



Análise Técnica de Leilão de Imóvel

Due diligence automatizada · 8 fases · metodologia v2.3

IMÓVEL ANALISADO

Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro

Bom Conselho / PE

01 Identificação

Imóvel, leilão e processo de origem

Imóvel

Endereço	Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro
Município/UF	Bom Conselho / PE
Matrícula	2695
Cartório	1º Ofício de Registro de Imóveis de Bom Conselho/PE (CNM: 074864.2.0002695-06)
Tipologia	Casa, 112 m ² de área total, 112 m ² de área privativa, 133 m ² de área do terreno, 2 quartos, sala, cozinha
Área total	112.0 m ²

Leilão

Modalidade	extrajudicial
Plataforma	https://www.maxterleiloes.com.br
Leiloeiro	Simone Wenning — CPF 746.463.110-20 — Inscrição JUCE/SC: AARC/276
1ª praça	2026-05-18 · R\$ 101.904,73
2ª praça	— · —

02 Linha do tempo

Reconstrução cronológica do imóvel até o leilão

data não informada

Construção do imóvel — casa de alvenaria com telhas comuns, instalações de luz elétrica e água encanada, 7m de frente x 20m de comprimento, na então denominada 'Praça do Futuro, s/n', Centro, Bom Conselho/PE. Data exata de construção NÃO CONFIRMADA; anterior a 1986 (pré-data de abertura da matrícula). Registro anterior: nº 598, fls. 150 vº, livro B1 do Cartório de Bom Conselho/PE.

Fonte: Matrícula 2695 — dados do imóvel e registro anterior (livro B1, nº 598)

1986-10-14

Abertura da Matrícula 2695 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Bom Conselho/PE (CNM: 074864.2.0002695-06), com base em transcrição anterior. Proprietário registral inicial: Bento José Soares Neto.

Fonte: Matrícula 2695 — cabeçalho

1986-09-29

R-1: Compra e venda. Bento José Soares Neto adquire o imóvel de Edivaldo Colatino de Lucena e Ivete Cavalcante de Lucena pelo valor de Cz\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil cruzados). Escritura lavrada em 29/09/1986, livro 154, fls. 15 a 16vº. Registrado em 14/10/1986.

Fonte: Matrícula 2695 — R-1

1989-10-31

R-2: Compra e venda. Maria das Dores Pinto adquire o imóvel de Bento José Soares Neto pelo valor de Ncz\$ 4.000,00 (quatro mil cruzados novos). Escritura lavrada em 31/10/1989, livro 157, fls. 44 e vº. Registrado em 02/01/1990.

Fonte: Matrícula 2695 — R-2

1996-05-23

R-3: Compra e venda. Maria do Socorro Pinto da Silva adquire o imóvel de Maria das Dores Pinto pelo valor avaliado de R\$ 2.000,00. Escritura lavrada em 23/05/1996, livro 161, fls. 156 e vº. Registrado em 01/06/2000.

Fonte: Matrícula 2695 — R-3

2000-06-02

R-4: Compra e venda. Maria Betânia Porfírio Monteiro de Oliveira (casada com Celso José Menezes Oliveira) adquire o imóvel de Maria do Socorro Pinto da Silva pelo valor avaliado de R\$ 3.500,00. Escritura lavrada em 02/06/2000, livro 169, fls. 139/141. Registrado em 02/06/2000.

Fonte: Matrícula 2695 — R-4

2005-11-30

R-5: Compra e venda. Romilson Ferreira Leite adquire o imóvel de Celso José Menezes Oliveira e Maria Betânia Porfírio Monteiro de Oliveira pelo valor avaliado de R\$ 8.000,00. Escritura lavrada em 30/11/2005, livro 182, fls. 95 a 97. Registrado em 22/12/2005.

Fonte: Matrícula 2695 — R-5

2012-12-06

R-6: Compra e venda com financiamento habitacional FGTS. Romilson Ferreira Leite vende o imóvel a Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza (casados em comunhão universal de bens) pelo valor de R\$ 65.000,00. Instrumento particular com caráter de escritura pública — Programa Carta de Crédito Individual FGTS. Registrado em 10/12/2012.

Fonte: Matrícula 2695 — R-6

2012-12-06

R-7: Constituição de alienação fiduciária em favor da CAIXA Econômica Federal. Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza (fiduciantes/devedores) constituem a propriedade fiduciária do imóvel em favor da CAIXA (credora fiduciária). Valor do financiamento: R\$ 40.000,00. Prazo: 180 prestações mensais (SAC), primeira em 06/01/2013, última em 06/01/2027. Taxa de juros nominal anual: 6,0% (efetiva: 6,1677%). Prestação inicial: R\$ 447,06. Registrado em 10/12/2012.

Fonte: Matrícula 2695 — R-7

2012-12-06

AV-8: Cessão de crédito. A CAIXA cede e transfere o crédito objeto da alienação fiduciária aos próprios fiduciantes (Miguel e Débora), implicando transferência de todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária em garantia. Valor da garantia fiduciária: R\$ 65.000,00. Valor do crédito: R\$ 40.000,00. Registrado em 10/12/2012.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-8

data não informada

Início do inadimplemento das parcelas do financiamento por Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza. Data exata NÃO CONFIRMADA. Inferida como anterior a outubro/2022 (data da primeira tentativa de execução extrajudicial), possivelmente a partir de 2021 ou início de 2022.

Fonte: Inferência a partir de AV-9 (Matrícula 2695) — NÃO CONFIRMADO

2022-10-13

AV-9: 1ª tentativa de execução extrajudicial. A CAIXA solicita abertura do procedimento previsto no art. 26, §1º, da Lei 9.514/97 (intimação dos devedores para purgação da mora), referente à alienação fiduciária do R-7. Protocolo 33610 de 13/10/2022, Ofício CAIXA nº 305863/2022 de 06/10/2022.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-9

2022-11-25

AV-10: Encerramento da 1ª tentativa de execução extrajudicial (AV-9) sem efeito, nos termos do art. 1.091, §1º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Motivo do encerramento NÃO ESPECIFICADO na matrícula (pode indicar irregularidade na intimação, pagamento parcial, contestação ou outro impedimento processual).

Fonte: Matrícula 2695 — AV-10

2023-07-25

AV-11: 2ª tentativa de execução extrajudicial. A CAIXA solicita nova abertura do procedimento do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97. Protocolo 33948 de 25/07/2023, Ofício CAIXA nº 366724/2023 de 10/05/2023.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-11

2023-08-24

AV-12: Encerramento da 2ª tentativa de execução extrajudicial (AV-11) sem efeito, nos termos do art. 1.344, §5º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Motivo do encerramento NÃO ESPECIFICADO.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-12

2024-04-01

AV-13: 3ª tentativa de execução extrajudicial. A CAIXA solicita nova abertura do procedimento do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97. Protocolo 34325 de 01/04/2024, Ofício CAIXA nº 467676/2024 de 20/03/2024.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-13

2024-04-25

AV-14: Encerramento da 3ª tentativa de execução extrajudicial (AV-13) sem efeito, nos termos do art. 1.344, §5º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registros do Estado de Pernambuco. Motivo do encerramento NÃO ESPECIFICADO. Três tentativas encerradas sem efeito em menos de dois anos é sinal de alerta relevante — sugere possível contestação judicial ou extrajudicial pelos devedores.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-14

2025-06-11

AV-15: 4ª tentativa de execução extrajudicial. A CAIXA solicita nova abertura do procedimento do art. 26, §1º, da Lei 9.514/97. Protocolo 35046 de 11/06/2025, Ofício CAIXA nº 585633/2025 de 03/06/2025.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-15

2026-01-22

AV-16: Decurso de prazo sem purgação da mora. Após a devida intimação dos devedores (Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza), houve o decurso do prazo previsto no art. 26, §1º, da Lei 9.514/97 sem que os devedores purgassem a mora. Esta é a 4ª tentativa — a primeira a resultar em decurso de prazo efetivo.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-16

2026-01-22

AV-17: Retificação do logradouro público. O endereço do imóvel é retificado de 'Praça do Futuro, s/n' para 'Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro, CEP 55330-000, Bom Conselho/PE', conforme cadastro imobiliário e certidão da Diretoria de Tributos de Bom Conselho/PE datada de 19/01/2026. Protocolo 35352 de 29/12/2025.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-17

2026-01-22

AV-18: Consolidação da propriedade em favor da CAIXA Econômica Federal, nos termos do art. 26, §7º, da Lei 9.514/97. Requerimento firmado em 24/12/2025 pela CAIXA. ITBI recolhido: R\$ 1.950,00 (Guia nº 3857/2025), incidente sobre valor de avaliação de R\$ 65.000,00. Incide sobre a propriedade consolidada RESTRIÇÃO DE DISPONIBILIDADE (art. 27, Lei 9.514/97). A CAIXA passa a ser proprietária plena do imóvel. Protocolo 35352 de 29/12/2025.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-18

2026-01-22

AV-19: Averbação do número de inscrição municipal (cadastro imobiliário): 01.04.024.0035.001. Protocolo 35352 de 29/12/2025.

Fonte: Matrícula 2695 — AV-19

2026-01-22

Emissão da Certidão de Inteiro Teor (Negativa de Ônus) da Matrícula 2695. O cartório certifica que o imóvel está livre de todos os ônus, legais, convencionais e de ações reais e pessoais reipersecutórias. Proprietário registral atual: CAIXA Econômica Federal. ATENÇÃO: Esta certidão tem validade de 30 dias (até 21/02/2026) — estará VENCIDA na data do leilão (18/05/2026). Nova certidão deve ser obtida antes da arrematação.

Fonte: Matrícula 2695 — Certidão de Inteiro Teor (Negativa de Ônus), emitida em 22/01/2026

2026-05-04

Publicação do Edital de Licitação Aberta CAIXA nº 0007/0326-CPVE/RE. O imóvel (item 177) é ofertado com Valor de Venda de R\$ 101.904,73 e Valor de Avaliação de R\$ 165.000,00. Leiloeiro: Simone Wenning. Plataforma: <https://www.maxterleiloes.com.br>.

Fonte: Edital de Licitação Aberta CAIXA nº 0007/0326 — Aviso de Venda (Anexo I) e Relação de Imóveis (Anexo II, item 177)

2026-05-18

Data da sessão do leilão (Licitação Aberta CAIXA nº 0007/0326). Leilão único, exclusivamente online, no site <https://www.maxterleiloes.com.br>, a partir das 10h. Lance mínimo: R\$ 101.904,73. Comissão do leiloeiro: 5% sobre o lance vencedor (paga pelo arrematante, não inclusa no lance).

Fonte: Edital de Licitação Aberta CAIXA nº 0007/0326 — itens 1.4 e Anexo II, item 177

03 Due Diligence

Matrícula, ônus, débitos e ocupação

RESUMO DA MATRÍCULA

Matrícula 2695 — 1º Ofício de Registro de Imóveis de Bom Conselho/PE (CNM: 074864.2.0002695-06). Aberta em 14/10/1986. Imóvel: casa de alvenaria, Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro, CEP 55330-000, Bom Conselho/PE. Inscrição municipal: 01.04.024.0035.001. Cadeia dominial: R-1 (1986, Bento José Soares Neto) → R-2 (1989, Maria das Dores Pinto) → R-3 (1996, Maria do Socorro Pinto da Silva) → R-4 (2000, Maria Betânia Porfírio Monteiro de Oliveira e Celso José Menezes Oliveira) → R-5 (2005, Romilson Ferreira Leite) → R-6 (2012, Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza, por R\$ 65.000,00 com FGTS) → R-7 (2012, alienação fiduciária em favor da CAIXA, R\$ 40.000,00, 180 parcelas SAC, taxa 6,1677% a.a.) → AV-8 (2012, cessão de crédito) → AV-9 a AV-14 (2022-2024, três tentativas de execução extrajudicial encerradas sem efeito) → AV-15 (2025, 4ª tentativa) → AV-16 (22/01/2026, decurso de prazo sem purgação da mora) → AV-17 (22/01/2026, retificação de logradouro) → AV-18 (22/01/2026, consolidação da propriedade em favor da CAIXA, com restrição de disponibilidade art. 27 Lei 9.514/97) → AV-19 (22/01/2026, cadastro imobiliário). Certidão de inteiro teor emitida em 22/01/2026: NEGATIVA DE ÔNUS. Proprietário registral atual: CAIXA Econômica Federal. Certidão VENCIDA na data do leilão.

Ônus e gravames

- ! R-7 (06/12/2012): Alienação fiduciária em favor da CAIXA Econômica Federal — EXTINTA pela consolidação da propriedade (AV-18, 22/01/2026). Não constitui ônus remanescente após a consolidação.
- ! AV-18 (22/01/2026): Restrição de disponibilidade por força do art. 27 da Lei 9.514/97, incidente sobre a propriedade consolidada em favor da CAIXA. Esta restrição é inerente ao procedimento extrajudicial e será levantada com a realização do leilão e transferência ao arrematante. Não constitui ônus para o arrematante após a venda.
- ! Certidão de inteiro teor (22/01/2026): Declara o imóvel LIVRE de todos os ônus legais, convencionais e de ações reais e pessoais reipersecutórias. ATENÇÃO: certidão vencida (validade 30 dias a partir de 22/01/2026). Nova certidão deve ser obtida antes da arrematação para confirmar que não houve novos registros ou averbações entre 22/01/2026 e a data do leilão (18/05/2026).
- ! ALERTA: Três tentativas de execução extrajudicial encerradas sem efeito (AV-9/AV-10 em 2022, AV-11/AV-12 em 2023, AV-13/AV-14 em 2024) — possível existência de ação judicial dos fiduciantes questionando o procedimento, não averbada na matrícula. Investigar na Fase 5.

Débitos

Iptu

Pós-arrematação

—

IPTU do imóvel — inscrição municipal 01.04.024.0035.001 / cadastro IPTU 1040240035001. O edital (item 17.2.1) impõe ao comprador o pagamento INTEGRAL da dívida tributária (tributos). O imóvel esteve em nome dos fiduciários de dezembro/2012 a janeiro/2026 (~13 anos). Débitos acumulados podem ser relevantes. Consulta obrigatória ao site da Prefeitura de Bom Conselho/PE antes da arrematação.

Ref.: Edital item 17.2.1; Matrícula AV-19 (inscrição municipal 01.04.024.0035.001); Anexo II item 177 (IPTU: 1040240035001)

Condominio

Sub-rogado no preço

—

Imóvel é casa unifamiliar sem indicação de condomínio edilício na matrícula ou no edital. Débito condominial provavelmente não aplicável. Caso exista associação de moradores ou loteamento fechado, o edital (item 17.7.2) limita a responsabilidade da CAIXA a débitos posteriores ao registro do ato constitutivo da associação na matrícula — o que não foi identificado. Se houver débito condominial, o comprador paga até 10% do Valor de Avaliação (R\$ 165.000,00), ou seja, até R\$ 16.500,00; o excedente seria pago pela CAIXA (edital item 17.2.1).

Ref.: Edital itens 17.2.1 e 17.7.2; Matrícula 2695 (sem registro de condomínio edilício)

Agua

Pós-arrematação

—

Débitos de consumo de água e esgoto. O edital (item 18.2.7) impõe ao comprador o pagamento de despesas de consumo pessoal (água, energia, gás), independentemente de estarem vinculados ao imóvel ou ao CPF de quem contratou. Valor NÃO CONFIRMADO.

Ref.: Edital item 18.2.7

Luz

Pós-arrematação

—

Débitos de consumo de energia elétrica. O edital (item 18.2.7) impõe ao comprador o pagamento de despesas de consumo pessoal. Valor NÃO CONFIRMADO.

Ref.: Edital item 18.2.7

Ocupação

Desconhecida

O edital vende o imóvel 'no estado de ocupação e conservação em que se encontra' (item 23.5), sendo responsabilidade do comprador a desocupação. O endereço dos fiduciários na matrícula (R-6) é 'Rua Josino Vilela, nº 06, Centro, Bom Conselho/PE' — endereço distinto do imóvel (Praça Mestre Gadelha, nº 06), mas ambos no Centro de Bom Conselho/PE. Não é possível confirmar se os fiduciários (Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza) ocupam o imóvel sem visita presencial ou declaração expressa no edital. O edital (item 18.1.1) determina que o interessado averigue o estado de ocupação antes da proposta. Se o comprador for o próprio ocupante ou ex-mutuário (ou parente até 3º grau), todas as despesas (IPTU, condomínio, água, esgoto, laudêmio) são de sua responsabilidade integral (edital item 17.6). Visita ao imóvel e consulta ao Portal Imóveis CAIXA (www.caixa.gov.br/imoveiscaixa) são recomendadas para confirmar a situação de ocupação antes da arrematação.

04 Processos associados

Ações e ônus vinculados ao imóvel

NÃO IDENTIFICADO NO EDITAL NEM NA MATRÍCULA

Risco Alto

Possível ação anulatória / revisional do contrato de financiamento / mandado de segurança — NÃO CONFIRMADO

As três tentativas de execução extrajudicial encerradas sem efeito (AV-9/AV-10 em 2022, AV-11/AV-12 em 2023, AV-13/AV-14 em 2024) são fortemente indicativas de que os fiduciários (Miguel Marinho de Souza e/ou Débora da Silva Queiroz de Souza) contestaram o procedimento extrajudicial — seja por ação judicial (anulatória da consolidação, revisional do contrato, mandado de segurança) ou por irregularidade processual identificada pelo próprio cartório. A matrícula não averba ações reais ou pessoais reipersecutórias, e a certidão de inteiro teor (22/01/2026) declara o imóvel livre de ônus e ações. Contudo, a certidão está VENCIDA (validade 30 dias a partir de 22/01/2026) e não cobre o período entre fevereiro e maio de 2026. Não foi possível localizar número CNJ de eventual ação nos documentos fornecidos. Busca obrigatória no TJPE (<https://www.tjpe.jus.br/consultaprocessual>) e na Justiça Federal da Seção Judiciária de PE (<https://www.jfpe.jus.br>) pelos nomes dos fiduciários e pela matrícula 2695, antes da arrematação.

05 Matriz de riscos

Categorias x severidade — riscos identificados

0

CRÍTICOS

3

ALTOS

7

MÉDIOS

4

BAIXOS

Histórico de três tentativas anteriores de execução extrajudicial encerradas sem efeito

Jurídico

Alto

Entre 2022 e 2024, a CAIXA promoveu três procedimentos de execução extrajudicial (AV-9/AV-10, AV-11/AV-12, AV-13/AV-14) que foram encerrados sem efeito antes da consolidação. Apenas a quarta tentativa (AV-15/2025) resultou em decurso de prazo (AV-16) e consolidação (AV-18, 22/01/2026). Motivos dos encerramentos anteriores não constam na matrícula — podem indicar contestação judicial pelos fiduciantes, irregularidade de intimação ou acordo desfeito. Risco relevante de existência de ação anulatória, revisional ou mandado de segurança não averbado na matrícula.

MITIGAÇÃO

Busca obrigatória nos sistemas TJPE, JPPE (Seção Judiciária de PE), DataJud/CNJ e CNIB pelos nomes e CPFs dos fiduciantes (Miguel Marinho de Souza, CPF 314.443.934-72; Débora da Silva Queiroz de Souza, CPF 111.402.987-47) e pela matrícula 2695, antes da arrematação. Consultar advogado especialista em alienação fiduciária.

Risco de evicção de direito reconhecido no edital

Jurídico

Alto

O edital (item 19.1) reconhece expressamente o risco de evicção, prevendo distrato de pleno direito caso sobrevenha decisão judicial transitada em julgado anulando o título aquisitivo da CAIXA (consolidação da propriedade) ou o procedimento de venda. Em caso de evicção, a CAIXA devolve os valores pagos com correção pela poupança (Calculadora do Cidadão), sem indenização por perdas e danos. O arrematante perde tempo, oportunidade e custos não ressarcíveis integralmente. Risco agravado pelo histórico de tentativas frustradas (vide risco anterior).

MITIGAÇÃO

Reservar margem de segurança no preço de aquisição. Avaliar viabilidade de contratar seguro de evicção (raro no Brasil). Não realizar benfeitorias significativas antes do registro definitivo e prazo de eventual contestação.

Imóvel provavelmente ocupado pelos fiduciários/ex-mutuários

Ocupação

Alto

O edital (item 23.5) vende o imóvel no estado de ocupação em que se encontra, sendo responsabilidade do comprador a desocupação. Os fiduciários (Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza) residiam na Rua Josino Vilela, nº 06, Centro, Bom Conselho/PE — mesma região central do imóvel. Há forte indício de que sejam os ocupantes atuais. Considerando o histórico de resistência (três tentativas de execução encerradas sem efeito), a desocupação voluntária é improvável e poderá demandar ação de imissão na posse. Tempo estimado: 6 a 24 meses. Custos com advogado, taxas judiciais e eventuais aluguéis perdidos.

MITIGAÇÃO

Realizar visita prévia ao imóvel para confirmar situação de ocupação. Orçar custos de imissão na posse (honorários advocatícios + custas judiciais + tempo). Considerar tentativa de acordo de saída (chaves por valor) antes de ação judicial. Atenção redobrada à proteção legal de idosos, crianças e pessoas com deficiência, se aplicável.

Débitos de consumo pessoal (água, luz, gás)

Fiscal

Baixo

O edital (item 18.2.7) impõe ao comprador o pagamento de despesas de consumo pessoal (água, energia, gás) vinculadas ao imóvel ou ao CPF de quem contratou. Valores não informados no edital nem na matrícula. Não são propter rem em sentido estrito, mas podem gerar dificuldades de religação se não quitados.

MITIGAÇÃO

Solicitar à concessionária local (Compesa para água; distribuidora de energia local) o histórico de débitos vinculados ao endereço Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro, Bom Conselho/PE. Negociar quitação ou novo contrato.

Penalidades por desistência após pagamento da comissão

Mercado

Baixo

O edital prevê multa de 5% do valor total da proposta retida após pagamento do boleto em caso de desistência, não pagamento no prazo ou descumprimento de condições (item 16.2). Comissão do leiloeiro (5%) não é devolvida. Bloqueio por tempo indeterminado para participar de leilões CAIXA em caso de reiteradas desistências (item 16.3).

MITIGAÇÃO

Confirmar funding integral (recursos próprios + eventual FGTS/financiamento aprovado) antes do lance. Atenção aos prazos: 5% no ato (boleto em até 2 dias úteis da homologação), 95% à vista no prazo conforme valor (até 30 dias para até R\$ 1 mi). Pré-aprovar financiamento CAIXA antes do leilão se for utilizar.

Restrição de disponibilidade art. 27 Lei 9.514/97 — inerente ao procedimento

Jurídico

Baixo

A matrícula registra (AV-18) restrição de disponibilidade incidente sobre a propriedade consolidada em favor da CAIXA, por força do art. 27 da Lei 9.514/97. Trata-se de restrição inerente ao procedimento extrajudicial, que será levantada com a venda em leilão público e transferência ao arrematante. Não constitui ônus remanescente após a arrematação regular.

MITIGAÇÃO

Acompanhar baixa da restrição com a expedição da carta de arrematação/escritura e registro da transferência. Nenhuma ação especial necessária além do procedimento ordinário de transferência.

Averbação de leilão negativo se aplicável

Jurídico

Baixo

O edital (item 18.2.10 e Anexo V) prevê que, se houver leilão negativo pendente de averbação, o comprador deve providenciar a averbação mediante documentação fornecida pela CAIXA, com pagamento das taxas cartoriais. Não há registro de leilão anterior frustrado na matrícula 2695 — este é o primeiro leilão público após a consolidação, portanto provavelmente não aplicável.

MITIGAÇÃO

Confirmar com o leiloeiro/CAIXA se há leilão negativo pendente antes do leilão. Reservar pequena verba para taxas cartoriais caso aplicável.

Certidão de matrícula vencida na data do leilão

Jurídico

Médio

A certidão de inteiro teor da matrícula 2695 foi emitida em 22/01/2026 e tem validade de 30 dias (até ~21/02/2026). Na data do leilão (18/05/2026) estará vencida há mais de 80 dias. Não cobre o período entre fevereiro e maio de 2026, no qual podem ter sido averbadas novas ações judiciais, penhoras, indisponibilidades ou outros ônus.

MITIGAÇÃO

Solicitar nova certidão atualizada de inteiro teor da matrícula 2695 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Bom Conselho/PE em data próxima ao leilão (idealmente até 7 dias antes).

Débitos de IPTU de responsabilidade integral do comprador

Fiscal Médio

O edital (item 17.2.1) impõe ao comprador o pagamento INTEGRAL da dívida tributária (IPTU). O imóvel esteve em nome dos fiduciários de dezembro/2012 a janeiro/2026 (~13 anos), período em que pode haver IPTU inadimplente acumulado. Inscrição municipal: 01.04.024.0035.001 (AV-19). Valor exato não confirmado. Débito é propter rem e segue o imóvel.

MITIGAÇÃO

Consultar diretamente a Prefeitura Municipal de Bom Conselho/PE (Diretoria de Tributos) sobre saldo devedor de IPTU pelos códigos 01.04.024.0035.001 e 1040240035001. Incluir valor no custo total de aquisição. Verificar débitos prescritos (>5 anos) — edital item 17.5.1 reconhece prescrição.

Responsabilidade ampliada se comprador for ex-mutuário ou parente

Ocupação Médio

O edital (item 17.6) determina que, se o comprador for o ocupante, ex-mutuário ou parente direto até o terceiro grau civil do ex-mutuário, todas as despesas vencidas e vincendas (IPTU, condomínio, água, esgoto, foro, laudêmio, demais tarifas e tributos) são de sua responsabilidade integral, devendo ainda ressarcir à CAIXA eventuais valores pagos.

MITIGAÇÃO

Confirmar que o proponente não é ex-mutuário, ocupante ou parente direto até 3º grau dos fiduciários (Miguel Marinho de Souza ou Débora da Silva Queiroz de Souza). Se for o caso, recalcular custo total considerando responsabilidade integral por todos os débitos.

Divergência de área entre matrícula e edital — venda ad corpus

Físico Médio

A matrícula original descreve a casa com medidas lineares de 7m de frente x 20m de comprimento (~140 m²), enquanto o edital informa 112 m² de área total e privativa. O edital (item 23.5) vende o imóvel ad corpus, vedando distrato por diferença de dimensões (item 23.3). Eventual regularização documental (averbação de área correta) corre por conta do comprador. Laudo de avaliação não disponível (sigilo comercial — item 23.4.2).

MITIGAÇÃO

Visita técnica com profissional habilitado (engenheiro/arquiteto) para medição real. Orçar custo de regularização de área (averbação na matrícula, ART/RRT, taxas cartoriais e municipais) caso necessário para venda futura ou financiamento.

Habite-se e regularidade urbanística não verificados

Físico

Médio

Habite-se não é mencionado no edital nem na matrícula. Construção anterior a 1986. Não há confirmação de regularidade urbanística junto à Prefeitura de Bom Conselho/PE. Construções antigas em centros municipais frequentemente não possuem habite-se formal, o que pode dificultar futuras reformas, financiamentos e revenda.

MITIGAÇÃO

Consultar a Prefeitura de Bom Conselho/PE (Secretaria de Obras/Urbanismo) sobre situação cadastral, alvará de construção, habite-se e eventuais autuações. Orçar custo de regularização.

Estado de conservação desconhecido — venda no estado em que se encontra

Físico

Médio

O edital (item 23.5) vende o imóvel no estado de conservação em que se encontra. A CAIXA não responde por vícios ocultos (estruturais, hidráulicos, elétricos). Construção anterior a 1986, podendo demandar reforma significativa.

MITIGAÇÃO

Visita prévia obrigatória, idealmente com profissional de engenharia/arquitetura. Reservar margem de 15% a 25% do valor de arrematação para reforma e contingência.

Mercado imobiliário em município de pequeno porte (Bom Conselho/PE)

Mercado

Médio

Bom Conselho é município de pequeno porte no agreste pernambucano. Mercado imobiliário com baixa liquidez e tempo de revenda potencialmente longo. Valor de avaliação CAIXA (R\$ 165.000,00) e valor mínimo de venda (R\$ 101.904,73) devem ser confrontados com preços efetivos de mercado local — não há laudo disponível para validar a avaliação.

MITIGAÇÃO

Pesquisar imóveis comparáveis em Bom Conselho/PE (portais imobiliários, imobiliárias locais). Avaliar perfil de demanda (aluguel residencial, revenda) antes do lance. Considerar destinação do imóvel (uso próprio, locação, revenda).

06 Custo total

Três cenários de custo de aquisição (2ª praça)

Componente	Otimista	Realista	Pessimista
Lance	R\$ 101.904,73	R\$ 130.000,00	R\$ 160.000,00
Comissão leiloeiro	R\$ 5.095,24	R\$ 6.500,00	R\$ 8.000,00
ITBI	R\$ 3.057,14	R\$ 3.900,00	R\$ 4.800,00
Custas de registro	R\$ 1.019,05	R\$ 1.300,00	R\$ 1.600,00
Débitos assumidos	R\$ 3.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 40.000,00
Reformas	R\$ 10.190,47	R\$ 19.500,00	R\$ 40.000,00
Total	R\$ 142.142,46	R\$ 205.620,00	R\$ 292.480,00

Pressupostos

“ Leilão único CAIXA (Licitação Aberta nº 0007/0326) — não há 1ª e 2ª praças distintas. Lance mínimo único de R\$ 101.904,73 (item 177, Anexo II, matrícula 2695, Bom Conselho/PE).

“ Cenários variam o lance dentro da janela única: otimista no piso (R\$ 101.904,73), realista no meio (~R\$ 130.000), pessimista próximo à avaliação (~R\$ 160.000, considerando R\$ 165.000 de avaliação CAIXA).

“ Comissão do leiloeiro: 5% sobre o lance, paga pelo arrematante separadamente (edital Resumo e item 8.1.2 — não compõe o lance).

“ ITBI: alíquota de 3% sobre o valor do lance (base de cálculo conforme Tema 1.124 STF). Alíquota inferida da própria matrícula AV-18 (ITBI de R\$ 1.950,00 sobre R\$ 65.000,00 = 3%). Pagamento integral à vista, sem parcelamento aceito pela CAIXA (edital item 14.3.1).

“ Custas de registro e emolumentos cartoriais: estimados em 1% do lance, incluindo registro da escritura/carta, averbações, taxas estaduais TSNR/FERC/FERM/FUNSEG/ISS (padrão TJPE).

“ Débitos propter rem (IPTU): cenário otimista R\$ 3.000 (apenas últimos anos, prescrição quinquenal); realista R\$ 18.000 (~13 anos parcialmente prescritos + parcelas vincendas); pessimista R\$ 40.000 (incluindo possíveis taxas municipais e atualização). Edital item 17.2.1 impõe tributos integralmente ao comprador.

“ Condomínio: não aplicável (imóvel é casa unifamiliar, sem registro de condomínio edilício).

“ Custos de imissão na posse: incluídos no campo 'debitos_assumidos' juntamente com IPTU. Cenário otimista assume desocupação voluntária (sem custo extra); realista assume acordo de chaves + advogado (~R\$ 10.000); pessimista assume ação judicial completa de imissão + custas + tempo perdido (~R\$ 25.000). Risco alto pelos 3 encerramentos prévios sem efeito (possível resistência).

“ Reforma: cenário otimista 10% do lance (apenas adequações leves); realista 15% (reforma média em construção pré-1986); pessimista 25% (vícios estruturais ocultos prováveis em construção de 40+ anos).

“ Contingência: NÃO foi adicionada como linha separada nos cenários — está absorvida nas margens superiores de cada componente nos cenários realista e pessimista (em linha com o cost_model que recomenda 10-15%). Recomenda-se ao usuário aplicar +15% sobre o total realista como margem prudencial adicional.

“ Riscos não monetizados nos cenários: (a) evicção de direito (edital item 19.1) — possível anulação judicial da consolidação CAIXA com devolução de valores SEM perdas e danos; (b) honorários advocatícios de defesa em eventual ação anulatória dos fiduciários (até 20% do valor da proposta conforme edital item 19.3.3.1); (c) custo de oportunidade do capital travado durante eventual contestação judicial.

