

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Jardim das Palmeiras · VIA JERÔNIMO ALFREDO AMOR ESPIN,  
400 APTO. 23 BL. BVenda à vista **19.1%** · Financiado **33.2%** ·  
Aluguel **0.75%/mês**

“ O imóvel, apartamento nº 23 no Condomínio Vitta Recanto da Mata, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em 23/01/2023, com dívida de R\$ 89.894,38. Devido à inadimplência do fiduciante Bruno Marcolino Diogo Ferreira do Nascimento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 03/04/2025, com valor venal de R\$ 45.384,85. A matrícula não registra outros ônus ou ações judiciais.

LANÇE INICIAL

**R\$  
78.525,00**desconto 45.8%  
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
145.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
46.231,63**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 205.045

Último proprietário **BRUNO MARCOLINO DIOGO FERREIRA DO NASCIMENTO**

CPF **449.887.268-19**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2025-04-03

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

### RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento nº 23 no Condomínio Vitta Recanto da Mata, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em 23/01/2023, com dívida de R\$ 89.894,38. Devido à inadimplência do fiduciante Bruno Marcolino Diogo Ferreira do Nascimento, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 03/04/2025, com valor venal de R\$ 45.384,85. A matrícula não registra outros ônus ou ações judiciais.

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

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 78.525,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 3.926,25**

↳ Financiado (quitado na venda) **R\$ 74.598,75**

**Subtotal pré R\$ 3.926,25**

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.570,50**

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

Débito condomínio **R\$ 14.500,00**

Débito IPTU **R\$ 435,00**

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

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.340,00**

**Subtotal pós R\$ 34.845,50**

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 38.771,75
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.459,88
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 46.231,63</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 147.732,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 8.863,92
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 2.705,66
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 15.332,05</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>19.12%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>33.16%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**33.16%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+18.66 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\$ 33.246,05	<b>R\$ 167.638,32</b>	R\$ 34.479,89	+R\$ 133.158,43
5 anos	R\$ 58.836,27	R\$ 59.469,77	<b>R\$ 219.806,41</b>	R\$ 59.583,20	+R\$ 160.223,22
7 anos	R\$ 88.539,98	R\$ 89.493,31	<b>R\$ 279.533,66</b>	R\$ 92.494,25	+R\$ 187.039,41
10 anos	R\$ 141.357,18	R\$ 142.879,20	<b>R\$ 385.736,76</b>	R\$ 162.013,07	+R\$ 223.723,69
15 anos	R\$ 257.097,03	R\$ 259.865,25	<b>R\$ 618.462,65</b>	R\$ 363.596,14	+R\$ 254.866,51

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\$ 45.384,85) é significativamente inferior ao valor da dívida original da alienação fiduciária (R\$ 89.894,38), o que pode indicar um valor de avaliação para leilão abaixo do esperado ou uma dívida remanescente para o fiduciante.

**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 Preto**CNS  
11.249-0Matrícula  
205.045Folha  
01

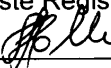
Frente

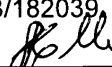
LIVRO nº 2 - Registro Geral

13 de fevereiro de 2023

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 23 (vinte e três), localizada no 2º pavimento do bloco B, torre 2, integrante do Vitta Recanto da Mata, situado na Via Jerônimo Alfredo Amor Espin, 400, nesta cidade, que possui a área privativa de 43,060 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 21,680 metros quadrados, incluída nesta a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e circulação, e a área comum de divisão proporcional de 43,651 metros quadrados, totalizando a área de 108,391 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,367647% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento número 21 do Bloco C; lado esquerdo com apartamento número 21, e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob nº **383.363**. O empreendimento foi edificado sobre a área de terras desdobrada da área resultante da fusão de partes da Fazenda Palmeiras, com área de 19.593,88 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15114, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIO: **BRUNO MARCOLINO DIOGO FERREIRA DO NASCIMENTO**, RG nº 560391237-SP, CPF nº 449.887.268-19, brasileiro, solteiro, nascido em 01/08/1999, estivador, carregador, embalador e assemelhados, residente e domiciliado na Avenida Recife, 528, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.462/182039, de 10/06/2021, e condomínio instituído sob o nº 772, na mesma matrícula, em 13/02/2023, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 13 de fevereiro de 2023. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 11249031400000093650423U.

AV.1/205045 - Prenotação nº 576.137, de 23/01/2023. (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\$ 89.894,38 (oitenta e nove mil, oitocentos e noventa e quatro reais e trinta e oito centavos), nos termos do registro nº 463/182039, Ribeirão Preto, SP, 13 de fevereiro de 2023. Luciana Amicucci Campanelli , oficiala substituta. Selo digital: 1124903J400000093730723Q.

AV.2/205045 - Prenotação nº 633.189, de 03/04/2025. (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 **BRUNO MARCOLINO DIOGO FERREIRA DO NASCIMENTO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 16/04/2025, conforme certidão datada de 13 de maio de 2025. Valor venal de R\$ 45.384,85. Emitida a DOI

Continua no verso



CNS

11.249-0

Matricula



205.045

Folha

01

Verso

por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 26 de junho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho  
 a. \_\_\_\_\_, escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000149416425K.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 205045; 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: <a href="https://selodigital.tjsp.jus.br">https://selodigital.tjsp.jus.br</a>
Último ato - 2 Certidão já cotada no título 633189	
Ribeirão Preto, 26 de Junho de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000149416725U.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	



# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (AA513929-3A45-4F89-805C-6ADC14E99FFF)

PROTOCOLO Nº: 633189 Data/hora: 26/06/2025

Nº Registro: 205045

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=AA513929-3A45-4F89-805C-6ADC14E99FFF>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=AA513929-3A45-4F89-805C-6ADC14E99FFF>



Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA