

IMÓVEL EM ANÁLISE · MAILSON JUNIOR

# Ribeirao Preto

✓ PROMISSOR

Chacaras Pedro Correa de Carvalho · ESTRADA VICENTE  
CANUTO, 280 APTO. 01 TERREO TR 02 BL CVenda à vista **25.5%** · Financiados **48.9%** ·  
Aluguel **0.71%/mês**

“ O apartamento nº 01 no Condomínio Vitta Parque dos Manacás foi adquirido por Ivson Leonardo Rocha dos Santos em 27/04/2023 por R\$ 200.000,00, financiado pela Caixa Econômica Federal via alienação fiduciária no valor de R\$ 136.865,75. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 21/03/2025 pelo valor de R\$ 204.722,26. Não há outros gravames ativos como penhoras, arrestos ou indisponibilidades.

LANÇE INICIAL

**R\$  
82.963,00**desconto 48.1% sobre  
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO  
CALCULADO**R\$  
180.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$  
160.000,00**

referência CEF

CAPITAL  
NECESSÁRIO**R\$  
48.688,90**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>Consultar edital</b>
Nº Edital	<b>não há</b>	Aceita financiamento	<b>Sim</b>
Leiloeiro	<b>não há</b>	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 208.663

Último proprietário	IVSON LEONARDO ROCHA DOS SANTOS	Consolidação	Confirmada	2025-03-21
CPF	009.178.255-43	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

### RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 01 no Condomínio Vitta Parque dos Manacás foi adquirido por Ivson Leonardo Rocha dos Santos em 27/04/2023 por R\$ 200.000,00, financiado pela Caixa Econômica Federal via alienação fiduciária no valor de R\$ 136.865,75. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 21/03/2025 pelo valor de R\$ 204.722,26. Não há outros gravames ativos como penhoras, arrestos ou indisponibilidades.

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

#### PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 82.963,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 4.148,15
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 78.814,85
<b>Subtotal pré</b>	<b>R\$ 4.148,15</b>

#### PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 1.659,26
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 16.000,00
Débito IPTU	R\$ 480,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.520,00
<b>Subtotal pós</b>	<b>R\$ 36.659,26</b>

## Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 40.807,41
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 7.881,49
<b>Desembolso total estimado</b>	<b>R\$ 48.688,90</b>
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 165.455,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 9.927,30
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.203,59
<b>Lucro líquido estimado</b>	<b>R\$ 23.820,36</b>
<b>ROI à vista (12 meses)</b>	<b>25.51%</b>
<b>ROI financiado (entrada 5% Caixa)</b>	<b>48.92%</b>

## Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

**48.92%**

SELIC ATUAL (META)

**14.50%**

DIFERENÇA

**+34.42 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
<b>3 anos</b>	R\$ 32.891,90	R\$ 37.234,49	<b>R\$ 186.892,49</b>	R\$ 46.372,55	+R\$ 140.519,94
<b>5 anos</b>	R\$ 58.836,27	R\$ 66.604,20	<b>R\$ 242.206,57</b>	R\$ 75.939,04	+R\$ 166.267,53
<b>7 anos</b>	R\$ 88.539,98	R\$ 100.229,57	<b>R\$ 305.535,66</b>	R\$ 114.701,45	+R\$ 190.834,21
<b>10 anos</b>	R\$ 141.357,18	R\$ 160.020,03	<b>R\$ 418.143,31</b>	R\$ 196.580,21	+R\$ 221.563,10
<b>15 anos</b>	R\$ 257.097,03	R\$ 291.040,56	<b>R\$ 664.903,70</b>	R\$ 434.003,31	+R\$ 230.900,39

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.

**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.



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0208663-88

**MATRÍCULA**  
**208.663**

**FICHA**  
**01**

# 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

M.182.688/Apto.01 - Torre 2/B.C FCC: 9.987  
Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020.

## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Código (CNS) nº: 11.143-5

**IMÓVEL:** Apartamento nº 01, Torre 2 - Bloco C, Vitta Parque dos Manacás, estrada Vicente Canuto nº 280.

Apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo, da Torre 2, Bloco C, do empreendimento em fase de construção, denominado Vitta Parque dos Manacás, situado neste município, na estrada Vicente Canuto nº 280, que possuirá área real total de 88,448 metros quadrados, sendo 43,060 metros quadrados de área real privativa coberta, 21,660 metros quadrados de área comum de divisão não proporcional, incluindo nesta o direito de uso de uma vaga de garagem individual e indeterminada e área de circulação, e área comum de divisão proporcional de 23,728 metros quadrados, correspondendo-lhe ainda uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,00223214.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 366.668 (em área maior).