“ Penalidades: multa de 5% sobre proposta em caso de desistência após pagamento do boleto (edital item 16.2) — não incluída por se referir a inadimplemento do arrematante, mas relevante para gestão do funding.

“ Valor de avaliação CAIXA: R\$ 165.000,00 (referência para limite de débito condominial e parâmetro de mercado). Laudo não disponível (sigilo comercial, edital item 23.4.2).

“ Os cenários NÃO constituem recomendação de lance. A decisão de lance e os valores específicos cabem exclusivamente ao usuário, após consulta a advogado e visita ao imóvel.

“ Revalidação obrigatória antes da arrematação: (1) alíquota e base de cálculo do ITBI na Lei Municipal de Bom Conselho/PE; (2) saldo devedor exato de IPTU; (3) tabela atual de emolumentos do TJPE para 2026; (4) nova certidão de matrícula próxima à data do leilão; (5) buscas em TJPE/JFPE/CNIB para confirmar ausência de processos judiciais; (6) visita ao imóvel para confirmar ocupação e estado de conservação.

07 Conclusão

Recomendação técnica e síntese executiva

CUSTO REALISTA

R\$ 205.620,00

RISCOS CRÍTICOS

0

RISCOS ALTOS

3



RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

INVESTIGAR MAIS

Trata-se de um leilão extrajudicial da Caixa Econômica Federal (Licitação Aberta nº 0007/0326-CPVE/RE), modalidade única, realizado em 18/05/2026 via plataforma Maxterleões. O imóvel é uma casa de alvenaria localizada na Praça Mestre Gadelha, nº 06, Centro, Bom Conselho/PE (Matrícula 2695, 1º Ofício de RI de Bom Conselho/PE), com 112 m² de área total conforme o edital, avaliada pela CAIXA em R\$ 165.000,00 e ofertada com lance mínimo de R\$ 101.904,73 — desconto de aproximadamente 38% sobre a avaliação. A propriedade foi consolidada em favor da CAIXA em 22/01/2026 após inadimplemento do financiamento habitacional FGTS contraído em dezembro de 2012 por Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza. O ponto de maior preocupação desta análise é o histórico de quatro tentativas de execução extrajudicial, sendo três delas encerradas sem efeito entre 2022 e 2024 — padrão atípico que indica, com alta probabilidade, contestação judicial ou extrajudicial pelos fiduciários não averbada na matrícula. A certidão de inteiro teor, emitida em 22/01/2026, declara o imóvel livre de ônus e ações reipersecutórias, mas está vencida há mais de 80 dias na data do leilão, não cobrindo o período crítico entre fevereiro e maio de 2026. O próprio edital reconhece expressamente o risco de evicção (item 19.1), prevendo distrato sem indenização por perdas e danos — o que confirma que a CAIXA admite a possibilidade de contestação judicial do título. No cenário realista (lance ~R\$ 130.000), o custo total estimado de aquisição chega a aproximadamente R\$ 205.620, considerando comissão do leiloeiro (5%), ITBI (3%), custas de registro (~1%), débitos de IPTU acumulados (~R\$ 18.000), custos de imissão na posse e reforma (~15% do lance). O desconto efetivo sobre a avaliação CAIXA se reduz substancialmente após esses encargos. Há ainda itens não monetizados nos cenários: honorários advocatícios de defesa em eventual ação anulatória dos fiduciários (até 20% do valor da proposta, conforme edital item 19.3.3.1) e custo de oportunidade do capital travado durante contestação judicial. A recomendação operacional é investigar mais antes de qualquer decisão: as buscas processuais no TJPE, JFPE e CNIB são indispensáveis e podem alterar completamente o perfil de risco do ativo.

Próximos passos

- 1** URGENTE — Busca processual no TJPE: consultar o sistema de consulta processual do Tribunal de Justiça de Pernambuco (<https://www.tjpe.jus.br/consultaprocessual>) pelos nomes completos dos fiduciantes (Miguel Marinho de Souza, CPF 314.443.934-72; Débora da Silva Queiroz de Souza, CPF 111.402.987-47) e pela matrícula 2695 / Comarca de Bom Conselho/PE. Identificar se há ação anulatória da consolidação, revisional do contrato de financiamento, mandado de segurança ou ação possessória em curso.
- 2** URGENTE — Busca processual na Justiça Federal (JFPE): consultar o sistema da Seção Judiciária de Pernambuco (<https://www.jfpe.jus.br>) pelos mesmos nomes e CPFs, pois financiamentos habitacionais FGTS/SFH podem ser questionados na Justiça Federal.
- 3** URGENTE — Consulta ao CNIB (indisponibilidade): verificar se há indisponibilidade de bens decretada em nome dos fiduciantes no sistema do Conselho Nacional de Justiça (<https://www.indisponibilidade.org.br>), que poderia afetar a transferência do imóvel.
- 4** URGENTE — Obter nova certidão de matrícula atualizada: solicitar nova certidão de inteiro teor da Matrícula 2695 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Bom Conselho/PE em data próxima ao leilão (idealmente até 7 dias antes de 18/05/2026), para verificar se houve novas averbações entre 22/01/2026 e a data do leilão.
- 5** Consultar a Prefeitura de Bom Conselho/PE sobre débitos de IPTU: verificar o saldo devedor de IPTU pelas inscrições 01.04.024.0035.001 (cadastro imobiliário) e 1040240035001 (IPTU), junto à Diretoria de Tributos do município. Solicitar certidão de débitos tributários. Verificar débitos prescritos (>5 anos) e solicitar baixa conforme edital item 17.5.1.
- 6** Visitar o imóvel presencialmente: confirmar situação de ocupação atual (quem ocupa, há quanto tempo, disposição para saída voluntária), estado de conservação real (estrutura, instalações hidráulicas e elétricas, cobertura) e confrontar com a descrição do edital. Considerar acompanhamento de engenheiro ou arquiteto para laudo preliminar.
- 7** Consultar advogado especialista em alienação fiduciária e direito imobiliário: avaliar juridicamente o risco das três tentativas de execução encerradas sem efeito, a solidez da consolidação (AV-18) e a probabilidade de contestação judicial bem-sucedida pelos fiduciantes. Obter parecer sobre o risco de evicção no caso concreto.
- 8** Verificar alíquota e base de cálculo do ITBI em Bom Conselho/PE: consultar a Lei Municipal de ITBI vigente para confirmar a alíquota (estimada em 3% com base na AV-18) e a base de cálculo aplicável em arrematações de leilão extrajudicial CAIXA. Confirmar se o município aceita o valor do lance como base ou exige o valor venal de referência.

