

IMÓVEL EM ANÁLISE · PEDRO COCHI

⚠️ ATENÇÃO

Cotia

Parque Turiguara · RUA SALVADOR, 1157 APTO. 05 BL 01

Venda à vista **9.8%** · Financiado **10.3%** ·
Aluguel **0.54%/mês**

“ O apartamento nº 05 no Condomínio Residencial Cotia Alta Vista foi adquirido por Caio e Gisele em 2014, com financiamento da Caixa, quitado em 2017. Posteriormente, foi vendido a Kleber Augusto da Silva Santos em 2017 por R\$ 200.000,00, com novo financiamento da Caixa de R\$ 150.000,00. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 24/09/2025, pelo valor de R\$ 190.501,46. Não há outros ônus ou ações judiciais registrados na matrícula.

LANÇE INICIAL

**R\$
132.178,00**desconto 37.1% sobre
avaliaçãoLANÇE MÁXIMO
CALCULADO**R\$
360.000,00**

limite do cliente

AVALIAÇÃO BANCO

**R\$
210.000,00**

referência CEF

CAPITAL
NECESSÁRIO**R\$
67.731,65**disponível: R\$
400.000,00ÁREA
ÚTIL**49.14**m²2 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 116.975

Último proprietário **KLEBER AUGUSTO DA SILVA SANTOS**

CPF **426.244.628-05**

Estado civil **solteiro**

Consolidação **Confirmada** 2025-09-24

Indisponibilidade **Não há**

Arresto **Não há**

Usufruto **Não há**

RESUMO DO HISTÓRICO

O apartamento nº 05 no Condomínio Residencial Cotia Alta Vista foi adquirido por Caio e Gisele em 2014, com financiamento da Caixa, quitado em 2017. Posteriormente, foi vendido a Kleber Augusto da Silva Santos em 2017 por R\$ 200.000,00, com novo financiamento da Caixa de R\$ 150.000,00. Devido à inadimplência, a propriedade foi consolidada em nome da Caixa Econômica Federal em 24/09/2025, pelo valor de R\$ 190.501,46. Não há outros ônus ou ações judiciais registrados na matrícula.

Estrutura de Custos (método Edwards · SOP)

PRÉ-ARREMATACÃO

Lance total **R\$ 132.178,00**

↳ Entrada (5.0%) **R\$ 6.608,90**

↳ Financiado **R\$ 125.569,10**
(quitado na venda)

Subtotal pré R\$ 6.608,90

PÓS-ARREMATACÃO

ITBI (2.0%) **R\$ 2.643,56**

Escritura + Registro **R\$ 3.172,28**

Débito condomínio **R\$ 21.000,00**

Débito IPTU **R\$ 630,00**

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

12m vazio (IPTU+cond) **R\$ 6.120,00**

Subtotal pós R\$ 48.565,84

Resultado Financeiro Projetado

Custos pré + pós (sem juros)	R\$ 55.174,74
Juros 12m (10% a.a. s/ financiado)	R\$ 12.556,91
Desembolso total estimado	R\$ 67.731,65
Valor de venda projetado (12m)	R\$ 214.378,00
Comissão corretor (6%)	-R\$ 12.862,68
IR ganho de capital (15%)	-R\$ 1.232,19
Lucro líquido estimado	R\$ 6.982,38
ROI à vista (12 meses)	9.77%
ROI financiado (entrada 5% Caixa)	10.31%

Comparativo vs. Selic

ROI IMÓVEL

10.31%

SELIC ATUAL (META)

14.50%

DIFERENÇA

-4.19 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\$ 37.536,02	R\$ 48.244,27	R\$ 232.426,63	R\$ 30.220,31	+R\$ 202.206,32
5 anos	R\$ 67.143,56	R\$ 86.298,23	R\$ 300.088,14	R\$ 60.685,82	+R\$ 239.402,32
7 anos	R\$ 101.041,23	R\$ 129.866,22	R\$ 377.553,81	R\$ 100.626,86	+R\$ 276.926,94
10 anos	R\$ 161.315,87	R\$ 207.335,97	R\$ 515.298,20	R\$ 184.995,29	+R\$ 330.302,90
15 anos	R\$ 293.397,41	R\$ 377.097,66	R\$ 817.141,43	R\$ 429.637,65	+R\$ 387.503,78

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
-116.975-

ficha
01

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

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **APARTAMENTO nº 05**, 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 49,140m², mais a área comum coberta de 32,609m², na qual está incluída a área correspondente a uma vaga de garagem, mais a área comum descoberta de 20,641m², perfazendo a área total de 102,390m², da qual 81,749m² de área coberta e 20,641m² de área descoberta, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0200040%. 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 12 de janeiro de 2015. -

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 10 de dezembro de 2014, em São Paulo-SP, a proprietária ABIATAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **CAIO AUGUSTO EPPRECHT**, brasileiro, empresário, RG nº 25.147.228-SSP/SP, CPF/MF nº 271.845.648-55 e sua mulher **GISELE MACCHIOLI VESCOVE EPPRECHT**, brasileira, empresária, RG nº 24.621.127-1-SSP/SP, CPF/MF nº 148.081.858-57, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Pequetita, nº 145, Conjunto 23, Vila Olímpia, em São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 200.000,00, sendo: R\$ 20.000,00 com recursos próprios; e R\$ 180.000,00 referente ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado
D. R\$ 936,91

(Bel. Wanderson Xavier Rocha)
Prot. 236.716 - G.P.S

(segue no verso)

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>



Valide aqui
este documento

matrícula
116.975

ficha
01

verso

R.02, em 12 de janeiro de 2015. -

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -


Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.01 desta, os proprietários CAIO AUGUSTO EPPRECHT e sua mulher GISELE MACCHIOLI VESCOVE EPPRECHT, já qualificados, **alienaram 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\$ 180.000,00 que será pago no prazo de 420 meses; à taxa anual de juros: Balcão (nominal 8,7873% e efetiva 9,1500% e Reduzida (nominal 8,4175% e efetiva 8,7200%); Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 10 de janeiro de 2015; valor do encargo inicial total: Balcão R\$1.829,38 e Reduzida R\$ 1.773,91; origem dos recursos: SBPE; valor da garantia: R\$ 200.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. R\$ 913,10 Prot. 236.716 - G.P.S

Av.03, em 12 de janeiro de 2015. -

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO.-

Pela Cédula de Crédito Imobiliário nº **1.44440774656-3 - Série 1214**, emitida em 10 de dezembro de 2014, em São Paulo - SP, nos termos do artigo 18 e seguintes da Lei nº10.931/2004, na condição Integral e Cartular, onde consta como credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, e como devedores: CAIO AUGUSTO EPPRECHT e sua mulher GISELE MACCHIOLI VESCOVE EPPRECHT, já qualificados, da quantia de R\$ 180.000,00, garantida pela alienação fiduciária a que se refere o R.02, da qual constam os seguintes dados: valor do crédito em 10/12/2014 - R\$ 180.000,00, sendo que a 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 01 e 02 desta matrícula, com as demais cláusulas e condições constantes do título.-

O escrevente autorizado  (Bel. Wanderson Xavier Rocha)
D. Nihil Prot. 236.716

-Segue ficha 02-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>



Valide aqui este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

116.975

02

de Cotia - CNS/1181-7

Cotia,

de

de

Av.04, em 05 de maio de 2017.--

CANCELAMENTO.-

Pela autorização contida na cédula de crédito imobiliário nº 1.4444.0774656-3 - Série: 1214 emitida aos 10/12/2014, em São Paulo-SP, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, já qualificada, **autorizou o CANCELAMENTO da Cédula de Crédito Bancário mencionada na Av.03 desta**, conforme item 11 da referida Cédula de Crédito Bancário, datado em 27/04/2017.-

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(15,67) Prot 268.207 -

Av.05, em 05 de maio de 2017.--

CANCELAMENTO. -

Pela autorização contida no Instrumento Particular adiante mencionado, procedo a presente para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, **autorizou o CANCELAMENTO da Alienação Fiduciária objeto do R.02 desta**. Valor atribuído para efeito de cancelamento R\$ 180.000,00. -

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(271,38) Prot 268.207 -

R.06, em 05 de maio de 2017.--

VENDA E COMPRA.-

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, firmado em 19 de abril de 2017, em São Paulo-SP, os proprietários GISELE MACCHIOLI VESCOVE EPPRECHT e seu marido CAIO AUGUSTO EPPRECHT, **transmitiram** o imóvel desta matrícula a **KLEBER AUGUSTO DA SILVA SANTOS**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 48.433.279-X-SSP/SP, CPF/MF nº 426.244.628-05, residente e domiciliado na Rua Padre Jacome de Queiroz, nº 226, Jardim Paulo VI, na cidade de São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 200.000,00, sendo: R\$ 42.784,03 com recursos próprios; R\$ 7.215,97 recursos da conta vinculada do FGTS; e R\$ 150.000,00 referente ao financiamento concedido, pagáveis na forma, com as cláusulas e condições constantes do título.-

continua no verso

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>

matrícula	ficha
116.975	02 verso

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(539,09)50% Prot 268.207 -

R.07, em 05 de maio de 2017.--

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

Pelo mesmo instrumento particular mencionado no R.06 desta, o proprietário KLEBER AUGUSTO DA SILVA SANTOS, **alienou fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, para garantia do mútuo no valor de R\$ 150.000,00, 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); nominal 7,1928 (taxa porta de negócios); e efetiva 8,4722 (sem desconto); efetiva 7,9347 (com redutor 0,5%); efetiva 7,9347 (taxa contratada); efetiva 7,4347 (taxa porta de negócios); Sistema de Amortização: SAC; vencimento do primeiro encargo mensal: 19/05/2017; valor do encargo inicial total: R\$1.430,61 (taxa contratada); R\$1.372,20 (taxa porta de negócios); origem dos recursos: FGTS; enquadramento: SFH; valor da garantia fiduciária: R\$182.000,00, com as demais cláusulas e condições constante do contrato. -

O escrevente autorizado, _____ (Gerson Q. dos Santos Junior)
D.R\$(457,69)50% Prot 268.207 -

Prenotado sob nº 402.905, em 30/06/2025.
Protocolo ONR: IN01406551C
AV.08, em 24 de setembro de 2025.

CADASTRO

Conforme certidão de nº 738160/2025 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 **23161.61.99.0010.00.000.**

Escrevente autorizado, _____ Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

continua na ficha 3



Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
116.975

ficha
03

de Cotia - CNS: 11991-7

Cotia, de de

Selo digital: 119917331000000079674125Q


Prenotado sob nº 402.905, em 30/06/2025.

Protocolo ONR: IN01406551C

AV.09, em 24 de setembro de 2025.

CONSOLIDAÇÃO

Pelo requerimento firmado aos 02 de setembro 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 **KLEBER AUGUSTO DA SILVA SANTOS**, 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\$190.501,46.

Escrevente autorizado,  Claudio Dierkison Mendes Bachiega.

Selo digital: 119917331000000079674225O

MOD. 10

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>

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/F37QZ-DW7N8-7FJHT-57WGW>

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 **116.975**, 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, 24 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 402905

Selo Digital: 1199173C3000000079693825P

