

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

Ribeirao Preto

⚠️ ATENÇÃO

Jardim Diva Tarla de Carvalho · RUA ADEMIR SPAGNOL MILUZZI,
700 APTO. 31 BL B TORRE 1Venda à vista **19.8%** · Financiado **35.3%** ·
Aluguel **0.67%/mês**

“ O apartamento 31 no Condomínio Toplife San Francisco foi adquirido por Gustavo Ribeiro do Nascimento e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 135.632,25. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 01/11/2024, após o fiduciante não purgar a mora. O valor venal do imóvel na consolidação foi de R\$ 74.058,73. Não há outros gravames judiciais registrados.

LANÇE INICIAL

**R\$
90.666,00**desconto 49.6%
sobre avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
180.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
52.259,89**disponível: R\$
200.000,00ÁREA
ÚTIL**44.0**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 206.762

Último proprietário **GUSTAVO RIBEIRO DO NASCIMENTO**

CPF **528.348.008-98**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2024-11-01

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento 31 no Condomínio Toplife San Francisco foi adquirido por Gustavo Ribeiro do Nascimento e alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal por R\$ 135.632,25. A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 01/11/2024, após o fiduciante não purgar a mora. O valor venal do imóvel na consolidação foi de R\$ 74.058,73. Não há outros gravames judiciais registrados.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 90.666,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 4.533,30**

↳ Financiado (quitado na venda) **R\$ 86.132,70**

Subtotal pré R\$ 4.533,30

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 1.813,32**

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

Débito condomínio **R\$ 18.000,00**

Débito IPTU **R\$ 540,00**

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

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 5.760,00**

Subtotal pós R\$ 39.113,32

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 43.646,62
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 8.613,27
Desembolso total estimado	R\$ 52.259,89
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 170.287,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 10.217,22
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 3.251,58
Lucro líquido estimado	R\$ 18.425,61
ROI à vista (12 meses)	19.84%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	35.26%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

35.26%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+20.76 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\$ 33.609,85	R\$ 38.321,90	R\$ 189.958,86	R\$ 40.410,57	+R\$ 149.548,29
5 anos	R\$ 60.120,53	R\$ 68.549,33	R\$ 246.696,96	R\$ 69.233,40	+R\$ 177.463,57
7 anos	R\$ 90.472,60	R\$ 103.156,71	R\$ 311.656,42	R\$ 107.020,85	+R\$ 204.635,57
10 anos	R\$ 144.442,67	R\$ 164.693,30	R\$ 427.163,09	R\$ 186.840,19	+R\$ 240.322,90
15 anos	R\$ 262.708,85	R\$ 299.540,20	R\$ 680.276,16	R\$ 418.291,59	+R\$ 261.984,57

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 averbação de consolidação (AV.2/206762) está datada de 01/11/2024, mas menciona que o fiduciante não purgou a mora após intimações nos dias 04/02/2025, 05/02/2025 e 06/02/2025, conforme certidão de 28/02/2025. Esta discrepância temporal entre a data da averbação e os eventos que a fundamentam pode gerar questionamentos sobre a validade do procedimento de consolidação.
- O valor venal do imóvel na consolidação (R\$ 74.058,73) é significativamente inferior ao valor da dívida original da alienação fiduciária (R\$ 135.632,25), o que pode indicar uma desvalorização do bem ou um risco de que o valor de leilão não cubra a dívida.

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
206.762Folha
01

Frente

LIVRO nº 2 - Registro Geral

31 de julho de 2023

IMÓVEL: Unidade autônoma designada como apartamento nº 31 (trinta e um), localizada no 4º pavimento do bloco B, torre 1, do empreendimento denominado Condomínio Toplife San Francisco, situado na Rua Ademir Spagnol Miluzzi (Gordinho), 700, nesta cidade, que possui a área privativa de 44,000 metros quadrados, a área comum de divisão não proporcional de 21,200 metros quadrados, relativa a área de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada e áreas de circulação, e a área comum de divisão proporcional de 27,973 metros quadrados, totalizando a área de 93,173 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,008538150 do terreno e das coisas de uso comum; confrontando pela frente com hall social, áreas comuns do condomínio e áreas livres; lado direito com apartamento nº 32, e lado esquerdo e fundos com áreas comuns do condomínio; cadastrado na municipalidade local sob nº **387.220**. O empreendimento foi edificado sobre o terreno resultante de desdobro da fusão dos lotes nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 da quadra nº 35 do loteamento denominado Jardim Diva Tarlá de Carvalho, com área de 7.120,10 metros quadrados e tem sua convenção condominial registrada sob nº 15247, Livro 3, Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIA: **GUSTAVO RIBEIRO DO NASCIMENTO**, CPF nº 528.348.008-98, brasileiro, solteiro, nascido em 25/05/2000, estivador, carregador, embalador e assemelhados, residente e domiciliado na Rua Farait Caixe, 273, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.319/184547, de 18/11/2022, e condomínio instituído sob o nº 394, na mesma matrícula, em 31/07/2023, deste Registro. Ribeirão Preto, SP, 31 de julho de 2023.

Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490314000000102287623Q.

AV.1/206762 - Prenotação nº 586.605, de 05/07/2023. (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\$ 135.632,25 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e trinta e dois reais e vinte e cinco centavos), nos termos do registro nº 320/184547. Ribeirão Preto, SP, 31 de julho de 2023. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 1124903J40000001023274234.

AV.2/206762 - Prenotação nº 622.263, 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 **GUSTAVO RIBEIRO DO NASCIMENTO**, já qualificado, não ter purgado a mora quando da sua intimação nos dias 04/02/2025, 05/02/2025 e 06/02/2025, conforme certidão datada de 28 de fevereiro de 2025. Valor venal de R\$ 74.058,73.

> **Continua no verso**



CNS
11.249-0

Matrícula
206.762

Folha
01
Verso *B*

Emitida a DOI por esta Serventia. Ribeirão Preto, SP, 16 de abril de 2025. Egídia Beatriz L. de Moraes *Egídia Beatriz L. de Moraes*, oficiala substituta. Selo digital: 112490331000000144814125Y.


Segundo Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Certifico e dou fé que esta certidão reproduz os atos da matrícula nº 206762; 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
622263

Ribeirão Preto, 16 de Abril de 2025.


Selo digital: 1124903C30000001448144258.

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

v

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQR=10130006488092556918>

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registadores
Central Registradores de Imóveis

Esta certidão foi assinada por: EGÍDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação (10130006488092556918)

PROTOCOLO Nº: 622263 Data/hora: 16/04/2025

Nº Registro: 206762

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguintes signatários:

EGIDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES(CPF: 862.483.408-20)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:
<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=10130006488092556918>

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=10130006488092556918>



Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Esta certidão foi assinada por: EGIDIA BEATRIZ LAMBOIA DE MORAES