- 9** Consultar tabela de emolumentos do TJPE para 2026: verificar o custo exato de registro da escritura/carta de arrematação e averbações na faixa de valor do imóvel, para refinar o cálculo de custas de registro.
- 10** Verificar condições de pagamento no Portal Imóveis CAIXA: acessar www.caixa.gov.br/imo-veiscaixa no dia do leilão (18/05/2026) para confirmar as condições de pagamento específicas do item 177 (possibilidade de FGTS, financiamento, prazo para pagamento à vista), conforme edital item 6.2.
- 11** Pré-aprovar financiamento CAIXA se aplicável: caso pretenda utilizar financiamento habitacional ou FGTS, comparecer a uma agência CAIXA ou Correspondente Bancário CAIXA (CCA) antes do leilão para análise de risco de crédito e verificação de enquadramento do imóvel, conforme edital item 6.3.
- 12** Confirmar ausência de leilão negativo pendente: verificar com o leiloeiro (Simone Wenning, simone@masterleiloes.com.br, (47) 98836-3676) ou com a CAIXA (ceven@caixa.gov.br) se há leilão negativo pendente de averbação para a matrícula 2695, conforme edital item 18.2.10 e Anexo V.

08 Apêndice

Campos NÃO CONFIRMADOS — exigem verificação adicional

leilao.primeira_praça_lance_minimo_brl

Este é um leilão extrajudicial CAIXA com praça única (leilão único em 18/05/2026). O edital não estrutura 1ª e 2ª praça com lances mínimos distintos — o valor mínimo de venda consta no Anexo II por imóvel. Para o imóvel da matrícula 2695 (item 177), o Valor de Venda é R\$ 101.904,73. Não há 1ª praça separada com lance mínimo distinto.

leilao.segunda_praça_data

Este leilão CAIXA é modalidade 'Licitação Aberta' (disputa aberta), não estruturado em 1ª e 2ª praça como leilão extrajudicial Lei 9.514/97. Há uma única data de sessão (18/05/2026). Não existe 2ª praça prevista no edital.

leilao.segunda_praça_lance_minimo_brl

Não aplicável — leilão único sem 2ª praça prevista no edital.

imovel.cep

O CEP consta na matrícula (AV-17): CEP 55330-000, Bom Conselho/PE. Confirmado pela certidão, mas não verificado em fonte externa independente nesta fase.

imovel.area_total_m2

O edital (item 177) informa 112 m² de área total e 112 m² de área privativa. A matrícula original descreve a casa com medidas lineares (7m de frente x 20m de comprimento = ~140 m²), sem indicar área construída em m². Há divergência entre a descrição original da matrícula e o edital. Adotado o valor do edital (112 m²), mas NÃO CONFIRMADO por laudo ou certidão de área.

imovel.area_construida_m2

Mesma situação da área total — edital informa 112 m² de área privativa, mas matrícula original não especifica área construída em m². Laudo de avaliação não disponível (sigilo comercial, conforme item 23.4.2 do edital).

processo_origem.numero_cnj

Leilão extrajudicial CAIXA — não há processo judicial de origem. A consolidação da propriedade foi extrajudicial (Lei 9.514/97). Não aplicável.

eventos[0].data

Ano de construção do imóvel não consta na matrícula nem no edital. A matrícula foi aberta em 14/10/1986 com base em registro anterior (nº 598, livro B1), sugerindo que a construção é anterior a 1986, mas a data exata não foi localizada. Cadastro imobiliário da Prefeitura de Bom Conselho/PE não foi consultado nesta fase.

eventos[0].fonte

Habite-se e cadastro imobiliário da Prefeitura de Bom Conselho/PE não foram consultados. Ano de construção estimado com base na data de abertura da matrícula e no registro anterior.

leiloes_anteriores_frustrados

A matrícula registra três tentativas de execução extrajudicial encerradas sem efeito (AV-9/AV-10 em 2022, AV-11/AV-12 em 2023, AV-13/AV-14 em 2024). Não há registro de leilões públicos anteriores realizados e frustrados (sem arrematante) — as tentativas foram encerradas antes de chegar à fase de leilão. Não é possível confirmar se houve leilões públicos anteriores sem consulta ao leiloeiro ou à CAIXA.

causa_inadimplemento_data_inicio

A data exata de início do inadimplemento das parcelas do financiamento não consta na matrícula nem no edital. Pode ser inferida aproximadamente pelo histórico de tentativas de execução (primeira tentativa em outubro/2022), mas não confirmada.

debitos[0].valor_brl

O saldo devedor de IPTU não consta no edital nem na matrícula. O edital (item 17.2.1) informa que tributos são de responsabilidade integral do comprador, mas o valor exato da dívida tributária acumulada não foi verificado no sistema da Prefeitura de Bom Conselho/PE. Inscrição municipal: 01.04.024.0035.001 (AV-19). IPTU cadastral: 1040240035001 (Anexo II, item 177). Consulta ao site da Prefeitura de Bom Conselho/PE não realizada nesta fase — NÃO CONFIRMADO.

debitos[0].referencia

Período de inadimplência do IPTU não confirmado. O imóvel esteve em nome dos fiduciantes (Miguel e Débora) de dezembro/2012 até janeiro/2026 (consolidação). Débitos de IPTU do período 2013–2026 podem existir e são de responsabilidade integral do comprador conforme edital.

debitos[1].valor_brl

O imóvel é uma casa unifamiliar (não condomínio edilício). Não há indicação de condomínio edilício na matrícula nem no edital. A descrição do item 177 não menciona condomínio. Portanto, débito condominial provavelmente não aplicável, mas NÃO CONFIRMADO — não é possível descartar associação de moradores ou loteamento fechado sem consulta à Prefeitura.

ocupacao

O edital (item 23.5) informa que os imóveis são vendidos 'no estado de ocupação e conservação em que se encontram', sendo responsabilidade do comprador a desocupação. O edital (item 18.1.1) determina que o interessado averigue o estado de ocupação antes da proposta. A matrícula registra que os fiduciantes (Miguel Marinho de Souza e Débora da Silva Queiroz de Souza) residiam na Rua Josino Vilela, nº 06, Centro, Bom Conselho/PE — o mesmo endereço do imóvel (Centro de Bom Conselho), sugerindo que podem ser os ocupantes. Situação de ocupação atual NÃO CONFIRMADA por visita ou declaração expressa no edital.

regularidade.habite-se

Habite-se não mencionado no edital nem na matrícula. A construção é anterior a 1986. Regularidade urbanística não verificada junto à Prefeitura de Bom Conselho/PE.

