

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Reserva Sao Jose · RUA CLEUSA APARECIDA DA CUNHA
JANUARIO, 180 APTO. 401 PAV 04 BL 03 VG 47Venda à vista **36.2%** · Financiado **76.4%** ·
Aluguel **0.62%/mês**

“ O imóvel, apartamento 401 com vaga de garagem 47 no Condomínio Reserva das Íris, foi adquirido por JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS em 2022 e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 2023 por R\$ 130.561,90. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 15/07/2025, com valor venal de R\$ 72.266,47. O endereço da rua foi alterado em 2024.

LANÇE INICIAL

**R\$
115.820,00**desconto 47.1% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
219.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
65.895,30**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 216538

Último proprietário **JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS**

CPF **489.667.158-93**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2025-07-15

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 401 com vaga de garagem 47 no Condomínio Reserva das Íris, foi adquirido por JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS em 2022 e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal em 2023 por R\$ 130.561,90. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 15/07/2025, com valor venal de R\$ 72.266,47. O endereço da rua foi alterado em 2024.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 115.820,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 5.791,00**

↳ Financiado **R\$ 110.029,00**
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 5.791,00

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 2.316,40**

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

Débito condomínio **R\$ 21.900,00**

Débito IPTU **R\$ 657,00**

Desocupação + reforma **R\$ 15.000,00**

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 6.228,00**

Subtotal pós R\$ 49.101,40

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 54.892,40
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 11.002,90
Desembolso total estimado	R\$ 65.895,30
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 250.129,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 15.007,74
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 8.879,54
Lucro líquido estimado	R\$ 50.317,42
ROI à vista (12 meses)	36.18%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	76.36%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

76.36%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+61.86 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\$ 39.441,81	R\$ 56.289,78	R\$ 279.965,29	R\$ 86.462,48	+R\$ 193.502,81
5 anos	R\$ 70.552,60	R\$ 100.689,86	R\$ 355.476,16	R\$ 133.849,56	+R\$ 221.626,60
7 anos	R\$ 106.171,34	R\$ 151.523,51	R\$ 441.928,55	R\$ 195.975,21	+R\$ 245.953,35
10 anos	R\$ 169.506,26	R\$ 241.912,60	R\$ 595.652,56	R\$ 327.204,70	+R\$ 268.447,86
15 anos	R\$ 308.293,90	R\$ 439.984,80	R\$ 932.512,40	R\$ 707.729,67	+R\$ 224.782,73

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:

- A propriedade foi recentemente consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 15/07/2025.
- O endereço do imóvel foi alterado de Rua Cinco para Rua Cleusa Aparecida da Cunha Januário em 04/10/2024.

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

Folha

01

Frente

Código Nacional de Matrícula

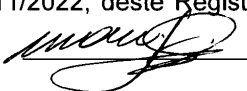
112490.2.0216538-40

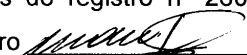
LIVRO nº 2 - Registro Geral

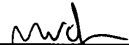
16 de outubro de 2023

IMÓVEL: Futura unidade autônoma designada como apartamento nº 401 (quatrocentos e um), localizada no 4º pavimento do bloco 3, do empreendimento denominado Condomínio Reserva das Íris, que se situará na Rua Cinco, 180, nesta cidade, e possuirá a área privativa de 40,825 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 34,052 metros quadrados, totalizando a área de 74,877 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,3082933% do terreno e das coisas de uso comum; confrontará pela frente com o hall social, caixa de escadas e áreas livres; fundos com áreas comuns do condomínio; lado direito com apartamento número 402, e lado esquerdo com apartamento número 403 do bloco 4. A futura unidade terá como acessória a futura vaga de garagem nº 47, que possuirá a área privativa de 10,810 metros quadrados e a área comum de divisão proporcional de 0,902 metros quadrados, totalizando a área de 11,712 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,0081633% do terreno e das coisas de uso comum. O empreendimento será edificado sobre o terreno constituído pelo lote nº 9 da quadra nº 8 do loteamento denominado Reserva São José, com área de 16.592,55 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS, CPF nº 489.667.158-93, brasileiro, solteiro, nascido em 13/01/2003, motorista de veículos de transporte de carga, residente e domiciliado na Avenida Rio Pardo, 922, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.259/191388, de 30/11/2022, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro , Oficiala. Selo digital: 112490314000000109373923B.

AV.1 - Prenotação nº 591.877, de 14/09/2023. (TRANSPORTE DE ÔNUS). A futura unidade desta ficha complementar encontra-se alienada 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\$ 130.561,90 (cento e trinta mil, quinhentos e sessenta e um reais e noventa centavos), nos termos do registro nº 260/191388. Ribeirão Preto, SP, 16 de outubro de 2023. Mari Lúcia Carraro , Oficiala. Selo digital: 1124903J4000000109414223Y.

AV.2 - Prenotação nº 619.595, de 27/09/2024. (ALTERAÇÃO DE RUA). Por força do Decreto nº 198, publicado no Diário Oficial deste Município nº 11990, em 09/09/2024, a Rua Cinco do loteamento denominado Reserva São José passou a denominar-se Rua Cleusa Aparecida da Cunha Januário. Ribeirão Preto, SP, 04 de outubro de 2024. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000132508724U.

Continua no verso

FICHA COMPLEMENTAR - 191388-401-3 (771014)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.brRegistradores
Central Registradores de Imóveis



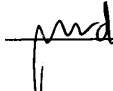
Folha

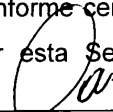
01



Verso

Código Nacional de Matrícula

112490.2.0216538-40

AV.3/216538 - Prenotação nº 619.014, de 23/09/2024. (INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO). A 1ª etapa da construção do empreendimento denominado Condomínio Reserva das Íris foi finalizada e submetida à instituição de condomínio nos termos do registro nº 633/191388, e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15636, Livro 3, Registro Auxiliar. A unidade encontra-se cadastrada na municipalidade local sob nº **398.846**. Ribeirão Preto, SP, 04 de outubro de 2024. Marcelo Alves Valadares , escrevente autorizado. Selo digital: 1124903J4000000132587824D.

AV.4/216538 - Prenotação nº 629.540, de 12/02/2025. (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 **JOSE CARLOS DA SILVA SANTOS**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação em 06/05/2025, 07/05/2025 e 08/05/2025, conforme certidão datada de 30 de maio de 2025. Valor venal de R\$ 72.266,47. Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 15 de julho de 2025. Leandro Maurílio Coutinho , escrevente autorizado. Selo digital: 112490331000000150669125S.

 Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto	
Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 216538; 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 - 4 Certidão já cotada no título 629540	
Ribeirão Preto, 15 de Julho de 2025.	Selo digital: 1124903C30000001506694252.
Avenida Antônio Diederichsen, 400, Jardim América, CEP: 14020-250 Tel. (16) 2111-9200	

V

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (05C45AA4-320E-4785-9A03-8BCABF311E3B)

PROTOCOLO Nº: 629540 Data/hora: 15/07/2025

Nº Registro: 216538

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=05C45AA4-320E-4785-9A03-8BCABF311E3B>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=05C45AA4-320E-4785-9A03-8BCABF311E3B>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: DANIEL MARTINS ROCHA