

IMÓVEL EM ANÁLISE · PEDRO COCHI

⚠️ ATENÇÃO

Cotia

Parque Turiguara · RUA SALVADOR, 1157 APTO. 01 BL 01

Venda à vista **8.1%** · Financiamento **5.9%** · Aluguel **0.52%/mês**

“ O imóvel, apartamento 01 no Condomínio Residencial Cotia Alta Vista, foi inicialmente adquirido por Adilson Jesus Souza em 2014, com financiamento de R\$ 152.000,00. Após quitação, foi vendido em 2016 para Marcos da Cruz Pereira por R\$ 188.600,00, que o financiou em R\$ 169.740,00 com a Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/09/2025 pelo valor de R\$ 198.696,14.

LANÇE INICIAL

R\$ 137.466,00

desconto 37,5% sobre avaliação

LANÇE MÁXIMO CALCULADO

R\$ 360.000,00

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

R\$ 220.000,00

referência CEF

CAPITAL NECESSÁRIO

R\$ 69.881,07

disponível: R\$ 400.000,00

ÁREA ÚTIL

49.07m²

2 quartos · Apartamento

Dados do Leilão

Modalidade	Venda Direta 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 116.971

Último proprietário	MARCOS DA CRUZ PEREIRA	Consolidação	Confirmada	2025-09-02
CPF	030.163.705-90	Indisponibilidade	Não há	
Estado civil	solteiro	Arresto	Não há	
		Usufruto	Não há	

RESUMO DO HISTÓRICO

O imóvel, apartamento 01 no Condomínio Residencial Cotia Alta Vista, foi inicialmente adquirido por Adilson Jesus Souza em 2014, com financiamento de R\$ 152.000,00. Após quitação, foi vendido em 2016 para Marcos da Cruz Pereira por R\$ 188.600,00, que o financiou em R\$ 169.740,00 com a Caixa Econômica Federal. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 02/09/2025 pelo valor de R\$ 198.696,14.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total	R\$ 137.466,00
↳ Entrada (5.0%)	R\$ 6.873,30
↳ Financiado (quitado na venda)	R\$ 130.592,70
Subtotal pré	R\$ 6.873,30

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%)	R\$ 2.749,32
Escritura + Registro	R\$ 3.299,18
Débito condomínio	R\$ 22.000,00
Débito IPTU	R\$ 660,00
Desocupação + reforma	R\$ 15.000,00
12m vazio (IPTU+cond)	R\$ 6.240,00
Subtotal pós	R\$ 49.948,50

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 56.821,80
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 13.059,27
Desembolso total estimado	R\$ 69.881,07
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 218.468,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 13.108,08
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 732,92
Lucro líquido estimado	R\$ 4.153,23
ROI à vista (12 meses)	8.14%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	5.94%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

5.94%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-8.56 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\$ 37.482,78	R\$ 49.164,69	R\$ 235.234,40	R\$ 27.179,75	+R\$ 208.054,65
5 anos	R\$ 67.048,33	R\$ 87.944,67	R\$ 303.579,93	R\$ 57.368,09	+R\$ 246.211,84
7 anos	R\$ 100.897,92	R\$ 132.343,87	R\$ 381.828,72	R\$ 96.945,76	+R\$ 284.882,96
10 anos	R\$ 161.087,07	R\$ 211.291,62	R\$ 520.965,62	R\$ 180.546,62	+R\$ 340.419,00
15 anos	R\$ 292.981,28	R\$ 384.292,10	R\$ 825.860,31	R\$ 422.963,29	+R\$ 402.897,02

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

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
-116.971-

ficha
01

de Cotia - CNS: 11991-7
11 de setembro de 2014
Cotia, de de

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO nº 01**, situado no Térreo do **Bloco "1"**, do Condomínio denominado "**RESIDENCIAL COTIA ALTA VISTA**", localizado na **Rua Salvador, nº 1.157**, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possui área privativa coberta de 49,070m², mais a área comum coberta de 32,597m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem, mais a área comum descoberta de 20,616m², perfazendo a área total de 102,283m², da qual 81,667m² de área coberta e 20,616m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0199800%. Composto de dois dormitórios, sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro e varanda.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23161.61.99.0001.00.000 – (área maior). -

REGISTRO ANTERIOR: R.10/M-33.463, de 11/09/2014 deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: ABIATAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.467.871/0001-33, com sede na Avenida Brasil, 1156 – sala 05 – Jardim América, Taboão da Serra-SP.-

O OFICIAL SUBSTº
D.R\$7,52

Bel. RICARDO A. B. DIAS.-
Prot. 231.567

R.01, em 04 de dezembro de 2014. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 19 de novembro de 2014, em São Paulo-SP, a proprietária ABIATAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **ADILSON JESUS SOUZA**, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 24.723.991-4-SSP/SP, CPF/MF nº 136.462.858-93, residente e domiciliado na Rua Antonio Serrado, nº 94, Jardim Dracena, São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 190.000,00, sendo: R\$ 38.000,00 valor da entrada; e R\$ 152.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado
D. R\$ 936,91