regularidade.area_construida_vs_matricula

O edital informa 112 m² de área total e 112 m² de área privativa. A matrícula original descreve a casa com medidas lineares (7m x 20m = ~140 m²), sem especificar área construída em m². Há divergência entre a descrição original da matrícula e o edital. Laudo de avaliação não disponível (sigilo comercial, item 23.4.2 do edital).

debitos[2].valor_brl

Débitos de água e luz não informados no edital. O edital (item 18.2.7) impõe ao comprador o pagamento de despesas de consumo pessoal (água, energia, gás), independentemente de estarem vinculados ao imóvel ou ao CPF de quem contratou. Valores pendentes NÃO CONFIRMADOS.

processos[0].numero_cnj

Nenhum processo judicial ligado ao imóvel (matrícula 2695, Bom Conselho/PE) foi identificado no edital ou na matrícula. A certidão de inteiro teor (22/01/2026) declara o imóvel livre de ações reais e pessoais reipersecutórias, mas está vencida. Busca nos sistemas do TJPE, JFPE, DataJud/CNJ e CNIB é obrigatória antes da arrematação para confirmar ausência de processos. O histórico de três tentativas de execução extrajudicial encerradas sem efeito é indício de possível contestação judicial não averbada.

ausencia_de_acoes_judiciais

A ausência de processos identificados NÃO equivale à confirmação de que não existem processos. Reflete apenas o que consta nos documentos fornecidos (edital e matrícula). Busca ativa nos sistemas judiciais (TJPE, JFPE, DataJud, CNIB) não foi realizada nesta fase automatizada e é indispensável antes da arrematação.

certidao_matricula_atualizada

A certidão de inteiro teor da matrícula 2695 foi emitida em 22/01/2026 e tem validade de 30 dias (até ~21/02/2026). Está VENCIDA na data do leilão (18/05/2026). Nova certidão deve ser obtida próximo à data do leilão para verificar se houve novas averbações (ações judiciais, penhoras, indisponibilidades) entre fevereiro e maio de 2026.

motivo_encerramentos_anteriores_execucao

Os motivos pelos quais as três tentativas anteriores de execução extrajudicial foram encerradas sem efeito (AV-10/2022, AV-12/2023, AV-14/2024) não constam na matrícula. Podem indicar: (a) irregularidade na intimação dos devedores; (b) pagamento parcial ou acordo extrajudicial; (c) ação judicial dos devedores suspendendo o procedimento; (d) exigência cartorária não atendida pela CAIXA. O motivo exato é NÃO CONFIRMADO e é relevante para avaliar o risco de nova contestação após a consolidação.

riscos.ocupacao_real

Situação de ocupação atual não confirmada — visita ao imóvel obrigatória antes da arrematação.

riscos.acoes_judiciais_pendentes

Busca em TJPE, JFPE, DataJud/CNJ e CNIB não realizada nesta fase automatizada — indispensável antes da arrematação.

riscos.iptu_valor

Valor exato dos débitos de IPTU não consultado na Prefeitura de Bom Conselho/PE.

itbi.aliquota_bom_conselho_pe

Alíquota de ITBI do município de Bom Conselho/PE não foi consultada na lei municipal vigente. Adotada estimativa de 2% (padrão para municípios pequenos do Nordeste), com base em ITBI de R\$ 1.950,00 sobre valor de R\$ 65.000,00 da consolidação (AV-18) — o que confirma alíquota de 3% na prática. Revisado para 3% nos cenários.

itbi.base_calculo_arrematacao

Base de cálculo do ITBI em arrematação de leilão extrajudicial CAIXA em Bom Conselho/PE não confirmada. Pode ser o valor do lance ou o valor venal de referência, o que for maior. Adotado o lance como base (regra geral pós-Tema 1.124 STF), mas município pode arbitrar valor maior.

custas_registro.tabela_pe_2026

Tabela de emolumentos do TJPE para 2026 não consultada. Estimativa baseada em ~1% do valor do lance para imóveis nesta faixa. Inclui registro da carta de arrematação/escritura, ITBI, averbações e taxas estaduais (TSNR, FERC, FERM, FUNSEG, ISS) conforme padrão observado na própria certidão (R\$ 312,58 para certidão de inteiro teor).

debitos_iptu_acumulado

Valor exato de IPTU em atraso não consultado na Prefeitura de Bom Conselho/PE. Imóvel esteve em nome dos fiduciários de dez/2012 a jan/2026 (~13 anos). Estimativa conservadora de R\$ 3.000 a R\$ 15.000 considerando IPTU anual baixo para município pequeno e prescrição quinquenal (apenas últimos 5 anos cobráveis).

custos_imissao_posse

Imóvel provavelmente ocupado pelos fiduciários/ex-mutuários (Miguel e Débora). Histórico de resistência (3 tentativas de execução encerradas sem efeito) sugere desocupação não voluntária. Custo de ação de imissão na posse estimado entre R\$ 8.000 (acordo de chaves) e R\$ 25.000 (ação judicial completa em 12-24 meses). Não confirmado por orçamento de advogado local.

reforma_estimada

Estado de conservação não inspecionado. Construção anterior a 1986 (40+ anos). Reforma estimada entre 10% (otimista) e 30% (pessimista) do lance, sem laudo técnico.

acoes_judiciais_fiduciantes

Busca em TJPE, JFPE, DataJud/CNJ e CNIB não realizada nesta análise automatizada. A existência de ação judicial dos fiduciantes questionando a consolidação é o risco mais relevante e permanece NÃO CONFIRMADO. O histórico de três tentativas de execução encerradas sem efeito é forte indício de contestação não averbada.

debitos_ipitu_valor_exato

Saldo devedor de IPTU não consultado na Prefeitura de Bom Conselho/PE. Estimativa de R\$ 3.000 a R\$ 40.000 nos cenários, sem confirmação oficial.

ocupacao_atual

Situação de ocupação atual não confirmada por visita presencial ou declaração expressa no edital. Inferida como provável ocupação pelos fiduciantes com base no endereço registrado na matrícula e no histórico de resistência ao procedimento extrajudicial.

estado_conservacao

Estado de conservação não inspecionado. Laudo de avaliação CAIXA não disponível (sigilo comercial, edital item 23.4.2). Construção anterior a 1986.

itbi_aliquota_confirmada_lei_municipal

Alíquota de ITBI de 3% inferida da AV-18 da matrícula (R\$ 1.950,00 sobre R\$ 65.000,00), mas não confirmada na Lei Municipal de ITBI de Bom Conselho/PE vigente em 2026.

habitese_regularidade_urbanistica

Habite-se e regularidade urbanística não verificados junto à Prefeitura de Bom Conselho/PE. Construção anterior a 1986.

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.