

# Relatório Consolidado do Leilão

**Apartamento 02 – Torre 03 – Condomínio Residencial Mirante – Jundiaí/SP**

## Abordagem Metodológica

Este relatório foi elaborado com base no link oficial do lote da CAIXA, na página do leiloeiro, no edital nº 0088/0325 - CPVE/RE e na certidão de matrícula nº 180.471 disponíveis no link oficial da CAIXA.

## Sumário

Esse relatório está dividido em três seções:

### Sumário Executivo

Apresenta a síntese objetiva dos pontos centrais do caso, com foco no que está sendo vendido, riscos principais, custos potenciais e pendências antes da proposta.

### Detalhes do Caso

Traz a explicação didática do contexto da venda, da dinâmica prática do negócio, da ocupação, dos aspectos financeiros e dos pontos que exigem cautela.

### Base Documental

Reúne a consolidação técnica dos documentos, atos registrais, informações do lote, ônus, débitos, restrições e demais elementos que sustentam a análise.

## Sumário Executivo

### 1. Visão geral do caso

Trata-se de **venda extrajudicial da CAIXA, estruturada como Licitação Aberta**, relativa ao apartamento nº 02, Torre 03, na Avenida Armando Mariano de Pontes, nº 10, Vila Rio Branco, Jundiaí/SP. O imóvel aparece como **item 425** na página oficial da CAIXA e como **Lote 425** na página do leiloeiro Viriato Domingues Cravo.

Link do site oficial da CAIXA: <https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=8787717594282#>

Link online na página do leiloeiro: <https://www.cravoleiloes.com.br/item/10656/detalhes>

### 2. O que está sendo vendido

Venda da **propriedade do imóvel**. A matrícula aponta consolidação da propriedade em nome da CAIXA e cancelamento da alienação fiduciária em 02/12/2025, portanto o objeto atual tende a ser a propriedade plena já retomada pela credora fiduciária.

Essa leitura não elimina a necessidade de regularização registral complementar, porque a própria página do lote informa que a **averbação dos leilões negativos** está “em tratamento”.

### 3. Valores da sessão

Valor de avaliação publicado: **R\$ 316.019,29.**

Valor mínimo de venda atualmente exibido: **R\$ 193.500,03.**

Sessão da Licitação Aberta: **16/04/2026, às 10h00.**

### 4. Ocupação do imóvel

A situação de ocupação está **sem informação conclusiva**. Não foi localizado, no conjunto documental disponível, documento bastante para afirmar com segurança se o imóvel está ocupado ou desocupado, nem para identificar formalmente o ocupante.

### 5. Principais pontos de atenção

Os principais pontos de atenção estão em quatro frentes:

- (i) **averbação dos leilões negativos pendente**, com potencial impacto no registro final;
- (ii) **ônus financeiro complementar**, especialmente condomínio, tributos, ITBI, emolumentos e registro;
- (iii) **ocupação não esclarecida**;
- (iv) **certidão registral com data-base de 03/12/2025**, o que impede afirmar inexistência de atos posteriores.

### 6. Custos que o comprador deve considerar

Além do lance, o interessado deve considerar como **desembolsos já identificados**, a comissão do leiloeiro de **5%** da proposta, não incluída no lance; no valor mínimo atual, isso projeta cerca de **R\$ 9.675,00**.

**Além disso, como custos certos sem valor apurado:** ITBI, emolumentos, registro, eventual escritura e demais taxas de transferência;

**E custos possíveis ou contingentes:** condomínio, tributos municipais, desocupação, regularizações cartorárias e despesas com cancelamento de eventuais ônus;

A página da CAIXA atribui ao comprador os débitos de condomínio **até o limite de 10% do valor de avaliação**, o que representa teto aproximado de **R\$ 31.601,93**, ficando a CAIXA responsável apenas pelo que exceder esse limite; para tributos, a página informa responsabilidade do comprador.

### 7. Pendências antes do lance

Antes de participar, ainda convém confirmar: matrícula atualizada e certidão de ônus após 03/12/2025; posição documental atual do condomínio; certidão fiscal municipal conclusiva; situação efetiva de ocupação; cronograma prático e custos da averbação dos leilões negativos; e custo total real da transferência.

### 8. Conclusão

O caso está **bem identificado**, mas ainda **não está financeiramente fechado**. A decisão de participar faz sentido apenas com preço-teto definido sobre o **custo total potencial da operação**, e não apenas sobre o valor do lance. O principal freio, hoje, é menos a

identificação do bem e mais a combinação entre pendência registral, passivo econômico não quantificado e risco prático de ocupação.

