

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Loteamento Reserva o · RUA PROFESSOR AYLTON RICOY DE OLIVEIRA, 605 APTO. 302 BL 11

Venda à vista **29.1%** · Financiado **58.4%** · Aluguel **0.83%/mês**

“ O imóvel, apartamento 302 com vaga de garagem no Residencial Paládio, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em 24/07/2023, com dívida de R\$ 99.468,09. Devido à inadimplência dos fiduciantes, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 01/11/2024. O valor venal atual do imóvel é de R\$ 80.835,07.

LANÇE INICIAL

R\$ 87.889,00

desconto 48.1% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

R\$ 180.000,00

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

R\$ 169.500,00

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

R\$ 50.594,18

disponível: R\$ 200.000,00

ÁREA ÚTIL

40.83m²

2 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 206.559

Último proprietário **CAROLINE FERNANDA MARQUES DE MELO**

CPF **451.063.098-08**

Estado civil **casado**

Cônjuge **PHILIPPE ALEXANDRE DE MELO**

Consolidação **Confirmada** 2024-11-01

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 302 com vaga de garagem no Residencial Paládio, foi objeto de alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal em 24/07/2023, com dívida de R\$ 99.468,09. Devido à inadimplência dos fiduciários, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa em 01/11/2024. O valor venal atual do imóvel é de R\$ 80.835,07.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 87.889,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 4.394,45**

↳ Financiado (quitado na venda) **R\$ 83.494,55**

Subtotal pré R\$ 4.394,45

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.757,78**

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

Débito condomínio **R\$ 16.950,00**

Débito IPTU **R\$ 508,50**

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

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.634,00**

Subtotal pós R\$ 37.850,28

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 42.244,73
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.349,45
Desembolso total estimado	R\$ 50.594,18
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 179.597,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.775,82
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 5.209,87
Lucro líquido estimado	R\$ 29.522,58
ROI à vista (12 meses)	29.12%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	58.35%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

58.35%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+43.85 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\$ 40.160,15	R\$ 40.417,05	R\$ 209.580,01	R\$ 54.440,90	+R\$ 155.139,12
5 anos	R\$ 71.837,54	R\$ 72.297,08	R\$ 273.137,44	R\$ 87.109,43	+R\$ 186.028,02
7 anos	R\$ 108.104,99	R\$ 108.796,54	R\$ 345.904,35	R\$ 129.938,69	+R\$ 215.965,65
10 anos	R\$ 172.593,41	R\$ 173.697,48	R\$ 475.293,71	R\$ 220.407,98	+R\$ 254.885,73
15 anos	R\$ 313.908,73	R\$ 315.916,79	R\$ 758.828,34	R\$ 482.740,95	+R\$ 276.087,38

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:**

- Propriedade consolidada em nome da Caixa Econômica Federal devido a inadimplência dos fiduciários, indicando que o imóvel será leiloadado extrajudicialmente.
- O valor venal do imóvel (R\$ 80.835,07) é inferior ao valor da dívida original da alienação fiduciária (R\$ 99.468,09), o que pode impactar o valor de lance mínimo no leilão.

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
206.559Folha
01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

24 de julho de 2023

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 302 (trezentos e dois), localizada no 3º pavimento do bloco 11, do empreendimento denominado Residencial Paládio, situado na Rua Professor Aylton Ricoy de Oliveira, 605, nesta cidade, que possui a área privativa de 40,825 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 39,114 metros quadrados, totalizando a área de 79,939 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,2790369% do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social e áreas comuns do condomínio; lado direito e fundos com áreas comuns do condomínio, e lado esquerdo com apartamento número 301. A unidade tem como acessória a vaga de garagem nº 245, que possui a área privativa de 11,750 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 1,127 metros quadrados, totalizando a área de 12,877 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0080310% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº **382.780**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante do desdobro do lote nº 1 da quadra nº 1 do loteamento denominado Reserva Ouro Branco, com área de 21.069,02 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15241, Livro 3, Registro Auxiliar. PROPRIETÁRIOS: **CAROLINE FERNANDA MARQUES DE MELO**, CPF nº 451.063.098-08, professora, e seu marido **PHILIPPE ALEXANDRE DE MELO**, CPF nº 467.109.408-88, do lar; brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida do Café, 1915, apto 44, nesta cidade. REGISTROS ANTERIORES: R.745/181418, de 02/09/2022, e condomínio instituído sob o nº 1034, na mesma matrícula, em 24/07/2023, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903140000001017234237.

AV.1/206559 - Prenotação nº 586.272, de 29/06/2023. (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\$ 99.468,09 (noventa e nove mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e nove centavos), nos termos do registro nº 746/181418, Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000101826823U.

AV.2/206559 - Prenotação nº 622.257, de 01/11/2024. (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 **CAROLINE FERNANDA MARQUES DE MELO** e seu marido **PHILIPPE ALEXANDRE DE MELO**, já qualificados, não terem purgado a mora quando

Continua no verso



CNS

11.249-0

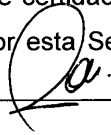
Matrícula



206.559

Folha

01

Verso

das suas intimações nos dias 28/01/2025, 29/01/2025 e 30/01/2025, conforme certidão datada de 21 de fevereiro de 2025. Valor venal de R\$ 80.835,07. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 11 de abril de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000144587425E.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 206559; 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
Último ato - 2 Certidão já cotada no título 622257	
Ribeirão Preto, 11 de Abril de 2025.	Selo digital: 1124903C3000000144587725O.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

V

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registoradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=26464237690898665>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (26464237690898665)

PROTOCOLO Nº: 622257 Data/hora: 11/04/2025

Nº Registro: 206559

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://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=26464237690898665>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=26464237690898665>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA