



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE LEILÃO

RELATÓRIO CONSOLIDADO DO LEILÃO

Apartamento 02 - Torre 03 - Condomínio Residencial
Mirante - Jundiaí/SP



Licitação Aberta | CAIXA | Lote 425

WME Negócios Imobiliários

VALOR DE AVALIAÇÃO R\$ 316.019,29 Publicado no lote.	VALOR MÍNIMO ATUAL R\$ 193.500,03 Piso operacional exibido.	SESSÃO 16/04/2026 - 10h Licitação Aberta online.
MATRÍCULA 180.471 2º RI de Jundiaí/SP.	ÁREA PRIVATIVA / TOTAL 54,42 m² / 108,11 m² Apartamento térreo, Torre 03.	COMISSÃO DO LEILOEIRO 5% Não integrada ao lance.

Leitura de decisão

O caso está bem identificado, mas a decisão de participação deve ser tomada com base no custo total potencial da operação: lance, comissão, tributos, cartório, passivos, desocupação e pendências registrais.

Régua de atenção antes da proposta

Fator	Status	Leitura WME
Pendência registral	Atenção	Averbação dos leilões negativos em tratamento; pode impactar a finalização registral.
Ocupação	Indefinida	Não há documentação informativa sobre imóvel ocupado ou desocupado.
Passivo econômico	Não quantificado	Condomínio, tributos, ITBI, registro e eventuais custos de desocupação precisam compor o custo total.
Decisão econômica	Condicionada	Participação recomendável somente com lance-teto conservador sobre o custo total.

Quadro financeiro mínimo identificado

Item	Referência	Observação
Valor mínimo de venda	R\$ 193.500,03	Base operacional de entrada na disputa.
Comissão do leiloeiro	5% / aprox. R\$ 9.675,00	Não incluída no lance.
Entrada mínima em recursos próprios	5% / aprox. R\$ 9.675,00	Conforme regra geral mencionada no edital.
Desembolso inicial mínimo potencial	aprox. R\$ 19.350,00	Antes de ITBI, registro, tributos e contingências.

Item	Referência	Observação
Condomínio – valor teto	até 10% da avaliação	Equivale a aproximadamente R\$ 31.601,93.

WME

ABORDAGEM E ESTRUTURA

Como este relatório está organizado

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.

01 Sumário Executivo Síntese dos pontos centrais: objeto, riscos, custos potenciais e pendências.	02 Detalhes do Caso Contexto da venda, dinâmica prática, ocupação, aspectos financeiros e cautelas.	03 Base Documental Consolidação técnica das fontes, matrícula, ônus, débitos e restrições.
---	---	--

Nota de uso comercial

O modelo combina leitura executiva, pontos de atenção e base documental para permitir apresentação clara, sem perder a rastreabilidade técnica da análise.

01

SUMÁRIO EXECUTIVO

Síntese objetiva dos pontos centrais do caso.

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: [acessar link](#)

Link online na página do leiloeiro: [acessar link](#)

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

Ocupação: tratar como risco até confirmação

A situação de ocupação está sem informação conclusiva. Não foi localizado, no conjunto documental disponível, documento 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:

- averbação dos leilões negativos pendente, com potencial impacto no registro final
- ônus financeiro complementar, especialmente condomínio, tributos, ITBI, emolumentos e registro
- ocupação não esclarecida
- 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

Conclusão executiva

O caso está bem identificado, mas ainda não está financeiramente fechado. A decisão de participar faz sentido apenas com lance-teto definido sobre o custo total potencial da operação, e não apenas sobre o valor do lance. O principal freio, hoje, é a combinação entre pendência registral, passivo econômico não quantificado e risco prático de ocupação.

02

DETALHES DO CASO

Explicação didática do contexto, dos riscos e da dinâmica prática da aquisição.

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 m² de área total, 54,42 m² 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

Ponto registral crítico

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

Ocupação: tratar como risco até confirmação

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 registrares 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 lance-teto considerando cenário conservador.



03

BASE DOCUMENTAL

Consolidação técnica das fontes e dos elementos documentais que sustentam a análise.

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:

[acessar link](#)

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 m², área privativa de 54,42 m², 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 m² de área total, 54,42 m² 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 m², área de uso comum de 53,698 m², área construída total de 108,118 m², 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 fiduciários.

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 fiduciários anteriores relevantes

André Luiz Rodrigues de Souza Santos, e Mariane Franciely da Silva Souza, 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 outra documentação 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.