**PROPRIETÁRIA:** VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF nº 28.424.085/0001-54, com sede neste município, na avenida Professor João Fiúsa nº 2.080, Sala 12, Jardim Canadá.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.02/182.688 de 08 de julho de 2020; e incorporação de condomínio registrada sob nº 07 na matrícula nº 182.688 em 20 de julho de 2020. Ficha complementar aberta em conformidade com disposto no item 221.1 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Ribeirão Preto, 23 de novembro de 2020 - (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Selo digital número: 111435311B7000253433NC20F.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

### Av.01 - TRANSPORTE DE HIPOTECA.

Em 23 de novembro de 2020- (prenotação nº 492.499 de 18/11/2020).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com o registro nº 09 da matrícula nº 182.688, de 28 de setembro de 2020, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se HIPOTECADO em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes nºs 3/4, para garantia da dívida no valor de R\$ 17.437.168,93 (dezesete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, cento e sessenta e oito reais e noventa e três centavos). Valor proporcional: R\$ 108.982,30.

Selo digital número: 1114353311B7000253434YY20Z.

O Escrevente: Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves).

### Av.02 - BENEFÍCIO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM.

Em 02 de setembro de 2021- (prenotação nº 507.076 de 01/09/2021).

Procede-se a presente averbação para constar que, em conformidade com a averbação nº 12 da matrícula nº 182.688, o imóvel objeto desta ficha complementar encontra-se beneficiado por uma servidão perpétua de passagem de esgotos e águas pluviais, conforme registro nº 04 da matrícula nº 183.782 deste Registro de Imóveis.

(segue no verso)



Valide aqui este documento

MATRÍCULA

208.663

FICHA

01

Verso

M.182.688/Apto.01 - Torre 2/B.C FCC: 9.987

Selo digital número: 111435331UWL000348947UR21N.

A Escrevente:  (Joseane Soares Forggia Carrocini).**Av.03 - ATUALIZAÇÃO DE REGISTRO ANTERIOR.**

Em 05 de maio de 2022- (prenotação nº 519.653 de 22/04/2022).

Por escritura pública de 09 de março de 2022 (livro nº 1.259, fls. 291/297) lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP e certidões nºs 420/2021, 421/2021, 422/2021 e 423/2021 emitidas em 31 de janeiro de 2022 pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar que em conformidade com a averbação nº 14 da matrícula nº 182.688, em virtude do encerramento da referida matrícula, todos os atos a serem praticados nesta ficha complementar ficam vinculados à matrícula nº 201.988, até a conclusão do empreendimento e transformação desta ficha complementar em matrícula.

Selo digital número: 111435331UW000436289TU22I.

O Escrevente:  (Luis Eduardo Manha dos Santos).**Av.04 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.**

Em 27 de abril de 2023- (prenotação nº 539.651 de 13/04/2023).

Por instrumento particular nº 8.7877.1642675-0, com caráter de escritura pública, na forma do § 5º do artigo 61 da Lei 4.380/1964, firmado neste município em 23 de março de 2023, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto da **Av.01** da presente ficha, em virtude da quitação outorgada pela credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 108.982,30** (cento e oito mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta centavos).

Selo digital número: 111435331IM000571442VW23I.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).**R.05 - VENDA E COMPRA.**

Em 27 de abril de 2023- (prenotação nº 539.651 de 13/04/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **VITTA VIA NORTE 4 RPO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**, NIRE nº 35230644014, com sede neste município, na avenida Wladimir Meirelles Ferreira nº 1.465, sala 324, Jardim Botânico, já qualificada, **VENDEU** a **IVSON LEONARDO ROCHA DOS SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador da construção civil, RG nº 67.709.734-7-SSP/SP, CPF/MF nº 009.178.255-43, residente e domiciliado neste município, na avenida Doutor Fernando Mendes Garcia nº 2.720, torre 07, bloco C, apto. 33, Jardim Diva Tarla de Carvalho, o imóvel objeto da presente ficha, pelo valor de **R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos). A operação vinculada ao contrato foi ajustada nos seguintes moldes: **1) Valor total e origem dos recursos: R\$ 200.000,00**, correspondendo ao

(segue na ficha 02)



Valide aqui  
este documento

CNM nº: 111435.2.0208663-88

**MATRÍCULA**

**208.663**

**FICHA**

**02**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

**COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP**

**M.182.688/Apto.01 - Torre 2/B.C FCC: 9.987  
Ribeirão Preto, 27 de abril de 2023.**

**LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL**

Código (CNS) nº: 11.143-5

somatório dos seguintes valores: **R\$ 42.820,41** pagos com recursos próprios, **R\$ 3.426,84** pagos com recursos advindos da conta vinculada do FGTS, **R\$ 16.887,00** pagos com recursos concedidos pelo FGTS/União sob a forma de desconto e **R\$ 136.865,75** pagos com recursos decorrentes do financiamento objeto do registro subsequente. **2) Aplicação dos recursos: R\$ 13.883,89** (treze mil, oitocentos e oitenta e três reais e oitenta e nove centavos) à aquisição da fração ideal do terreno, e **R\$ 186.116,11** (cento e oitenta e seis mil, cento e dezesseis reais e onze centavos), à aquisição de futura unidade autônoma. Valor venal proporcional: **R\$ 17.467,31**. O prazo para construção desta unidade habitacional é de 06 meses.

Selo digital número: 111435321EE000571443WB235.

