

IMÓVEL EM ANÁLISE · PEDRO COCHI

Cotia

✓ PROMISSOR

Bairro da Graca · ESTRADA MUNICIPAL DO MORRO GRANDE, S/N
APTO. 31 TORRE 2Venda à vista **20.9%** · Financiado **45.2%** ·
Aluguel **0.59%/mês**

“ A propriedade do apartamento foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 29/05/2025, indicando que o imóvel será objeto de leilão extrajudicial. Existe uma penhora ativa de R\$ 10.905,08, averbada em 21/02/2022, referente a dívida de condomínio em processo de execução movido pelo Condomínio Cotia I - Jervá contra os antigos proprietários. O arrematante será responsável por esta dívida.

LANÇE INICIAL

**R\$
106.845,00**desconto 38.2% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
360.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
173.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
52.091,54**disponível: R\$
400.000,00ÁREA
ÚTIL**43.7**m²2 quartos ·
Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Online	Data do certame	não há
Banco	Caixa	Aceita FGTS	Consultar edital
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 100.389

Último proprietário	Carlos Cavalcante Barros	Consolidação	Confirmada	2025-05-29
CPF	335.050.388-81	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	casado	Arresto	Não há	
Cônjuge	Dalila Miguel Barros	Usufruto	Não há	

Penhora: Penhora dos direitos sobre o imóvel, averbada em 21/02/2022 (AV.08), para garantia de dívida no valor de R\$ 10.905,08, referente a processo de Execução Civil nº 10104863220188260152, movido por CONDOMINIO COTIA I - JERIVA contra Carlos Cavalcante Barros e Dalila Miguel Barros.

PROCESSOS VINCULADOS AO IMÓVEL

PROCESSO	ÓRGÃO	NATUREZA	VALOR
10104863220188260152	3 Ofício Civil, Foro Central, Comarca de Cotia, TJSP	Execução Civil	R\$ 10.905,08

RESUMO DO HISTÓRICO

A propriedade do apartamento foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 29/05/2025, indicando que o imóvel será objeto de leilão extrajudicial. Existe uma penhora ativa de R\$ 10.905,08, averbada em 21/02/2022, referente a dívida de condomínio em processo de execução movido pelo Condomínio Cotia I - Jerivá contra os antigos proprietários. O arrematante será responsável por esta dívida.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 106.845,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 5.342,25
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 101.502,75
Subtotal pré	R\$ 5.342,25

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.136,90
Escritura + Registro	R\$ 3.000,00
Débito condomínio	R\$ 15.267,11
Débito IPTU	R\$ 519,00
Desocupação + reforma	R\$ 10.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 5.676,00
Subtotal pós	R\$ 36.599,01

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 41.941,26
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 10.150,28
Desembolso total estimado	R\$ 52.091,54
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 192.885,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 11.573,10
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 4.157,64
Lucro líquido estimado	R\$ 23.559,97
ROI à vista (12 meses)	20.94%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	45.23%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

45.23%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

+30.73 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\$ 33.380,69	R\$ 43.407,42	R\$ 217.581,57	R\$ 47.089,48	+R\$ 170.492,09
5 anos	R\$ 59.710,61	R\$ 77.646,19	R\$ 278.150,26	R\$ 77.937,26	+R\$ 200.213,01
7 anos	R\$ 89.855,74	R\$ 116.846,16	R\$ 347.495,36	R\$ 118.379,46	+R\$ 229.115,89
10 anos	R\$ 143.457,84	R\$ 186.548,99	R\$ 470.800,29	R\$ 203.806,51	+R\$ 266.993,77
15 anos	R\$ 260.917,65	R\$ 339.290,80	R\$ 741.001,91	R\$ 451.518,54	+R\$ 289.483,37

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:**

- Dívida de condomínio detectada em processo de execução no valor de R\$ 10.905,08, que será de responsabilidade do arrematante.
- A propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 29/05/2025, indicando que o leilão será extrajudicial e o imóvel será vendido pela CEF.
- Tem penhora (ver descricao): Penhora dos direitos sobre o imóvel, averbada em 21/02/2022 (AV.08), para garantia de dívida no valor de R\$ 10.905,08, referente a processo de Execução Civil nº 10104863220188260152, movido por CONDOMINIO COTIA I - JERIVA contra Carlos Cavalcante Barros e Dalila Miguel Barros.
- Tem execucao ativa: Execução Civil nº 10104863220188260152, movida por CONDOMINIO COTIA I - JERIVA contra Carlos Cavalcante Barros e Dalila Miguel Barros, com penhora averbada no imóvel para garantia de dívida de R\$ 10.905,08.