(Rogério Scaccio de Oliveira)
Prot. 235.460 - R.O.M

R.02, em 04 de dezembro de 2014. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPRA-QTYV3-PEZDJ-JZ66MK>



Valide aqui
este documento

matrícula
116.971

ficha
01
verso

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, o proprietário ADILSON JESUS SOUZA, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, com sede no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, Osasco-SP, para garantia do mútuo no valor de R\$ 152.000,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa anual de juros: nominal 8,83% a.a. e efetiva 9,20% a.a.; Sistema de Amortização Constante: SAC; data prevista para vencimento da primeira prestação: 10 de janeiro de 2015; valor do encargo mensal na data da assinatura: R\$ 1.612,36; valor de avaliação: R\$ 190.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado RSC (Rogério Scaccio de Oliveira)
D. R\$ 866,15 Prot. 235.460 - R.O.M

Av.03, em 05 de setembro de 2016. -

CANCELAMENTO.-

Pelo instrumento particular de quitação firmado aos 25 de agosto de 2016, em São Paulo - SP, procedo a presente para constar que o credor BANCO BRADESCO S/A, já qualificado, **autorizou o CANCELAMENTO da alienação fiduciária objeto do R.02 desta.-** Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$152.000,00

O escrevente autorizado G (Gerson Q. dos Santos Junior)
D. R\$ 244,19 Prot. 259.113 -

R.04, em 19 de setembro de 2016. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 22 de agosto de 2016, em São Paulo-SP, o proprietário, ADILSON JESUS SOUZA, já qualificado, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **MARCOS DA CRUZ PEREIRA**, brasileiro, solteiro, maior, supervisor, corretor e assemelhado, RG nº 57961606X-SSP/SP, CPF/MF nº 030.163.705-90, residente e domiciliado na Rua Elvira Teixeira Pinto, nº96, casa 1, Jd Maria Rosa, Taboão da Serra - SP, pelo valor de R\$ 188.600,00, sendo: R\$ 13.126,95 com recursos próprios; R\$

(segue na ficha 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPRA-QTYV3-PEZDJ-Z66MK>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
116.971

ficha
02

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de *10/09* de

5.733,05 recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 169.740,00 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado *Sueli Aparecida dos Santos* (Sueli Aparecida dos Santos)
D. R\$ 533,85 - 50% Prot. 259.114 - G.Q.S

R.05, em 19 de setembro de 2016. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.-

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.04 desta, o proprietário, MARCOS DA CRUZ PEREIRA, já qualificado, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** Instituição Financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, 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\$ 169.740,00, que será pago no prazo de 360 meses; à taxa de juros % a.a: nominal 8,1600 (sem desconto); nominal 7,6600 (com redutor 0,5%); nominal 7,6600 (taxa contratada); e efetiva 8,4722 (sem desconto); efetiva 7,9347 (com redutor 0,5%); efetiva 7,9347 (taxa contratada); Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 22/09/2016; valor do encargo inicial total: R\$1.624,67; origem dos recursos: FGTS; enquadramento: SFH; valor da garantia fiduciária: R\$188.600,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato.-

O escrevente autorizado *Sueli Aparecida dos Santos* (Sueli Aparecida dos Santos)
D. R\$ 506,40 - 50% Prot. 259.114 - G.Q.S

Prenotado sob nº 395.313, em 17/01/2025.
Protocolo ONR: IN01317095C
AV.06, em 02 de setembro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 724323/2025 emitida no site da Prefeitura Municipal de Cotia-SP e pelo requerimento adiante mencionado, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se atualmente cadastrado sob nº **23161.61.99.0004.00.000.**

Escrevente autorizado *Gustavo Senna Pires de Oliveira* Gustavo Senna Pires de Oliveira.

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPRA-QTYV3-PEZDJ-Z66MK>



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

116.971

ficha

02

verso

Selo digital: 119917331000000078947525K

Prenotado sob nº 395.313, em 17/01/2025.

Protocolo ONR: IN01317095C

AV.07, em 02 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 31 de julho 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 o devedor fiduciante **MARCOS DA CRUZ PEREIRA**, já qualificado, não atendeu a intimação 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\$198.696,14.

Escrevente autorizado,  Gustavo Senna Pires de Oliveira.

Selo digital: 119917331000000078947625I

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPRA-QTYV3-PEZDJ-Z66MK>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

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

ONR



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/LSPRA-QTYV3-PEZDJ-Z66MK>

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 **116.971**, 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, 02 de setembro 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 395313

Selo Digital: 1199173C300000078974525X