**O Escrevente:**  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**R.06 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.**

**Em 27 de abril de 2023-** (prenotação nº 539.651 de 13/04/2023).

Por instrumento particular mencionado na Av.04, **IVSON LEONARDO ROCHA DOS SANTOS**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto da presente ficha à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3 e 4, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, em garantia do pagamento da dívida confessada, bem como o fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais assumidas pelo devedor fiduciante, no valor de **R\$ 136.865,75** (cento e trinta e seis mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e setenta e cinco centavos), a ser reembolsado em 360 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização PRICE, e sobre as quais incidirão juros à taxa nominal de 5,00% ao ano, correspondente a uma taxa efetiva de 5,1161% ao ano, e juros a taxa nominal de 0.4159% ao mês e efetiva de 0.4167% ao mês, sendo a primeira delas, no valor de **R\$ 790,51**, com vencimento para 23/04/2023, e as seguintes em igual dia dos meses subsequentes. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o devedor possuidor direto e a credora fiduciária possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei 9.514/97 foi estipulado o valor da garantia em **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais) conforme cláusula 22. De acordo com a cláusula 19 ficou estabelecido o prazo de carência de 30 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para a expedição da intimação e para os fins previstos no §2º, do artigo nº 26, da Lei 9.514/97. Origem dos recursos: FGTS/União. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321FM000571444SL23C.

**O Escrevente:**  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

**Av.07/208.663 - CONCLUSÃO DE OBRA.**

**Em 14 de agosto de 2023-** (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNE6Q-TVJZC-V6GAS-2WJ6Y>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

**MATRÍCULA****208.663****FICHA****02****Verso**Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNE6Q-TVJZC-V6GAS-2WJ6Y>

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da construção do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, que recebeu o nº 280 da estrada Vicente Canuto (Av.07/201.988) e instituição do respectivo condomínio (R.08/201.988), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 208.663, referindo-se ao apartamento objeto desta matrícula, já concluído.

Selo digital número: 111435331QM000611384YM23O.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

#### Av.08/208.663 - CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se a presente averbação para constar que a convenção do condomínio "Vitta Parque dos Manacás" foi registrada nesta data e unidade de serviço, no Livro 3 de Registro Auxiliar sob nº 15.086.

Selo digital número: 111435331VF000611385LF23B.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

#### R.09/208.663 - ATRIBUIÇÃO.

Em 14 de agosto de 2023 - (prenotação nº 545.112 de 14/07/2023).

Por instrumento particular firmado neste município em 12 de julho de 2023, recepcionado eletronicamente, procede-se o presente registro para consignar que, em virtude da conclusão da obra do empreendimento denominado **Vitta Parque dos Manacás**, o apartamento objeto desta matrícula, o qual foi avaliado em R\$ 186.116,11, teve os direitos de devedor fiduciante atribuídos a **IVSON LEONARDO ROCHA DOS SANTOS**, e os direitos de credora fiduciária foram atribuídos à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, todos já qualificados.

Selo digital número: 111435321EM000611386QY23V.

O Escrevente: \_\_\_\_\_, (Luis Eduardo Manha dos Santos).

#### Av.10/208.663 - CADASTRO.

Em 21 de março de 2025 - (prenotação nº 573.262 de 08/10/2024).

Por requerimento firmado em Florianópolis/SC em 13 de março de 2025, recepcionado eletronicamente, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP, em 17/03/2025, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 390.155.

Selo digital número: 111435331DO000834704QX25M.

A Escrevente: \_\_\_\_\_, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

(segue na ficha 03)



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0208663-88

MATRÍCULA

208.663

FICHA

03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 21 de março de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Av.11/208.663 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

Em 21 de março de 2025- (prenotação nº 573.262 de 08/10/2024).

Por requerimento mencionado na Av.10, tendo em vista a regular notificação do fiduciante e o decurso de prazo sem a purgação da mora referente ao contrato de alienação fiduciária registrado sob nº 06 desta matrícula e mediante recolhimento do ITBI no valor de R\$ 4.094,45, procede-se a presente averbação para constar a consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, pelo valor de R\$ 204.722,26 (duzentos e quatro mil, setecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), devendo a credora cumprir as obrigações determinadas pelo Artigo nº 27 da Lei 9.514/97. Valor venal: R\$ 74.821,69.

Selo digital número: 111435331YG000834705SC25Q.

A Escrevente: Joseane Soares Forggia Carrocini, (Joseane Soares Forggia Carrocini).

CERTIDÃO

Prenotação nº 573262

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente CERTIDÃO DIGITAL, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referentes à matrícula nº 208663, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima.

Ribeirão Preto-SP, 21/03/2025 - 08:34

- Christiane Regina Silva Téo - Escrevente
- Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente
- Thales Pavan - Escrevente
- Luis Augusto Manha dos Santos - Escrevente
- Joseane Soares Forggia Carrocini - Escrevente

\* As custas e emolumentos relativos à emissão desta certidão se encontram incluídas no recibo de atos praticados anexo ao título.

Selo Digital nº 111435391OW000834701YD25I - Para consultar o selo acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DNE6Q-TVJZC-V6GAS-2WJ6Y>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