## Detalhes do Caso

### 1. Contexto do regime de venda

O regime atual é o de **alienação de imóvel já pertencente à CAIXA**, por meio de **Licitação Aberta**, conduzida online pelo leiloeiro oficial. Isso significa que o banco já aparece como proprietário registral e agora promove a venda do bem por disputa aberta entre interessados.

### 2. O imóvel

O lote é descrito publicamente como apartamento com **108,11 m<sup>2</sup> de área total**, **54,42 m<sup>2</sup> de área privativa** e **1 vaga de garagem**, situado na Avenida Armando Mariano de Pontes, nº 10, Apto. 02, Torre 03, Vila Rio Branco, Jundiaí/SP, CEP 13215-424. A matrícula detalha que se trata de unidade localizada no **térreo da Torre 03**, integrante do **Condomínio Residencial Mirante**, com fração ideal de **0,0023170** e direito ao uso de **uma vaga de garagem indeterminada**, em área comum do empreendimento.

### 3. Como esse imóvel chegou à venda

A certidão indica que a matrícula individual foi aberta em 10/04/2023, a partir do desdobramento do empreendimento. Em 25/09/2023, a incorporadora **EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.**, CNPJ **19.403.252/0001-90**, vendeu a fração ideal correspondente ao apartamento a **André Luiz Rodrigues de Souza Santos**, CPF **492.241.608-08**, e **Mariane Franciely da Silva Souza**, CPF **389.445.468-78**, em metade ideal para cada um. Na mesma data, os adquirentes alienaram fiduciariamente o imóvel à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ **00.360.305/0001-04**. Depois, a construção foi concluída e, em 02/12/2025, a propriedade foi consolidada em nome da CAIXA, com cancelamento da alienação fiduciária na sequência.

### 4. O ponto registral que mais merece atenção

A página oficial do lote informa expressamente: **“Averbação dos leilões negativos: Em tratamento”**. O edital, por sua vez, estabelece que, quando essa averbação estiver pendente, o comprador deverá providenciá-la no Registro de Imóveis, mediante documentação disponibilizada pela CAIXA, com pagamento das taxas correspondentes; o Anexo V ainda informa prazo médio de **30 dias** para liberação do chamado “kit de averbação”, contado da abertura da solicitação. A pendência existe e está assumida no próprio material da venda.

Portanto, o imóvel provavelmente passou por leilões anteriores negativos no ciclo da alienação fiduciária e agora migrou para a fase atual de venda da CAIXA. Isso não impede, por si só, a compra, mas cria um risco real de **dificuldade temporária para finalizar o registro da transferência**, risco esse reconhecido pelo próprio edital.

### 5. Como funciona a venda deste lote

Na consulta realizada, o leilão estava **aberto para lances**, com encerramento em **16/04/2026 às 10h00**, lance inicial de **R\$ 193.500,03**, comissão de **5%**, incremento mínimo de **R\$ 1.000,00** e maior lance momentâneo igual ao valor mínimo exibido. A participação é exclusivamente online, pelo site do leiloeiro. Na prática, isso significa que o valor visível hoje é o piso operacional de entrada, mas não necessariamente o preço final da aquisição.

## **6. O que o edital traz de mais importante**

O edital geral diz que os imóveis são vendidos **ad corpus**, no estado de ocupação e conservação em que se encontram; que a CAIXA não disponibiliza o laudo de avaliação ao cliente por sigilo comercial; que, se não houver vistoria interna, a avaliação pode ser feita por situação paradigma e com base em aspectos de imóveis assemelhados; e que cabe ao comprador suportar desocupação, regularização documental, ITBI e demais despesas de transferência. O edital também alerta que podem existir ações judiciais não informadas no anúncio e que há risco de evicção de direito, com previsão de restituição de valores se houver anulação transitada em julgado do título aquisitivo da CAIXA ou do procedimento de venda. Traduzindo: o edital transfere para o comprador grande parte da diligência prévia e do risco operacional pós-compra.

## **7. Ocupação do imóvel**

Os documentos disponíveis não resolvem a ocupação. Nem a página da CAIXA, nem a página do leiloeiro, nem a matrícula individualizada trouxeram indicação direta de imóvel ocupado ou desocupado. Na prática, esse silêncio documental deve ser tratado como risco, e não como neutralidade. Imóvel residencial sem situação ocupacional definida pode exigir negociação, notificação, providência extrajudicial ou medida judicial para desocupação.

## **8. Seção financeira — desembolsos com valor já identificado**

O núcleo financeiro documentado hoje é o seguinte: lance mínimo operacional de **R\$ 193.500,03**; comissão do leiloeiro de **5%** da proposta, cerca de **R\$ 9.675,00** nesse piso; e entrada mínima em recursos próprios de **5%** da proposta, também em torno de **R\$ 9.675,00**, segundo o edital geral. Isso coloca o desembolso inicial mínimo potencial, já nas primeiras etapas, em cerca de **R\$ 19.350,00**, antes de ITBI, registro e demais custos.

## **9. Custos certos sem valor apurado**

Há custos que praticamente integram a operação, embora sem valor fechado nesta análise: ITBI, emolumentos cartorários, registro imobiliário, eventual escritura, certidão de matrícula para registro da compra e certidão de dados cadastrais da Prefeitura. O edital ainda diz que o ITBI/ITVI deve ser pago integralmente à vista e que a matrícula com o registro da transferência deve ser apresentada à CAIXA após a conclusão da compra.

## **10. Custos possíveis ou contingentes**

Os custos contingentes mais sensíveis são: condomínio, tributos municipais, desocupação, regularizações e eventual cancelamento de ônus ou cumprimento de exigências cartorárias. No condomínio, a regra específica do lote é relevante: o comprador suporta até **10% do valor**

**de avaliação**; acima disso, a CAIXA afirma que pagará apenas o excedente. Nos tributos, a página do lote indica responsabilidade do comprador, sem quantificação. Na pendência de averbação dos leilões negativos, o edital também desloca ao comprador os custos e providências registrais correspondentes.

### **11. Leitura financeira cautelosa**

O valor de avaliação de **R\$ 316.019,29** é número de contexto, não custo automático do comprador. O dado realmente decisivo é o custo total potencial da operação: lance, comissão, entrada, tributos, cartório, possível condomínio, possível IPTU, risco ocupacional e pendência registral. Um lance aparentemente atrativo pode deixar de ser bom negócio se o estudo ignorar essas camadas de desembolso.

### **12. Pendências e próximos passos**

Antes do lance, o interessado deveria: pedir matrícula atualizada e certidão de ônus após 03/12/2025; confirmar, com a gestão condominial, eventual passivo e a documentação de cobrança; obter certidão fiscal municipal conclusiva; confirmar ocupação por diligência prática; e estimar, com conservadorismo, o custo da averbação dos leilões negativos e da transferência final. Também é recomendável definir um preço-teto considerando cenário conservador, e não apenas o valor mínimo do edital.

## **Base Documental**

### **1. Identificação do lote**

Imóvel CAIXA nº **878771759428-2**, item **425** na página oficial da CAIXA e lote **425** no leiloeiro **Viriato Domingues Cravo**, sob o edital **0088/0325 - CPVE/RE**.

Link completo do lote:

<https://venda-imoveis.caixa.gov.br/sistema/detalhe-imovel.asp?hdnimovel=8787717594282#>

### **2. Descrição do imóvel e consolidação das fontes**

Na **página oficial da CAIXA**, o imóvel aparece como apartamento com 1 vaga, área total de 108,11 m<sup>2</sup>, área privativa de 54,42 m<sup>2</sup>, matrícula 180471, ofício 01, inscrição imobiliária 70930004, situado na Avenida Armando Mariano de Pontes, nº 10, Apto. 02, Torre 03, Vila Rio Branco, Jundiaí/SP.

Na **página do leiloeiro**, a descrição coincide quanto ao tipo do imóvel, endereço-base, áreas, vaga, matrícula e inscrição imobiliária.

No **edital**, o item 425 do Anexo II repete a mesma estrutura essencial: Jundiaí, Avenida Armando Mariano de Pontes, nº 10, Apto. 02, Torre 03, Vila Rio Branco, apartamento com 108,11 m<sup>2</sup> de área total, 54,42 m<sup>2</sup> de área privativa, 1 vaga, IPTU 70930004, matrícula 180471, ofício 1.

Na **matrícula**, a descrição é mais minuciosa: apartamento nº 002, localizado no térreo da Torre 03, integrante do empreendimento denominado **Condomínio Residencial Mirante**,

com área privativa total de 54,420 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 53,698 m<sup>2</sup>, área construída total de 108,118 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,0023170 e direito ao uso de uma vaga de garagem indeterminada na área de uso comum da implantação do empreendimento.

**Divergências e consolidação:** não há divergência material relevante entre página da CAIXA, página do leiloeiro e edital quanto ao núcleo físico do bem. A matrícula, porém, acrescenta dados jurídicos importantes que o anúncio não explicita: localização no térreo, fração ideal e natureza **indeterminada** da vaga. A matrícula também registra que o endereço originário do empreendimento era **Avenida Um (01)**, posteriormente alterado para **Avenida Armando Mariano de Pontes**, o que harmoniza a descrição registral com a descrição comercial atual.