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-100.389-

ficha
-01-

de Cotia
10 de **janeiro** de **2011**

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº31 – “Torre 02” – Localizado no **TERCEIRO ANDAR** do Condomínio Residencial denominado **“Condomínio Cotia1 - JERIVÁ”**, sito à Estrada Municipal do Morro Grande, Ruas 8 e 15, no Bairro da Graça, neste município e comarca de Cotia, Estado de São Paulo, assim descrita: “Contendo sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área privativa de **43,700m2**, área comum total de **55,603m2**, nela incluída o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, sujeita a mahobrista, encerrando uma área total de **99,303m2** e a fração ideal no terreno de **0,020902%”**.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23312-22-46-0002-00-000 (área maior).

REGISTRO ANTERIOR: R.08/M.88.644 em 10.01.2011 deste registro. -

PROPRIETÁRIA:- COTIA1 – EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede na Avenida Nações Unidas, nº 8.501, 27º andar – São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº08.932.426/0001-95.-

O Oficial Substituto: *[assinatura]* (Bel: **Edson Schumiski**).
D: R\$6,14.- **Prot: 184.890.-**

R.01, em 03 de maio de 2011. -

VENDA E COMPRA. -

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 04 de março de 2011, em São Paulo-SP, a proprietária, supra qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **PAULA RIOS BORGES**, brasileira, solteira, maior, assistente contábil, RG nº 32178184-3-SSP/SP, CPF/MF nº 300.036.778-00, residente e domiciliado na Rua São Miguel Arcanjo, nº 134, Embu-SP, pelo valor de R\$ 92.125,49, sendo: R\$ 2.750,00 com recursos próprios já pagos em moeda corrente; R\$ 15.088,00 com desconto concedido diretamente pelo FGTS; e R\$ 74.287,49 referente ao financiamento ora concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas as CND's Previdenciária e a de Tributo Federal.-

EU, *[assinatura]* (**GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR**) escrevente autorizado, digitei. EU, *[assinatura]* (**JOÃO LUIZ SIMÕES**) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -
D.R\$ 63,72 (10%)

segue verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

matrícula

-100.389-

ficha

-01-

verso

R.02, em 03 de maio de 2011. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. -

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, a proprietária, **PAULA RIOS BORGES**, já qualificada, alienou fiduciariamente o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$ 74.287,49, que será pago no prazo de 300 meses; à taxa anual de juros: nominal 4,5000% e efetiva 4,5941%; SAC Sistema de amortização constante novo; vencimento do primeiro encargo mensal: 04/04/2011; valor do encargo inicial total: R\$ 536,93, origem dos recursos: FGTS, valor da garantia fiduciária: R\$ 100.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

EU, _____ (GERSON Q. DOS SANTOS JÚNIOR) escrevente autorizado, digitei. EU, _____ (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. -

D.R\$ 52,39 (10%)

Prot. 187.931

AV.03, em 13 de agosto de 2013.-

CANCELAMENTO. -

Pela autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, procede-se a presente para constar que a credora CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o cancelamento da alienação fiduciária**, registrada sob nº 02 supra. Valor atribuído para efeitos de cancelamento R\$74.287,49.-

O Escrevente autorizado _____ JOÃO LUIZ SIMÕES.-
D.R\$174,09

Av.04, em 13 de agosto de 2013.-

CADASTRO. -

Pelo instrumento particular adiante registrado, e a vista do IPTU, expedido pela Prefeitura de Cotia - SP, procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23312.31.03.0140.00.000** -

O Escrevente autorizado _____ JOÃO LUIZ SIMÕES.-
D.R\$12,10

- segue ficha 02 -

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-100.389-

ficha
-02-

de Cotia
Cotia, de de

Rios

R.05, em 13 de agosto de 2013.-

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 25 de julho de 2013, em São Paulo/SP, a proprietária **PAULA RIOS BORGES**, já qualificada **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **CARLOS CAVALCANTE BARROS**, brasileiro, economiário, CPF/MF sob nº 335.050.388-81, e sua mulher **DALILA MIGUEL BARROS**, brasileira, estudante, RG nº 424198472-SSP/SP, CPF/MF nº 363.238.678-18, casados sob regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Consolação, 217, Jardim Lavapés, Cotia/SP, pelo valor de R\$125.000,00, sendo este valor integralmente objeto do financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título. -

O Escrevente autorizado  **JOÃO LUIZ SIMÕES.-**
D.R\$384,99 (CF)

R.06, em 13 de agosto de 2013.-

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.05 desta, os proprietários **CARLOS CAVALCANTE BARROS** e sua mulher **DALILA MIGUEL BARROS**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, para garantia do mútuo no valor de R\$125.000,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,5101% e efetiva 8,8500%; Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 25/08/2013; valor do encargo inicial total: R\$1.284,34, origem dos recursos: SBPE, Valor da Garantia Fiduciária: R\$135.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

O Escrevente autorizado  **JOÃO LUIZ SIMÕES.-**
D.R\$384,99 (CF)

