, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Pinus**, o apartamento objeto da presente matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 128.411,90, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **VINICIUS DE SOUZA ALMEIDA**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321OG000423753HV22W.

O Escrevente: *Paulo Cesar Alves* (Paulo Cesar Alves).

Av.09/201.427 - CADASTRO.

Em 04 de dezembro de 2023 - (prenotação nº 545.731 de 27/07/2023).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 23 de novembro de 2023, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 29/11/2023, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte **377.738**.

Selo digital número: 111435331OE000653926LD23C.

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

Av.10/201.427 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 04 de dezembro de 2023 - (prenotação nº 545.791 de 27/07/2023).

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\$ 2.842,52, 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\$ 142.126,02** (cento e quarenta e dois mil, cento e vinte e seis reais e dois centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 64.377,85.

Selo digital número: 111435331MI000653927OC239.

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



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

Pedido nº 545791

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz os atos relativos a árbitros e aliações referentes à matrícula nº 201427 e, ainda, que extraiu-se por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.



Ribeirão Preto-SP, 05/12/2023 14:00:23 - 14:00

[] Thales Pavan - Escrevente	[] Christiane Regina Silva Têo - Escrevente
[] Lhas Rodrigues Camilo - Escrevente	[] Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente

Oficial	Estado	S. Faz	Reg. Civil	Trib. Just.	MP	ISSQN	Serventias	Total
R\$ 18,42	R\$ 5,23	R\$ 2,70	R\$ 0,97	R\$ 1,26	R\$ 0,88	R\$ 0,37	R\$ 0,88	R\$ 30,71

Selo Digital nº [111435391UM000653923HW23N] [111435391GH000653924GY23G] [1114353C3DT000653925MR238]
 [111435331OE000653926LD23C] [111435331MD00653927OC239] [1114353C3UA000653928XT23T] - Para consultar o selo acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J4DQ9-ZJ9N4-KFHH6-3DQKL>



Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado