

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Jardim Ouro Branco · RUA PROFESSOR AYLTON RICOY DE OLIVEIRA, 605 APTO. 302 BL 03

Venda à vista **30.5%** · Financiado **59.0%** · Aluguel **0.76%/mês**

“ O imóvel, um apartamento com vaga de garagem no Residencial Paládio, foi adquirido por Douglas Teixeira Santos da Silva em 2022 e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 2023, com dívida de R\$ 104.368,78. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 01/11/2024. O valor venal atual é de R\$ 80.896,73.

LANÇE INICIAL

R\$ 93.298,00desconto 50.9%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$ 180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

R\$ 190.000,00

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$ 58.844,17**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**40.82**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 206.423

Último proprietário DOUGLAS TEIXEIRA SANTOS DA SILVA

CPF 493.605.618-94

Estado civil solteiro

Consolidação **Confirmada** 2024-11-01

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, um apartamento com vaga de garagem no Residencial Paládio, foi adquirido por Douglas Teixeira Santos da Silva em 2022 e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 2023, com dívida de R\$ 104.368,78. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 01/11/2024. O valor venal atual é de R\$ 80.896,73.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total R\$ 93.298,00

↳ Entrada (5.0%) R\$ 4.664,90

↳ Financiado (quitado na venda) R\$ 88.633,10

Subtotal pré R\$ 4.664,90

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) R\$ 1.865,96

Escritura + Registro R\$ 3.000,00

Débito condomínio R\$ 19.000,00

Débito IPTU R\$ 570,00

Desocupação + reforma R\$ 15.000,00

12m vazio (IPTU+cond) R\$ 5.880,00

Subtotal pós R\$ 45.315,96

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 49.980,86
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.863,31
Desembolso total estimado	R\$ 58.844,17
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 200.372,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 12.022,32
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 6.130,86
Lucro líquido estimado	R\$ 34.741,55
ROI à vista (12 meses)	30.50%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	59.04%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

59.04%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+44.54 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\$ 40.733,04	R\$ 45.092,32	R\$ 227.353,19	R\$ 63.849,05	+R\$ 163.504,14
5 anos	R\$ 72.862,32	R\$ 80.660,10	R\$ 295.050,25	R\$ 102.009,71	+R\$ 193.040,54
7 anos	R\$ 109.647,14	R\$ 121.381,65	R\$ 372.556,62	R\$ 152.039,28	+R\$ 220.517,33
10 anos	R\$ 175.055,50	R\$ 193.790,05	R\$ 510.373,38	R\$ 257.717,96	+R\$ 252.655,42
15 anos	R\$ 318.386,72	R\$ 352.460,67	R\$ 812.375,22	R\$ 564.153,47	+R\$ 248.221,75

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:**

- Discrepância na data de intimação para purga da mora (18/11/2024) em relação à data de registro da consolidação (01/11/2024), o que pode indicar erro de digitação na matrícula.
- Valor venal (R\$ 80.896,73) inferior ao valor da dívida original (R\$ 104.368,78) que gerou a consolidação, indicando possível desvalorização ou avaliação conservadora.

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
206.423Folha
01

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 3, 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 122, que possui a área privativa de 12,500 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 1,197 metros quadrados, totalizando a área de 13,697 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0085437% do terreno e das coisas de uso comum; cadastrado na municipalidade local sob nº **382.644**. 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. PROPRIETÁRIO: **DOUGLAS TEIXEIRA SANTOS DA SILVA**, RG nº 596068980-SP, CPF nº 493.605.618-94, brasileiro, solteiro, nascido em 16/06/2003, estivador, carregador, embalador e assemelhados, residente e domiciliado na Rua Diego de Carvalho Pô, 111, casa 02, nesta cidade.

REGISTROS ANTERIORES: R.898/181418, de 01/11/2022, 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: 112490314000000101709823X.

AV.1/206423 - 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\$ 104.368,78 (cento e quatro mil, trezentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos), nos termos do registro nº 899/181418. Ribeirão Preto, SP, 24 de julho de 2023. Reinaldo Quarezemin Júnior, escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000101813223B.

AV.2/206423 - Prenotação nº 622.327, 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 do fiduciante **DOUGLAS TEIXEIRA SANTOS DA SILVA**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 18/11/2024, conforme certidão datada de **Continua no verso**



CNS
11.249-0

Matrícula
206.423

Folha
01

Verso

11 de dezembro de 2024. Valor venal de R\$ 80.896,73. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeiro Preto, SP, 29 de janeiro de 2025. Leandro Maurílio Coutinho Lu. escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000139379225B.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeiro Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 206423; 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
622327

Ribeirão Preto, 29 de Janeiro de 2025.

Selo digital: 1124903C3000000139379525L.

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=132604480113828>

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 (132604480113828)

PROTOCOLO Nº: 622327 Data/hora: 29/01/2025

Nº Registro: 206423

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=132604480113828>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=132604480113828>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA