

Avenida Adriano Bertozzi, N° 700/752, 53

Secção Colônia de Vila Carmozina · São Paulo/SP

Matrícula 364.121 · Venda Online · Emitido em 09 de julho de 2026

Oportunidade com deságio de 39,57% sobre a avaliação ajustada (R\$ 230.000) e lance 30% abaixo do valor de mercado estimado (R\$ 198.990), com ganho potencial bruto de R\$ 59.990. A matrícula apresenta matrícula limpa (0/100), com situação jurídica já regularizada para o leilão. Região com nota B: lazer em destaque e segurança como ponto de atenção. Na revenda, o melhor cenário projeta lucro líquido de R\$ 37.253 (ROI 21,4%) e economia tributária de R\$ 3.185 na revenda.

LANCE MÍNIMO R\$ 139.000	AVALIAÇÃO (BANCO) R\$ 201.284	DESÁGIO -39,57%	RISCO Matrícula limpa · 0/100
VALOR DE MERCADO R\$ 198.990	GANHO POTENCIAL R\$ 59.990	ROI (MELHOR · 12M) 51,4%	REGIÃO 75/100 · Nota B

01 Identificação do imóvel

Tipo	Apartamento	ÁREAS E CONFIGURAÇÃO	
Condomínio	Tamareiras	Área privativa	40,2 m²
Unidade / Bloco	53 · 04	Área comum	39,92 m²
Andar	5º pavimento	Área total	80,115 m2
Endereço	Avenida Adriano Bertozzi, N° 700/752	Fração ideal	0,25%
Bairro	Secção Colônia de Vila Carmozina		
Cidade / UF	São Paulo / SP		
Cartório	9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (São Paulo)		

Matrícula limpa

0/100

A propriedade do imóvel foi consolidada em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, conforme Av.05/364.121, devido ao inadimplemento da devedora fiduciante.

DADOS DA MATRÍCULA

Matrícula nº	364.121
Cartório	9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (São Paulo)

CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

Avaliação (matrícula)	R\$ 201.284,00
Valor de venda original	R\$ 167.730,70
Credor / agente	Caixa Econômica Federal

Total de averbações	1
Última atualização	21/01/2026
Páginas	4

RESUMO EXECUTIVO

A matrícula encontra-se em nome da **Caixa Econômica Federal**, que obteve a **consolidação da propriedade** em 21/01/2026, conforme averbação Av.5/364.121.

O processo de consolidação decorreu do inadimplemento da devedora fiduciante *[dados pessoais omitidos]*, extinguindo a alienação fiduciária anterior e conferindo ao banco a titularidade plena para a realização do leilão.

PONTOS DE ATENÇÃO

SEVERIDADE	AVERBAÇÃO	PONTO
FAVORÁVEL	Av.5/364.121	Consolidação da Propriedade em favor da credora A propriedade do imóvel foi consolidada em nome da credora fiduciária, Caixa Econômica Federal, devido ao inadimplemento da devedora fiduciante. Ação: Nenhuma ação necessária. Este ato confirma a propriedade plena do imóvel pelo banco vendedor.

ÔNUS E GRAVAMES

TIPO	CREDOR	VALOR	SITUAÇÃO
Alienação Fiduciária	Caixa Econômica Federal	R\$ 101.370,35	Consolidada

CRONOLOGIA REGISTRAL

DATA	ATO	EVENTO	SEVERIDADE
29/01/2024	Av.1/364.121	Registro de Alienação Fiduciária	FAVORÁVEL
29/01/2024	R.2/364.121	Instituição de Condomínio	INFORMATIVO
29/01/2024	Av.3/364.121	Abertura da matrícula	INFORMATIVO
21/01/2026	Av.4/364.121	Atualização de dados cadastrais	INFORMATIVO
21/01/2026	Av.5/364.121	Consolidação da propriedade	FAVORÁVEL

03 Análise da região

Conceito 75/100 · Nota B · habitabilidade 4/5.

2 pontos a até 15 min a pé. 3 abertos 24h por perto. Destaque: Parque do Carmo entrada Osvaldo Pucci (★ 4,8 (78)). Serviços distribuição moderada ao redor.

Lazer		96
Educação		91
Comércio		90
Mobilidade		62
Saúde		48
Segurança		45

A região tem **qualidade B** (score **75/100**). Destaca-se em **Lazer, Educação e Comércio**. Pontos fracos: **Saúde e Segurança**.

- **Atenção** · Saúde com pontuação baixa (48/100) nas proximidades.
- **Atenção** · Segurança com pontuação baixa (45/100) nas proximidades.

MAIS PRÓXIMOS POR CATEGORIA

Segurança	53º Distrito Policial - Parque do Carmo · 2.0 km · ≈ 27 min	1 local
Mobilidade	Rua Iososuke Okaue, 383 · 781 m · ≈ 12 min	1 local
Comércio	Assaí Atacadista · 1.5 km · ≈ 20 min	4 locais
Saúde	Hospital Santo Expedito · 1.9 km · ≈ 26 min	1 local
Educação	ESCOLA ESTADUAL JOSÉ DE OLIVEIRA ORLANDI · 610 m · ≈ 9 min	6 locais
Lazer	Star Fit - A Academia: Ginástica, dança e luta! · 1.5 km · ≈ 21 min	7 locais

