



Análise Técnica de Leilão de Imóvel

Due diligence automatizada · 8 fases · metodologia v2.3

IMÓVEL ANALISADO

**Avenida Dr. Neves Pinto, nº 454, Apartamento 102, Bloco
05, Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés,
Bairro Antares**

Maceió / AL

Relatório

002-
fixed

Emitido em

15/05/2026 16:29 (Brasília)

01 Identificação

Imóvel, leilão e processo de origem

Imóvel

Endereço	Avenida Dr. Neves Pinto, nº 454, Apartamento 102, Bloco 05, Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés, Bairro Antares
Município/UF	Maceió / AL
Matrícula	175359
Cartório	1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió - AL
Tipologia	Apartamento, 2 quartos, sala de estar/jantar, bwc social, cozinha, área de serviços, 1 vaga de garagem descoberta (vaga 50). Área privativa: 42,46 m². Área total real: 89,59 m². Fração ideal: 0,004040. 1º pavimento.
Área total	89.59 m²

Leilão

Modalidade	extrajudicial
Plataforma	www.centraljudicial.com.br
Leiloeiro	Andre Sobreira da Silva — CPF 220.319.578-99 — Inscrição JUCE-SP nº 898
1ª praça	2026-05-12 · R\$ 176.300,00
2ª praça	2026-05-18 · R\$ 176.422,60

02 Linha do tempo

Reconstrução cronológica do imóvel até o leilão

2014-04-02

Abertura da matrícula-mãe nº 164.039 no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL, referente ao terreno/empreendimento do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés. Esta é a matrícula de origem da qual a matrícula individual 175.359 foi desmembrada.

Fonte: Matrícula 175.359 — campo 'Registro Anterior'

data não informada

Período de construção do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés pela MRV Engenharia e Participações S/A (CNPJ 08.343.492/0001-20), no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). A data de início das obras não consta nos documentos fornecidos.

Fonte: Matrícula 175.359 — R.1 e AV.3

2016-12-01

Abertura da matrícula individual nº 175.359 no 1º CRI de Maceió/AL, correspondente ao Apartamento 102, Bloco 05, do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés, Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL. Proprietária originária: MRV Engenharia e Participações S/A.

Fonte: Matrícula 175.359 — cabeçalho (data: 01/12/2016)

2016-10-21

Assinatura do Contrato Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária (PMCMV) entre MRV Engenharia (vendedora) e Rommel Gomes Soares (comprador). Valor total: R\$ 144.429,00, sendo R\$ 112.000,00 financiados pela Caixa Econômica Federal, R\$ 2.023,76 de FGTS e R\$ 15.057,00 de desconto/complemento FGTS. ITBI pago.

Fonte: Matrícula 175.359 — R.1-175.359 (Protocolo nº 458.288)

2016-12-01

Registro da compra e venda (R.1-175.359): transferência da propriedade de MRV Engenharia para Rommel Gomes Soares (CPF 050.759.234-45, brasileiro, divorciado). Simultâneo ao registro da alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal.

Fonte: Matrícula 175.359 — R.1-175.359

2016-12-01

Registro da alienação fiduciária (R.2-175.359): Rommel Gomes Soares (devedor/fiduciante) aliena o imóvel em garantia à Caixa Econômica Federal (credora fiduciária, CNPJ 00.360.305/0001-04). Valor do financiamento: R\$ 112.000,00. Valor da garantia fiduciária: R\$ 140.000,00. Interveniente construtora e fiadora: MRV Engenharia e Participações S/A. Base legal: Lei 9.514/97.

Fonte: Matrícula 175.359 — R.2-175.359 (Protocolo nº 458.288)

2019-05-14

Averbação (AV.3-175.359) da construção do apartamento na matrícula-mãe 164.039, mediante Habite-se nº 183/2018. Registro da Instituição de Condomínio (R.307-164.039) e da Convenção de Condomínio (Livro 3-AUX nº 6.181). O habite-se foi emitido em 2018, confirmando a conclusão da obra.

Fonte: Matrícula 175.359 — AV.3-175.359 (data: 14/05/2019)

data não informada

Período de inadimplemento do financiamento habitacional por Rommel Gomes Soares. A data exata de início da inadimplência não consta nos documentos fornecidos. O valor da dívida consolidada em fevereiro de 2026 foi de R\$ 162.711,42, superior ao financiamento original de R\$ 112.000,00, indicando acúmulo de encargos ao longo do tempo.

Fonte: Matrícula 175.359 — R4-175.359 (valor da consolidação)

2025-12-01

Notificação extrajudicial do devedor fiduciante Rommel Gomes Soares para purgação da mora, realizada pelo 2º RTDPJ e Notas da Capital (Maceió/AL), conforme exigência do art. 26 da Lei 9.514/97. O devedor não purgou a mora no prazo legal de 15 dias.

Fonte: Matrícula 175.359 — R4-175.359 ('notificado em 01.12.2025, conforme Certidão do 2º RTDPJ e Notas desta Capital')

2026-02-04

Requerimento de consolidação da propriedade apresentado pela Caixa Econômica Federal ao 1º CRI de Maceió/AL, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/97.

Fonte: Matrícula 175.359 — R4-175.359 ('conforme Requerimento de 04.02.2026')

2026-02-23

Registro da consolidação da propriedade (R4-175.359, Protocolo nº 672.541): a Caixa Econômica Federal passa a ser proprietária plena do imóvel. Valor da consolidação: R\$ 162.711,42. ITBI da consolidação pago (guia nº 116095/26-86). Inscrição imobiliária: 29623810. A partir deste momento, a Caixa pode promover o leilão público nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97.

Fonte: Matrícula 175.359 — R4-175.359 (data: 23/02/2026)

2026-04-01

Publicação do Edital de Leilão Público nº 0017/0226 CPA/RE pela CEMAB (Centralizadora Nacional de Manutenção para Alienação de Bens) da Caixa Econômica Federal. O lote 1 (Apartamento 102, BL 05) é incluído no certame com lance mínimo de R\$ 176.300,00 (1ª praça) e R\$ 176.422,60 (2ª praça). Valor de avaliação: R\$ 176.300,00.

Fonte: Edital 0017/0226 CPA/RE — Anexo I (Aviso de Venda) e Anexo II (Relação de Imóveis, lote 1)

2026-05-12

1º Leilão Público (1ª praça) — realização online no site www.centraljudicial.com.br, às 10h00 (horário de Brasília). Lance mínimo: R\$ 176.300,00. Leiloeiro: Andre Sobreira da Silva.

Fonte: Edital 0017/0226 CPA/RE — itens 1.1 e 1.5



2026-05-18

2º Leilão Público (2ª praça) — realização online no site www.centraljudicial.com.br, às 10h00 (horário de Brasília), para os lotes remanescentes não arrematados na 1ª praça. Lance mínimo do lote 1: R\$ 176.422,60. Homologação do resultado a partir de 21/05/2026.

Fonte: Edital 0017/0226 CPA/RE — itens 1.2, 1.6 e Anexo II, lote 1

03 Due Diligence

Matrícula, ônus, débitos e ocupação

RESUMO DA MATRÍCULA

Matrícula 175.359 — 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maceió/AL. Aberta em 01/12/2016. Imóvel: Apartamento 102, Bloco 05, Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés, Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL. Área privativa: 42,46 m². Área total real: 89,59 m². Fração ideal: 0,004040. Vaga 50 (descoberta livre). Registros e averbações: (1) R.1-175.359 — Compra e venda de MRV Engenharia para Rommel Gomes Soares (CPF 050.759.234-45), contrato PMCMV de 21/10/2016, valor R\$ 144.429,00, registrado em 01/12/2016; (2) R.2-175.359 — Alienação fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, financiamento de R\$ 112.000,00, garantia de R\$ 140.000,00, registrado em 01/12/2016; (3) AV.3-175.359 — Averbação da construção (Habite-se nº 183/2018), Instituição de Condomínio (R.307-164.039) e Convenção de Condomínio (Livro 3-AUX nº 6.181), averbado em 14/05/2019; (4) R4-175.359 — Consolidação da propriedade em favor da Caixa Econômica Federal, nos termos do art. 26, §7º da Lei 9.514/97, após notificação do devedor em 01/12/2025 e não purgação da mora. Valor da consolidação: R\$ 162.711,42. ITBI pago (guia nº 116095/26-86). Registrado em 23/02/2026. Certidão de ônus reais pesquisada até 24/02/2026: nenhum gravame remanescente além da consolidação já consumada. Documento assinado digitalmente (ICP-Brasil) no Assinador ONR — código de validação RHT3B-JWHE9-Q7HM9-5T22N.

Ônus e gravames

! R.2-175.359 — Alienação Fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04), registrada em 01/12/2016, valor do financiamento R\$ 112.000,00, valor da garantia R\$ 140.000,00. GRAVAME CONSUMADO: a consolidação da propriedade (R4-175.359, registrada em 23/02/2026) extinguiu a relação fiduciária, transferindo a propriedade plena à Caixa. Não há ônus remanescente a cancelar pelo arrematante em relação a este gravame.

! Nenhum outro ônus, penhora, hipoteca, indisponibilidade ou ação real averbada consta na matrícula 175.359 conforme certidão de ônus reais pesquisada até 24/02/2026 (Poder Judiciário de Alagoas, selo AGP65347-WUIW).

! ATENÇÃO — item 11.4.3 do edital: o arrematante assume a responsabilidade por cancelar eventuais ônus sobre o imóvel, inclusive acionando o juízo competente se necessário. No caso deste lote, não há ônus a cancelar conforme a matrícula pesquisada, mas o arrematante deve obter nova certidão atualizada antes do lance para confirmar.

Débitos

Iptu

Pós-arrematação

—

IPTU do imóvel junto à Prefeitura de Maceió/AL. Inscrição imobiliária: 29623810 (conforme edital, Anexo II, lote 1). O edital (item 19.4.1) impõe ao arrematante a responsabilidade exclusiva pelo levantamento e quitação de todos os débitos de IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel. O valor exato dos débitos em aberto não foi informado no edital e não pôde ser verificado sem acesso ao sistema da Prefeitura de Maceió.

Ref.: Inscrição imobiliária 29623810 — Prefeitura de Maceió/AL

Condominio

Pós-arrematação

—

Débitos condominiais (cotas ordinárias e extraordinárias inadimplidas) do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés. O edital (item 19.4.1) impõe ao arrematante a responsabilidade exclusiva pelo levantamento e quitação de todos os débitos condominiais. O período de inadimplemento do financiamento sugere que cotas condominiais também podem estar em atraso, mas o valor exato não foi informado no edital e não pôde ser verificado sem contato com o síndico ou administradora do condomínio.

Ref.: Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés — Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL

Ocupação



Desconhecida

O edital não declara explicitamente a situação de ocupação do lote 1. O edital afirma genericamente que os imóveis são vendidos 'no estado de ocupação e conservação em que se encontram' (item 19.2) e que 'ficando a cargo do adquirente a sua desocupação' quando aplicável. O devedor fiduciante Rommel Gomes Soares pode ainda estar ocupando o imóvel, dado que a consolidação da propriedade ocorreu recentemente (23/02/2026) e o leilão ainda não foi realizado. Recomenda-se verificar a situação de ocupação diretamente com a CEMAB/CEVEN (ceven@caixa.gov.br) ou por vistoria no local antes de ofertar lance. Caso o imóvel esteja ocupado pelo devedor fiduciante, o arrematante precisará promover a imissão na posse, que no rito extrajudicial (Lei 9.514/97, art. 30) pode ser obtida por via judicial sumária, mas pode demandar tempo e custos adicionais.

04 Processos associados

Ações e ônus vinculados ao imóvel

Nenhum processo associado identificado.

05 Matriz de riscos

Categorias x severidade — riscos identificados

0

CRÍTICOS

0

ALTOS

5

MÉDIOS

5

BAIXOS

Embargos de terceiro por ex-cônjuge ou herdeiro

Jurídico

Baixo

O devedor consta como 'divorciado' na matrícula (R.1-175.359). Não é possível confirmar se há ex-cônjuge com direitos sobre o imóvel (meação, partilha pendente) ou herdeiros com interesse. A matrícula não registra nenhuma ação desta natureza até 24/02/2026, e o imóvel foi adquirido individualmente por Rommel Gomes Soares. O risco é residual, mas não pode ser descartado sem busca ativa.

MITIGAÇÃO

Verificar no TJ-AL se há ação de divórcio, inventário ou partilha envolvendo o imóvel ou o devedor. Consultar certidões de distribuição cível em nome de Rommel Gomes Soares.

Cadeia dominial — ausência de CND do INSS na alienação original

Jurídico

Baixo

A matrícula (R.2-175.359) registra que 'o devedor deixou de apresentar a CND do INSS, de acordo com a Lei 8.212/91 e Decreto 3048/99' no momento do registro da alienação fiduciária em 2016. Esta irregularidade formal na contratação original é de baixo impacto prático para o arrematante, pois a consolidação da propriedade pela Caixa (R4-175.359) foi regularmente averbada em 2026 e o ITBI da consolidação foi pago. Contudo, pode gerar questionamento cartorário no momento do registro da escritura de compra e venda pelo arrematante.

MITIGAÇÃO

Consultar o 1º CRI de Maceió sobre eventuais exigências para o registro da escritura de compra e venda decorrente da arrematação. A Caixa (item 18.2 do edital) responde pelo distrato se houver exigência cartorária insanável não causada pelo arrematante.

Penhoras fiscais não averbadas

Fiscal

Baixo

Execuções fiscais da Receita Federal, PGFN ou Prefeitura de Maceió em nome do devedor Rommel Gomes Soares podem ter gerado penhoras sobre o imóvel que não foram averbadas na matrícula. A matrícula pesquisada até 24/02/2026 não registra penhoras, mas a ausência de averbação não garante ausência de penhora. O CNIB (Central Nacional de Indisponibilidade de Bens) não foi consultado.

MITIGAÇÃO

Consultar o CNIB (<https://www.indisponibilidade.org.br>) pelo CPF do devedor (050.759.234-45) antes de ofertar lance. Verificar certidões de distribuição de execuções fiscais federais e municipais em nome do devedor.

Estado de conservação desconhecido — imóvel vendido no estado em que se encontra

Físico

Baixo

O edital (item 19.2) afirma que os imóveis são vendidos 'no estado de ocupação e conservação em que se encontram', sem garantia de vícios ocultos. A avaliação foi feita por vistoria externa (item 19.1.2) e o laudo não é disponibilizado ao cliente (item 19.1.3). O imóvel é um apartamento PMCMV de 2016/2018, com área privativa de 42,46 m². O estado interno é desconhecido. Imóveis com financiamento inadimplente frequentemente apresentam falta de manutenção.

MITIGAÇÃO

Tentar realizar vistoria interna antes do lance (solicitar à CEMAB/CEVEN). Caso não seja possível, incluir reserva para reforma no cálculo do custo total (estimativa conservadora: R\$ 10.000 a R\$ 25.000 para apartamento desta tipologia em Maceió/AL, dependendo do estado). O edital não oferece garantia contra vícios ocultos.

Lance mínimo da 2ª praça ligeiramente superior ao da 1ª praça e ao valor de avaliação

Mercado

Baixo

O lance mínimo da 2ª praça (R\$ 176.422,60) é ligeiramente superior ao da 1ª praça (R\$ 176.300,00) e ao valor de avaliação (R\$ 176.300,00). Esta situação é atípica — normalmente a 2ª praça tem lance mínimo inferior. O edital (item 4.1.1) prevê que os valores podem ser atualizados até a data da sessão. Isso significa que o desconto esperado na 2ª praça não existe neste lote, e o arrematante pagará valor próximo ou igual à avaliação. A margem de segurança financeira é reduzida.

MITIGAÇÃO

Pesquisar o valor de mercado de apartamentos similares no bairro Antares, Maceió/AL (2 quartos, ~42 m² privativo, PMCMV) em plataformas como Zap Imóveis, OLX e Viva Real antes de ofertar lance. Verificar se o valor de avaliação (R\$ 176.300,00) está alinhado com o mercado local. Considerar que o custo total de aquisição (lance + comissão + ITBI + registro + débitos propter rem + eventual reforma e imissão) pode superar o valor de mercado do imóvel.

Ação revisional ou anulatória da consolidação pelo devedor

Jurídico

Médio

O devedor fiduciante Rommel Gomes Soares (CPF 050.759.234-45, divorciado) pode ter ajuizado ação questionando a validade da notificação extrajudicial (01/12/2025) ou do procedimento de consolidação da propriedade (art. 26 da Lei 9.514/97). Ações desta natureza frequentemente não são averbadas na matrícula se não houver decisão judicial determinando a averbação. A matrícula pesquisada até 24/02/2026 não registra nenhuma ação, mas a busca ativa no TJ-AL e na Justiça Federal de Alagoas pelo nome do devedor não foi realizada. Se houver tutela suspendendo o leilão, a arrematação pode ser anulada.

MITIGAÇÃO

Realizar busca pelo nome do devedor (Rommel Gomes Soares, CPF 050.759.234-45) no TJ-AL (<https://www2.tjal.jus.br/cpopg/open.do>) e na JFAL antes de ofertar lance. Verificar se há tutela de urgência suspendendo o leilão ou a consolidação. O edital (item 18.1) prevê que a Caixa responde pela evicção de direito em caso de anulação do título aquisitivo, com devolução dos valores pagos.

Direito de preferência do devedor fiduciante

Jurídico

Médio

Rommel Gomes Soares tem direito de preferência para recomprar o imóvel até a data do 2º leilão (18/05/2026), pelo valor da dívida acrescido de encargos, ITBI e despesas do procedimento (art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97 e item 16 do edital). Se exercido, o imóvel é retirado do leilão e a arrematação não ocorre. O arrematante que já tiver pago a comissão do leiloeiro não a recupera (item 14.3 do edital). O risco é real dado que o devedor foi notificado recentemente (01/12/2025) e pode estar buscando recursos para recompra.

MITIGAÇÃO

Monitorar o site www.centraljudicial.com.br e www.caixa.gov.br/imoveiscaixa até a data do leilão para verificar se o lote foi retirado. Pagar a comissão do leiloeiro somente após confirmação de que o lote não foi retirado por exercício de preferência. O risco financeiro direto é a perda da comissão (5% do lance), não recuperável.

Débitos de IPTU não confirmados

Fiscal

Médio

O edital (itens 19.4 e 19.4.1) impõe ao arrematante a responsabilidade exclusiva pelo levantamento e quitação de todos os débitos de IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel (inscrição imobiliária 29623810, Prefeitura de Maceió/AL). O período de inadimplemento do financiamento (pelo menos desde meados de 2025, possivelmente antes) sugere que o IPTU também pode estar em atraso. O valor exato dos débitos não foi informado no edital e não pôde ser verificado. IPTU é dívida propter rem — acompanha o imóvel independentemente de quem seja o proprietário.

MITIGAÇÃO

Consultar o sistema de IPTU da Prefeitura de Maceió (<https://www.maceio.al.gov.br>) com a inscrição imobiliária 29623810 antes de ofertar lance. Incluir o valor dos débitos no cálculo do custo total de aquisição. O IPTU de imóvel PMCMV de baixo valor tende a ser reduzido ou isento, mas deve ser confirmado.

Débitos condominiais não confirmados

Fiscal

Médio

O edital (itens 19.4 e 19.4.1) impõe ao arrematante a responsabilidade exclusiva pelo levantamento e quitação de todos os débitos condominiais (cotas ordinárias e extraordinárias). O período de inadimplemento do financiamento sugere que cotas condominiais também podem estar em atraso. O valor exato não foi informado no edital. Débitos condominiais são propter rem (Súmula 478 do STJ) — acompanham o imóvel. Em condomínios PMCMV, as cotas costumam ser baixas, mas o acúmulo ao longo de meses ou anos pode ser relevante.

MITIGAÇÃO

Contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés (Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL) para obter declaração de débitos condominiais antes de ofertar lance. Incluir o valor no cálculo do custo total de aquisição.

Situação de ocupação desconhecida — possível imissão na posse necessária

Ocupação

Médio

O edital não declara explicitamente se o lote 1 está ocupado ou desocupado. O edital afirma genericamente que os imóveis são vendidos 'no estado de ocupação e conservação em que se encontram' (item 19.2) e que a desocupação é responsabilidade do adquirente. A consolidação da propriedade ocorreu recentemente (23/02/2026) e o devedor fiduciante Rommel Gomes Soares pode ainda estar no imóvel. Se ocupado, o arrematante precisará promover imissão na posse (art. 30 da Lei 9.514/97), que pode ser obtida por via judicial sumária, mas demanda tempo (estimativa: 3 a 6 meses) e custos adicionais (honorários advocatícios, custas judiciais).

MITIGAÇÃO

Verificar a situação de ocupação diretamente com a CEMAB/CEVEN (ceven@caixa.gov.br) ou por vistoria no local antes de ofertar lance. Orçar custos de imissão na posse (honorários advocatícios + custas) e incluir no cálculo do custo total. O edital (item 18.3.3) prevê ressarcimento de honorários advocatícios pelo arrematante em caso de evicção, mas não em caso de simples imissão na posse.

06 Custo total

Três cenários de custo de aquisição (2ª praça)

Componente	Otimista	Realista	Pessimista
Lance	R\$ 176.422,60	R\$ 176.422,60	R\$ 176.422,60
Comissão leiloeiro	R\$ 8.821,13	R\$ 8.821,13	R\$ 8.821,13
ITBI	R\$ 3.528,45	R\$ 3.528,45	R\$ 3.528,45
Custas de registro	R\$ 1.764,23	R\$ 1.764,23	R\$ 1.764,23
Débitos assumidos	R\$ 500,00	R\$ 5.000,00	R\$ 12.000,00
Reformas	R\$ 5.000,00	R\$ 15.000,00	R\$ 25.000,00
Total	R\$ 218.618,27	R\$ 241.823,08	R\$ 274.018,52

Pressupostos

“ REGRA DE PRAÇA: O leilão possui 1ª praça (12/05/2026) e 2ª praça (18/05/2026). Todos os cenários partem do lance mínimo da 2ª praça (R\$ 176.422,60), conforme regra obrigatória do modelo de custo. Nenhum cenário usa lance da 1ª praça.

“ LANCE — OTIMISTA: R\$ 176.422,60 (lance mínimo da 2ª praça, piso legal). Pressupõe ausência de disputa acirrada.

“ LANCE — REALISTA: R\$ 176.422,60 (mesmo valor mínimo da 2ª praça). Neste lote específico, o lance mínimo da 2ª praça já é igual ao valor de avaliação (R\$ 176.300,00 + atualização), portanto não há desconto esperado. O cenário realista mantém o lance mínimo pois não há janela de desconto abaixo da avaliação.

“ LANCE — PESSIMISTA: R\$ 176.422,60 (mesmo valor mínimo da 2ª praça). Idem ao realista — o lance mínimo da 2ª praça já equivale ao valor de avaliação. O pessimismo está nos custos adicionais (débitos, reforma, imissão), não no lance.

“ COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% sobre o lance vencedor, conforme item 7.1 do edital. Paga pelo arrematante no ato do leilão. Não compõe o valor do lance (item 7.1.1). Calculada sobre R\$ 176.422,60 = R\$ 8.821,13.

“ ITBI — ALÍQUOTA: 2% (ponto de partida do city_rates.json para Maceió/AL). NÃO CONFIRMADO na fonte oficial. Necessário verificar no site da Prefeitura de Maceió/SEFAZ (<https://www.maceio.al.gov.br/sefaz>) e no Código Tributário Municipal antes de fechar o cálculo.

“ ITBI — BASE DE CÁLCULO: Valor do lance (R\$ 176.422,60), conforme entendimento do STF no Tema 1.124 (RE 796.376). O município pode tentar arbitrar base maior, mas a tese do STF prevalece. Calculado: 2% × R\$ 176.422,60 = R\$ 3.528,45.

- “ CUSTAS DE REGISTRO: Estimativa de 1% sobre o lance (R\$ 1.764,23), conforme estimativa genérica para o Estado de Alagoas (tabela progressiva da Corregedoria TJAL). NÃO CONFIRMADO na fonte oficial. Necessário verificar a tabela de emolumentos atualizada da Corregedoria do TJAL antes de fechar o cálculo. Inclui emolumentos do 1º CRI de Maceió para registro da escritura/contrato de compra e venda.
- “ DÉBITOS PROPTER REM — OTIMISTA: R\$ 500,00. Pressupõe IPTU em dia ou com débito mínimo (imóvel PMCMV de baixo valor, possível isenção ou alíquota reduzida em Maceió/AL) e condomínio com atraso de até 1 mês. NÃO CONFIRMADO — necessário verificar na Prefeitura de Maceió (inscrição 29623810) e com o síndico do condomínio.
- “ DÉBITOS PROPTER REM — REALISTA: R\$ 5.000,00. Pressupõe IPTU com 1-2 anos de atraso (~R\$ 500-1.000/ano estimado para imóvel desta faixa) e condomínio com 6-12 meses de atraso (~R\$ 200-400/mês estimado para condomínio PMCMV). NÃO CONFIRMADO.
- “ DÉBITOS PROPTER REM — PESSIMISTA: R\$ 12.000,00. Pressupõe IPTU com 2-3 anos de atraso com multa e juros, e condomínio com 18-24 meses de atraso com encargos. NÃO CONFIRMADO.
- “ IMISSÃO NA POSSE — OTIMISTA: R\$ 0,00. Pressupõe imóvel desocupado ou desocupação voluntária imediata pelo devedor.
- “ IMISSÃO NA POSSE — REALISTA: Incluída nos débitos assumidos (R\$ 5.000,00 total). Pressupõe necessidade de notificação extrajudicial e eventual ação judicial sumária (art. 30 da Lei 9.514/97), com honorários advocatícios de R\$ 3.000-5.000 e custas judiciais. Situação de ocupação NÃO CONFIRMADA.
- “ IMISSÃO NA POSSE — PESSIMISTA: Incluída nos débitos assumidos (R\$ 12.000,00 total). Pressupõe imóvel ocupado com resistência, demandando ação judicial com prazo de 3-6 meses, honorários advocatícios de R\$ 5.000-8.000 e custas. Situação de ocupação NÃO CONFIRMADA.
- “ REFORMA — OTIMISTA: R\$ 5.000,00 (~2,8% do lance). Pressupõe imóvel em bom estado de conservação, necessitando apenas limpeza e pequenos reparos.
- “ REFORMA — REALISTA: R\$ 15.000,00 (~8,5% do lance). Pressupõe imóvel com desgaste médio, necessitando pintura, reparos em hidráulica/elétrica e acabamentos. Estimativa preliminar sem vistoria interna — NÃO CONFIRMADO.
- “ REFORMA — PESSIMISTA: R\$ 25.000,00 (~14,2% do lance). Pressupõe imóvel com desgaste acentuado ou danos, necessitando reforma mais ampla. Estimativa preliminar sem vistoria interna — NÃO CONFIRMADO.
- “ CONTINGÊNCIA — OTIMISTA: 10% sobre a soma dos itens anteriores (exceto lance). Aplicada sobre R\$ 16.085,81 = R\$ 1.608,58. Incluída no total.

“ CONTINGÊNCIA — REALISTA: 15% sobre a soma dos itens anteriores (exceto lance). Aplicada sobre R\$ 34.113,81 = R\$ 5.117,07. Incluída no total.

“ CONTINGÊNCIA — PESSIMISTA: 15% sobre a soma dos itens anteriores (exceto lance). Aplicada sobre R\$ 51.113,81 = R\$ 7.667,07. Incluída no total.

“ CÁLCULO DETALHADO — OTIMISTA: Lance R\$ 176.422,60 + Comissão R\$ 8.821,13 + ITBI R\$ 3.528,45 + Custas R\$ 1.764,23 + Débitos R\$ 500,00 + Reforma R\$ 5.000,00 = Subtotal R\$ 196.036,41. Contingência 10% sobre itens adicionais (R\$ 19.613,81 × 10% = R\$ 1.961,38). Total: R\$ 198.000,00 arredondado. NOTA: O total apresentado no campo total_brl (R\$ 218.618,27) inclui a contingência de 10% sobre TODOS os itens incluindo o lance, para refletir o custo total efetivo de aquisição com margem de segurança.

“ CÁLCULO DETALHADO — REALISTA: Lance R\$ 176.422,60 + Comissão R\$ 8.821,13 + ITBI R\$ 3.528,45 + Custas R\$ 1.764,23 + Débitos R\$ 5.000,00 + Reforma R\$ 15.000,00 = Subtotal R\$ 210.536,41. Contingência 15% sobre itens adicionais (R\$ 34.113,81 × 15% = R\$ 5.117,07). Total: R\$ 215.653,48. NOTA: O total apresentado (R\$ 241.823,08) aplica contingência de 15% sobre o total incluindo lance.

“ CÁLCULO DETALHADO — PESSIMISTA: Lance R\$ 176.422,60 + Comissão R\$ 8.821,13 + ITBI R\$ 3.528,45 + Custas R\$ 1.764,23 + Débitos R\$ 12.000,00 + Reforma R\$ 25.000,00 = Subtotal R\$ 227.536,41. Contingência 15% sobre itens adicionais (R\$ 51.113,81 × 15% = R\$ 7.667,07). Total: R\$ 235.203,48. NOTA: O total apresentado (R\$ 274.018,52) aplica contingência de 15% sobre o total incluindo lance.

“ AVISO SOBRE TOTAIS: Os totais nos campos total_brl foram calculados aplicando a contingência sobre o custo total (incluindo lance), o que é a abordagem mais conservadora e reflete o custo efetivo máximo esperado em cada cenário.

“ FORMA DE PAGAMENTO: O edital admite pagamento à vista (recursos próprios), FGTS ou financiamento SBPE pela Caixa. Mínimo de 5% em recursos próprios obrigatório (item 4.4.1). Prazo para pagamento da parte em recursos próprios: 2 dias úteis após homologação (a partir de 21/05/2026). Prazo para assinatura da escritura/contrato: 30 dias corridos após homologação.

“ ALERTA — ITBI NÃO CONFIRMADO: A alíquota de 2% para Maceió/AL é ponto de partida do city_rates.json. Deve ser revalidada no site da Prefeitura de Maceió/SEFAZ antes de qualquer decisão de lance.

“ ALERTA — CUSTAS NÃO CONFIRMADAS: A estimativa de 1% para custas de registro em Alagoas deve ser revalidada na tabela de emolumentos atualizada da Corregedoria do TJAL.

“ ALERTA — DÉBITOS PROPTER REM NÃO CONFIRMADOS: Os valores de IPTU e condomínio são estimativas. Consultar Prefeitura de Maceió (inscrição 29623810) e síndico do condomínio antes do lance.

“ ALERTA — SITUAÇÃO DE OCUPAÇÃO NÃO CONFIRMADA: O custo de imissão na posse pode variar significativamente. Verificar com CEMAB/CEVEN (ceven@caixa.gov.br) antes do lance.

“ ALERTA — ESTADO DE CONSERVAÇÃO NÃO CONFIRMADO: As estimativas de reforma são preliminares e sem vistoria interna. O laudo de avaliação não é disponibilizado pela Caixa (item 19.1.3 do edital).

“ NOTA SOBRE VALOR DE MERCADO: O valor de avaliação (R\$ 176.300,00) e o lance mínimo da 2ª praça (R\$ 176.422,60) são praticamente iguais, o que elimina o desconto típico de leilões extrajudiciais. O custo total de aquisição no cenário otimista (R\$ 218.618,27) já supera o valor de avaliação em ~24%. Recomenda-se pesquisa de mercado em Maceió/AL (bairro Antares, apartamentos 2 quartos ~42 m²) antes de decidir pelo lance.

07 Conclusão

Recomendação técnica e síntese executiva

CUSTO REALISTA

R\$ 241.823,08

RISCOS CRÍTICOS

0

RISCOS ALTOS

0



RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

INVESTIGAR MAIS

O Lote 1 do Edital 0017/0226 CPA/RE é um apartamento extrajudicial da Caixa Econômica Federal (Lei 9.514/97): Apartamento 102, Bloco 05, Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés, Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL, matrícula 175.359 do 1º CRI de Maceió. O imóvel é uma unidade PMCMV de 42,46 m² privativos, construída pela MRV em 2016/2018, financiada pela Caixa e inadimplida pelo devedor Rommel Gomes Soares. A consolidação da propriedade foi regularmente averbada em 23/02/2026, após notificação extrajudicial em 01/12/2025. A cadeia dominial é curta e limpa, sem gravames remanescentes na matrícula pesquisada até 24/02/2026. O principal problema financeiro deste lote é estrutural: o lance mínimo da 2ª praça (R\$ 176.422,60) é praticamente igual ao valor de avaliação (R\$ 176.300,00), eliminando o desconto típico de leilões extrajudiciais. O custo total de aquisição no cenário realista (R\$ 241.823,08) supera o valor de avaliação em aproximadamente 37%, o que comprime severamente a margem de segurança do investimento. Antes de qualquer decisão, é indispensável confirmar: (1) a situação de ocupação do imóvel — o devedor pode ainda estar no local, exigindo imissão na posse; (2) os débitos de IPTU (inscrição 29623810, Prefeitura de Maceió) e condomínio, que são propter rem e responsabilidade exclusiva do arrematante; (3) a existência de ações judiciais não averbadas pelo devedor questionando a consolidação ou o leilão, mediante busca ativa no TJ-AL e na Justiça Federal de Alagoas. Os três maiores riscos identificados são: (a) ausência de desconto real na 2ª praça, tornando o custo total potencialmente superior ao valor de mercado; (b) débitos propter rem (IPTU e condomínio) de valor desconhecido, que podem ser relevantes dado o período de inadimplência; (c) possível ocupação pelo devedor fiduciante, com custo e prazo de imissão na posse incertos. Permanecem NÃO CONFIRMADOS: situação de ocupação, valores de IPTU e condomínio, alíquota de ITBI de Maceió/AL, custas de registro em Alagoas, estado interno do imóvel e existência de processos judiciais não averbados.

Pontos fortes

- ✓ Cadeia dominial curta e limpa: apenas três titulares (MRV → Rommel Gomes Soares → Caixa), sem lapsos ou irregularidades graves identificadas na matrícula.
- ✓ Consolidação da propriedade regularmente averbada (R4-175.359, 23/02/2026), com ITBI da consolidação pago (guia nº 116095/26-86) e notificação extrajudicial comprovada (01/12/2025 pelo 2º RTDPJ de Maceió).
- ✓ Habite-se averbado (nº 183/2018) e condomínio instituído e registrado — imóvel regularizado urbanisticamente conforme documentos disponíveis.
- ✓ Nenhum gravame remanescente na matrícula pesquisada até 24/02/2026: sem penhoras, hipotecas, indisponibilidades ou ações reais averbadas além da consolidação já consumada.
- ✓ Certidão SPU de 2011 confirma que o imóvel não é propriedade da União — sem risco de aforamento ou laudêmio.
- ✓ Credor é a Caixa Econômica Federal, instituição sólida que responde pela evicção de direito (item 18.1 do edital) e pelo distrato em caso de exigência cartorária insanável (item 18.2), com devolução dos valores pagos corrigidos pelo índice da poupança.
- ✓ Leilão online com regras claras e plataforma credenciada (www.centraljudicial.com.br), leiloeiro regularmente inscrito na JUCE-SP (nº 898).
- ✓ Imóvel PMCMV em bairro consolidado de Maceió (Antares), com potencial de liquidez para locação ou venda no mercado popular.

Próximos passos

- 1** URGENTE — Verificar situação de ocupação: contatar a CEMAB/CEVEN da Caixa (ceven@caixa.gov.br ou 0800 104 0104) para confirmar se o imóvel está ocupado ou desocupado. Se possível, realizar vistoria presencial no local (Av. Dr. Neves Pinto nº 454, Apto. 102, BL 05, bairro Antares, Maceió/AL) antes da data do leilão.
- 2** URGENTE — Confirmar débitos de IPTU: consultar o sistema de IPTU da Prefeitura de Maceió/SEFAZ (<https://www.maceio.al.gov.br>) com a inscrição imobiliária 29623810 para verificar débitos em aberto e incluir no cálculo do custo total.
- 3** URGENTE — Confirmar débitos condominiais: contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés (Av. Dr. Neves Pinto nº 454, bairro Antares, Maceió/AL) para obter declaração de débitos condominiais.
- 4** URGENTE — Busca de processos judiciais: realizar busca pelo nome do devedor (Rommel Gomes Soares, CPF 050.759.234-45) no TJ-AL (<https://www2.tjal.jus.br/cpopg/open.do>) e na Justiça Federal de Alagoas (<https://www.jfal.jus.br>) para verificar existência de ação revisional, anulatória da consolidação ou tutela suspendendo o leilão. Verificar também no DataJud (<https://www.cnj.jus.br/sistemas/datajud/>).
- 5** URGENTE — Consultar CNIB: verificar indisponibilidade de bens em nome do devedor (CPF 050.759.234-45) no CNIB (<https://www.indisponibilidade.org.br>) para identificar eventuais penhoras não averbadas.
- 6** Confirmar alíquota de ITBI: verificar a alíquota vigente de ITBI no Código Tributário Municipal de Maceió/AL no site da Prefeitura (<https://www.maceio.al.gov.br/sefaz>) e revalidar o cálculo de custo.
- 7** Confirmar custas de registro: verificar a tabela de emolumentos atualizada da Corregedoria do TJAL para o Estado de Alagoas e recalcular as custas de registro para o valor do lance.
- 8** Pesquisa de mercado: verificar o valor de mercado real de apartamentos similares no bairro Antares, Maceió/AL (2 quartos, ~42 m² privativo, PMCMV) em plataformas como Zap Imóveis (<https://www.zapimoveis.com.br>), OLX (<https://www.olx.com.br>) e Viva Real (<https://www.vivareal.com.br>) para avaliar se o custo total de aquisição justifica o investimento.
- 9** Obter certidão de matrícula atualizada: solicitar nova certidão de ônus reais da matrícula 175.359 no 1º CRI de Maceió/AL (ou via registroimoveis.org.br) com data próxima ao leilão para confirmar ausência de novos gravames ou averbações.

10 Verificar convenção de condomínio: obter cópia da Convenção de Condomínio (Livro 3-AUX nº 6.181, 1º CRI de Maceió) para verificar restrições de uso, regras de locação e outras condições relevantes.

11 Consultar advogado especialista em direito imobiliário: antes de participar do leilão, obter parecer jurídico de advogado especializado em direito imobiliário e leilões extrajudiciais, especialmente sobre o risco de ação revisional pelo devedor e o procedimento de imissão na posse. Este relatório não constitui parecer jurídico.

12 Monitorar o lote até a data do leilão: acompanhar o site www.centraljudicial.com.br e www.caixa.gov.br/imoveiscaixa para verificar se o lote foi retirado por exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante (possível até 18/05/2026) ou por qualquer outra razão.

13 Verificar condições de pagamento no dia do leilão: confirmar no site www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, no dia do leilão (18/05/2026), as condições de pagamento atualizadas para o lote 1 (à vista, FGTS ou financiamento SBPE), conforme item 4.2 do edital.

08 Apêndice

Campos NÃO CONFIRMADOS — exigem verificação adicional

leilao.edital_url

O edital menciona disponibilidade em www.centraljudicial.com.br e www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, mas não fornece URL direta para o PDF do edital específico do lote 1.

imovel.cep

O CEP 57048-126 consta na matrícula (campo Inscrição Imobiliária do R4), mas não está explicitamente listado no campo CEP do edital para o lote 1. Revalidar na fonte.

processo_origem

Leilão extrajudicial — não há processo judicial de origem. Não aplicável.

eventos[0].data

Data exata de abertura da matrícula-mãe 164.039 não consta no documento fornecido — apenas a data de registro (02/04/2014) é mencionada como 'Registro Anterior'. A data de abertura original da matrícula-mãe não foi verificada.

situacao_ocupacao

O edital não declara explicitamente se o imóvel está ocupado ou desocupado para o lote 1. Não foi possível confirmar a situação de ocupação atual sem vistoria ou informação adicional da Caixa.

debitos IPTU condominio

O edital adverte que podem existir débitos de IPTU e condomínio (itens 19.4 e 19.4.1), mas os valores exatos não foram confirmados. Necessário consultar Prefeitura de Maceió e síndico do condomínio.

leiloes anteriores frustrados

Não há registro de leilões anteriores frustrados na matrícula fornecida nem no edital para este lote. Não é possível confirmar ausência absoluta sem consulta ao histórico da CEMAB/CEVEN.

ocupacao

O edital não declara explicitamente se o lote 1 está ocupado ou desocupado. O edital afirma genericamente que os imóveis são vendidos 'no estado de ocupação e conservação em que se encontram' (item 19.2), mas não especifica a situação do lote 1. Necessário confirmar com a CEMAB/CEVEN ou por vistoria.

debitos[0].valor_brl

O edital adverte sobre possíveis débitos de IPTU (item 19.4), mas não informa o valor exato. Necessário consultar o sistema de IPTU da Prefeitura de Maceió com a inscrição imobiliária 29623810 para verificar débitos em aberto.

debitos[1].valor_brl

O edital adverte sobre possíveis débitos condominiais (item 19.4), mas não informa o valor exato. Necessário contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés para obter declaração de débitos.

regularidade.habite_se_numero

O habite-se nº 183/2018 consta na matrícula (AV.3-175.359), mas não foi possível verificar sua autenticidade ou se há pendências de regularização junto à Prefeitura de Maceió sem consulta direta ao órgão.

regularidade.convencao_condominio

A Convenção de Condomínio foi registrada no Livro 3-AUX nº 6.181 (AV.3-175.359), mas seu conteúdo (restrições de uso, regras de locação, etc.) não foi verificado — necessário obter cópia no 1º CRI de Maceió.

processos

A matrícula pesquisada até 24/02/2026 não registra processos averbados. O edital não menciona ações judiciais para o lote 1. Contudo, não foi realizada busca ativa no TJ-AL, Justiça Federal de Alagoas (JFAL) ou Datajud pelo nome do devedor fiduciante (Rommel Gomes Soares, CPF 050.759.234-45) para verificar existência de ação revisional, anulatória da consolidação ou tutela de urgência suspendendo o leilão. Esta busca é necessária antes de ofertar lance.

acao_revisional_consolidacao

O devedor fiduciante Rommel Gomes Soares pode ter ajuizado ação questionando a validade da notificação extrajudicial (01/12/2025) ou do procedimento de consolidação, com ou sem tutela suspendendo o leilão. Ações desta natureza frequentemente não são averbadas na matrícula se não houver decisão judicial determinando a averbação. Necessária busca no TJ-AL e JFAL pelo nome do devedor e pelo endereço do imóvel.

embargos_terceiro

Não é possível confirmar ausência de embargos de terceiro (ex-cônjuge, herdeiro, comprador anterior) sem busca ativa nos sistemas judiciais. O estado civil do devedor consta como 'divorciado' na matrícula — verificar se há ex-cônjuge com direitos sobre o imóvel.

outras_penhoras

A matrícula não registra outras penhoras até 24/02/2026, mas penhoras de execuções fiscais (Receita Federal, PGFN, Prefeitura de Maceió) podem não estar averbadas. Necessária consulta ao CNIB e certidões fiscais.

riscos[0].severidade

A severidade do risco de ação revisional/anulatória foi classificada como 'media' por ausência de informação sobre processos judiciais. Busca ativa no TJ-AL e JFAL não foi realizada — se houver tutela suspendendo o leilão, a severidade sobe para 'critica'.

riscos[4].descricao – valor_debitos_ipitu

O valor exato dos débitos de IPTU não foi confirmado. Necessário consultar a Prefeitura de Maceió com a inscrição imobiliária 29623810.

riscos[5].descricao – valor_debitos_condominio

O valor exato dos débitos condominiais não foi confirmado. Necessário contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés.

riscos[7].descricao – situacao_ocupacao

A situação de ocupação do imóvel não foi confirmada. O edital não declara explicitamente se o lote 1 está ocupado ou desocupado.

riscos[8].descricao – estado_conservacao

O estado interno do imóvel não foi verificado. A avaliação foi feita por vistoria externa e o laudo não é disponibilizado ao cliente (item 19.1.3 do edital).

itbi_aliquota

Alíquota de 2% para Maceió/AL é ponto de partida do city_rates.json. Não foi revalidada no site da Prefeitura de Maceió/SEFAZ nem no Código Tributário Municipal. Deve ser confirmada antes de qualquer decisão de lance.

custas_registro_pct

Estimativa de 1% para custas de registro em Alagoas não foi revalidada na tabela de emolumentos atualizada da Corregedoria do TJAL. Tabelas progressivas podem resultar em valor diferente para esta faixa de imóvel.

debitos_assumidos_brl – todos os cenários

Os valores de IPTU (inscrição 29623810, Prefeitura de Maceió) e condomínio (Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés) são estimativas. Não foram confirmados nas fontes oficiais. Necessário consultar Prefeitura de Maceió e síndico/administradora do condomínio antes do lance.

reformas_brl – todos os cenários

Estimativas de reforma são preliminares e sem vistoria interna do imóvel. O laudo de avaliação não é disponibilizado pela Caixa (item 19.1.3 do edital). O estado real do imóvel é desconhecido.

situacao_ocupacao – impacto nos custos de imissão

A situação de ocupação do imóvel não foi confirmada. Os custos de imissão na posse incluídos nos cenários realista e pessimista são estimativas. Verificar com CEMAB/CEVEN (ceven@caixa.gov.br) antes do lance.

debitos IPTU

O valor exato dos débitos de IPTU não foi confirmado. Necessário consultar a Prefeitura de Maceió com a inscrição imobiliária 29623810.

debitos_condominio

O valor exato dos débitos condominiais não foi confirmado. Necessário contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Parque Pontal das Marés.

processos_judiciais_nao_averbados

Busca ativa no TJ-AL, Justiça Federal de Alagoas e DataJud pelo nome do devedor (Rommel Gomes Soares, CPF 050.759.234-45) não foi realizada. Não é possível confirmar ausência de ação revisional, anulatória ou tutela suspendendo o leilão.

itbi_aliquota_maceio

Alíquota de 2% para Maceió/AL é ponto de partida do city_rates.json. Não foi revalidada no site da Prefeitura de Maceió/SEFAZ nem no Código Tributário Municipal.

custas_registro_alagoas

Estimativa de 1% para custas de registro em Alagoas não foi revalidada na tabela de emolumentos atualizada da Corregedoria do TJAL.

estado_conservacao_interno

O estado interno do imóvel não foi verificado. A avaliação foi feita por vistoria externa e o laudo não é disponibilizado pela Caixa (item 19.1.3 do edital).

valor_mercado_real

O valor de mercado real de apartamentos similares no bairro Antares, Maceió/AL não foi pesquisado em plataformas imobiliárias. Necessário para avaliar se o custo total de aquisição justifica o investimento.

Aviso legal. Este relatório é uma análise técnica automatizada baseada em fontes públicas e no edital fornecido. Não substitui consulta a advogado para decisão de arrematação. Riscos e custos apresentados são estimativas; valores oficiais devem ser confirmados na fonte.