### **3. Qualificação do objeto da venda**

A matrícula aponta consolidação da propriedade em nome da CAIXA e cancelamento da alienação fiduciária em 02/12/2025. O contrato-modelo do edital também pressupõe transferência do domínio ao comprador.

O objeto atual da venda é, em princípio, a **propriedade do imóvel**, já destacada da esfera dos antigos fiduciantes.

A aquisição tende a ser de propriedade, mas a finalização registral pode depender da solução da pendência de averbação dos leilões negativos e do atendimento de eventuais exigências cartorárias supervenientes.

### **4. Dados da matrícula**

Matrícula nº **180.471**, Livro nº 2 – Registro Geral, do **2º Registro de Imóveis de Jundiaí/SP**. A certidão foi expedida em **03/12/2025** e certifica que, até **01/12/2025**, as alienações, ônus reais e ações reais e pessoais ou reipersecutórias estavam integralmente noticiados na cópia reprográfica. Isso fixa a data-base registral da análise, mas não autoriza afirmar ausência de atos posteriores a esse marco.

### **5. Proprietário registral atual e proprietários anteriores relevantes**

**Proprietária registral atual:** **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ **00.360.305/0001-04**, por consolidação da propriedade fiduciária.

**Proprietários/devedores fiduciantes anteriores relevantes:** **André Luiz Rodrigues de Souza Santos**, CPF **492.241.608-08**, e **Mariane Franciely da Silva Souza**, CPF **389.445.468-78**, na proporção de 50% para cada um.

**Proprietária originária relevante na incorporação:** **EMCCAMP RESIDENCIAL S.A.**, CNPJ **19.403.252/0001-90**.

### **6. Registros e averbações relevantes da matrícula**

A certidão indica, em síntese: abertura da matrícula individual em 10/04/2023; averbação do patrimônio de afetação do empreendimento; hipoteca da incorporação em favor da CAIXA, depois cancelada; compra e venda da unidade em construção para André e Mariane em 25/09/2023; alienação fiduciária da mesma unidade, também em 25/09/2023, em favor da CAIXA; averbação, em 12/02/2025, de servidão de passagem perpétua e gratuita ligada ao

imóvel-base do empreendimento; averbação, em 25/03/2025, da mudança do logradouro para Avenida Armando Mariano de Pontes; averbação da construção e individualização do condomínio; cancelamento do patrimônio de afetação; consolidação da propriedade em nome da CAIXA em 02/12/2025; e cancelamento da alienação fiduciária na mesma data.

## 7. Ocupação

Status: **sem informação conclusiva.**

Ocupante indicado documentalmente: **não localizado.**

Provável ocupante: **documentos insuficientes para conclusão.**

Fonte principal: página da CAIXA, página do leiloeiro, edital geral, matrícula.

A ausência de informação positiva sobre ocupação não equivale a desocupação comprovada.

## 8. Condomínio

A página oficial do lote estabelece regra específica: **o condomínio é de responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação do imóvel**, com pagamento do excedente pela CAIXA. Não foi localizado demonstrativo financeiro atual do condomínio, nem documentação bastante para quantificar passivo condominial. O edital, no Anexo IV, mostra que a cobrança depende de documentação comprobatória do condomínio e de tramitação própria perante a CAIXA.

## 9. IPTU e tributos

A página oficial informa que os **tributos** ficam sob responsabilidade do comprador. Não foi obtida, nesta análise, certidão negativa ou consulta fiscal conclusiva específica do imóvel.

## 10. Regras práticas do edital e da página do lote

A comissão do leiloeiro é de **5% da proposta**, paga no ato da sessão e não integrada ao lance. O edital geral também exige, como regra, entrada mínima de **5% em recursos próprios**, mesmo quando houver FGTS, salvo exceções não identificadas para este lote. A página atual do imóvel informa como formas aceitas de pagamento **recursos próprios e utilização de FGTS**, sem menção expressa, no anúncio consultado, a financiamento habitacional para esta unidade. O comprador também assume ITBI, emolumentos, registro, providências para cancelamento de eventuais ônus e, se pendente, a própria averbação do leilão negativo no RGI.

## 11. Pendências e próximos passos do interessado

Ainda faltam, idealmente: matrícula atualizada após 03/12/2025; certidão de ônus atual; posição documental do condomínio; certidão fiscal municipal conclusiva; confirmação prática da ocupação; e validação do fluxo registral da averbação dos leilões negativos. Antes do lance, o interessado deveria também dimensionar cartório, tributos e eventuais custos de desocupação, além de testar a atratividade do negócio num cenário conservador de custo total.