PONTOS DE INTERESSE PRÓXIMOS

Segurança	53º Distrito Policial - Parque do Carmo · Polícia · 2.0 km · ≈ 27 min
Mobilidade	Rua lososuke Okaue, 383 · Transporte · 781 m · ≈ 12 min
Comércio	Assaí Atacadista · Supermercado · 1.5 km · ≈ 20 min Carrefour Hipermercado Pêssego · Supermercado · 1.8 km · ≈ 26 min Atacadão - Itaquera · Supermercado · 2.0 km · ≈ 27 min Supermercado do Carmo · Supermercado · 2.6 km · ≈ 36 min
Saúde	Hospital Santo Expedito · Hospital · 1.9 km · ≈ 26 min
Educação	ESCOLA ESTADUAL JOSÉ DE OLIVEIRA ORLANDI · Escola · 610 m · ≈ 9 min Instituto das Cidades - Campus Zona Leste - Unifesp · Universidade · 2.0 km · ≈ 28 min Colégio Evangélico de Itaquera · Escola · 2.0 km · ≈ 28 min Escola em Itaquera Paschoal Dantas Faculdade em Itaquera · Escola · 2.3 km · ≈ 30 min E. E. Cidade de Hiroshima · Escola · 2.5 km · ≈ 34 min E.E. Profª. Maria Ferraz de Campos · Escola · 3.0 km · ≈ 42 min
Lazer	Star Fit - A Academia: Ginástica, dança e luta! · Academia · 1.5 km · ≈ 21 min Bosque das Cerejeiras do Parque do Carmo · Parque · 1.9 km · ≈ 27 min Parque do Carmo entrada Osvaldo Pucci · Parque · 1.9 km · ≈ 25 min Academia Smart Fit - Vila Carmosina · Academia · 2.1 km · ≈ 28 min Evoque Academia - Parque do Carmo · Academia · 2.5 km · ≈ 34 min Parque do Carmo – Olavo Egydio Setúbal · Parque · 2.6 km · ≈ 37 min

04 Análise de mercado

Avaliação **16% acima** do mercado - avaliar margem com cautela.

Valor de mercado estimado	R\$ 189.945 - R\$ 229.417	Lance mínimo	R\$ 139.000
Preço mediano / m²	R\$ 5.500	Avaliação	R\$ 230.000
Faixa P25-P75 / m²	R\$ 5.250 - R\$ 6.341	Ganho potencial bruto	R\$ 50.945 - R\$ 90.417
Desvio padrão / m²	± R\$ 624	Comparáveis	5 (raio 2 km)

Estimativa baseada na mediana de R\$ 5.500/m² sobre a área privativa. Estimativa conservadora (-10%) para venda rápida.

IMÓVEIS COMPARÁVEIS

ANÚNCIO	BAIRRO	ÁREA	PREÇO	R\$/M²
Apartamento para comprar com 40 m², 2 q...	Jardim Helian	40 m²	R\$ 205.000	R\$ 5.125
Apartamento de 40 m² com 2 dormitórios ...	Jardim Helian	40 m²	R\$ 210.000	R\$ 5.250
Apartamento com sacada e 2 dormitórios ...	Jardim Helian	40 m²	R\$ 219.990	R\$ 5.500
Apartamento com 2 dormitórios, 1 suíte, 4...	Jardim Helian	41 m²	R\$ 265.000	R\$ 6.463
Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheir...	Jardim Helian	41 m²	R\$ 260.000	R\$ 6.341
Mediana · 5 anúncios		40 m²	R\$ 219.990	R\$ 5.500

Bairros analisados: Colônia (zona Leste), Gleba do Pêssego, Itaquera, Vila Carmosina.

05 Viabilidade financeira

Revenda em 12 meses · venda R\$ 230.000 · São Paulo · Pessoa Física

CENÁRIO	LUCRO LÍQUIDO	ROI TOTAL	ROI MENSAL
À vista	R\$ 37.253	21,4%	1,63%
SAC	R\$ 27.767	48,4%	3,35%
PRICE MELHOR	R\$ 27.613	51,4%	3,51%

Melhor cenário: **PRICE** - com o lance atual de **R\$ 139.000**, retorno de **51,4% (R\$ 27.613)** sobre custo total de R\$ 53.773.

LANCE MÁXIMO POR META DE RETORNO (PRICE)

META DE ROI	LANCE MÁXIMO
20%	R\$ 154.908
30%	R\$ 149.590
40%	R\$ 144.506
50%	R\$ 139.642

Lance máximo que ainda atinge cada meta de ROI no cenário PRICE, mantendo venda, custos e prazo de revenda fixos.

06 Ganho de capital

Com as deduções legais, o DARF cai de R\$ 13.650 para **R\$ 10.466** - economia de **R\$ 3.185 (23,3%)**.

Ganho de capital apurado	R\$ 69.770	MEMÓRIA DE CÁLCULO	
DARF sem otimização	R\$ 13.650	Valor de venda	R\$ 230.000
DARF otimizado	R\$ 10.466	(-) Comissão de corretagem	R\$ 11.500
Economia tributária	R\$ 3.185	(=) Venda líquida	R\$ 218.500
		Aquisição (lance) + custos	R\$ 148.730
		Base tributável	R\$ 69.770

Relatório gerado automaticamente pela Aval a partir das análises salvas para este imóvel. Os valores são estimativas e não substituem a verificação do edital, da matrícula e de assessoria jurídica e contábil. A análise de reforma possui exportação própria.