Av.07, em 13 de agosto de 2013.-

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Pelo instrumento particular mencionado no R.05 desta, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, na qualidade de credora de **CARLOS CAVALCANTE BARROS** e sua mulher **DALILA MIGUEL BARROS**, já qualificados, da quantia de R\$125.000,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.06, **emitiu** em 25 de julho de 2013, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº 10.931/2004, a **Cédula de Crédito Imobiliário, Número:**

segue verso -

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>



Valide aqui
este documento


Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>

matrícula
-100.389-

ficha
-02-
verso

1.4444.0361226-0 – Série: 0713, da qual constam os seguintes dados: Valor do crédito em 25/07/2013: R\$125.000,00; (data de vencimento, valor das prestações, critério de atualização monetária, taxa de juros, encargos e demais características do crédito), são as constantes do instrumento concernente a venda e compra e alienação fiduciária, registrados sob os nºs 05 e 06 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-


O Escrevente autorizado
D.Nihil


JOÃO LUIZ SIMÕES.-
Prot. 217.619 – R.O.M.-

Prenotado sob nº 341.497, em 08/02/2022.
AV.08, em 21 de fevereiro de 2022.

PENHORA

Nos termos da Certidão expedida aos 08 de fevereiro de 2022 (protocolo eletrônico: PH000402415), pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP - Vara: 3 Ofício Civil, Foro Central, Comarca de Cotia, extraída dos autos do processo nº 10104863220188260152, ação de Execução Civil, tendo como Exequente: **CONDOMINIO COTIA I - JERIVA**, CNPJ nº 22.933.883/0001-25; e Executados: **CARLOS CAVALCANTE BARROS**, CPF nº 335.050.388-81; e **DALILA MIGUEL BARROS**, CPF nº 363.238.678-18, já qualificados, procedo a presente para constar que os direitos sobre o imóvel desta matrícula pertencentes a **CARLOS CAVALCANTE BARROS**, e seu cônjuge **DALILA MIGUEL BARROS** foram penhorados, para garantia da dívida no valor de R\$ 10.905,08, tendo sido nomeado fiel depositário: **CARLOS CAVALCANTE BARROS**, já qualificado.

Escrevente autorizada  Maryana Matos da Silva.
Título qualificado e digitado pelo escrevente autorizado Luciano Soares de Camargo.
Selo digital: 1199173210000000367740229

Prenotado sob nº 382.763, em 13/05/2024.
Protocolo ONR: IN01162499C
AV.09, em 16 de junho de 2025.

CANCELAMENTO – CCI

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

100.389

ficha

03

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS


de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia,

de

de

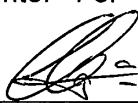
Pelo requerimento adiante mencionado, conforme item 1.3, a credora fiduciária noticia que a cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0361226-0 - Série: 0713 emitida aos 25/07/2013, emitida sob a forma cartular, não foi objeto de transferência a terceiros, procede-se à presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito imobiliário mencionada na Av.07 desta matrícula.**

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 1199173310000000764631251

Prenotado sob nº 382.763, em 13/05/2024.
Protocolo ONR: IN01162499C
AV.10, em 16 de junho de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 29 de maio de 2025, em Florianópolis-SC, com o fundamento no § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, a propriedade do imóvel desta matrícula foi consolidada em nome da credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, uma vez que os devedores fiduciantes **CARLOS CAVALCANTE BARROS**, e seu cônjuge **DALILA MIGUEL BARROS**, ambos já qualificados, não atenderam as intimações para pagamento da dívida. O pedido foi instruído com a certidão de transcurso de prazo sem a purgação de mora, juntamente com a guia do imposto de transmissão (ITBI) e seu respectivo comprovante de recolhimento. Foi atribuída à consolidação o valor de R\$149.843,96.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.
Selo digital: 119917331000000076463225Z

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZKWNH-8MFC3-WUGQF-SU7AQ>

Registro de imóveis da comarca de cotia – SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas em 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registraria tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes circunscrições imobiliárias e respectivos períodos: 1º CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2º CRISP de 24/12/1912 a 08/12/1925; 4º CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 5º CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 4º CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 2º CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 10º CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11º CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

O registro dos imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, em razão da instalação do serviço registral imobiliário naquela cidade e comarca.

CERTIFICO E DOU FÉ que esta certidão foi extraída em inteiro teor, nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º **100.389**, e que nos arquivos desta Serventia não há registro de quaisquer **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS** além do que nela contém. **CERTIFICO** mais, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, **devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. CERTIFICO MAIS:** que as buscas do CONTRADITÓRIO restringem-se à data do dia útil anterior a sua expedição.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XVI, Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a presente certidão é **VALIDA POR 30 DIAS** a contar da data da sua emissão. **O REFERIDO** é verdade e dou fé.

Cotia, 16 de junho de 2025.

Emolumentos:	R\$ 44,20
Estado:	R\$ 12,56
Sec. da Faz.:	R\$ 8,60
Reg. Civil:	R\$ 2,33
Trib. Justiça:	R\$ 3,03
ISS:	R\$ 2,33
Min. Público:	R\$ 2,12
TOTAL:	R\$ 75,17
Protocolo	Nº 382763

Selo Digital: 1199173C30000000764833259

