



Análise Técnica de Leilão de Imóvel

Due diligence automatizada · 8 fases · metodologia v2.3

IMÓVEL ANALISADO

**Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175,
Apartamento 408, 3º andar, Condomínio Residencial
Planície Real, bairro Gramame, João Pessoa/PB**

João Pessoa / PB

01 Identificação

Imóvel, leilão e processo de origem

Imóvel

Endereço	Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175, Apartamento 408, 3º andar, Condomínio Residencial Planície Real, bairro Gramame, João Pessoa/PB
Município/UF	João Pessoa / PB
Matrícula	315468
Cartório	1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul — Cartório Carlos Ulysses — João Pessoa/PB (CNPJ: 09.362.211/0001-49)
Tipologia	Apartamento — 2 quartos, varanda, área de serviço, WC social, sala, cozinha, 1 vaga de garagem descoberta. Área privativa principal: 43,81 m². Área de uso comum (garagem): 11,50 m². Área de uso comum real: 11,28 m². Área real total: 66,59 m². Fração ideal: 2,25%. Cota ideal do terreno: 29,75 m². Cadastro municipal (PMIP): 57.292.0330.0000.0040. IPTU: 510222.
Área total	55.09 m²

Leilão

Modalidade	extrajudicial
Plataforma	www.aragaoleiloes.com.br (exclusivamente online)
Leiloeiro	CESAR AUGUSTO ARAGAO PEREIRA — CPF: 011.738.564-63 — Inscrição JUCE/PE nº 384 — Estrada das Ubaias, 20, Sala 402, Casa Amarela, Recife/PE — CEP: 52070-013 — Tel: (81) 3877-1001 / (81) 99432-7547 — atendimento@aragaoleiloes.com.br
1ª praça	2026-06-08 · R\$ 188.522,60
2ª praça	2026-06-12 · R\$ 143.529,58

02 Linha do tempo

Reconstrução cronológica do imóvel até o leilão

2023-10-17

Emissão do Alvará de Licença para Construção nº 9739-23-JP-ALV pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP), processo/código nrgosg9m. Incorporadora: JW Construtora e Imobiliária Ltda. (CNPJ 12.804.788/0001-78).

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-1 (abertura de matrícula)

2024-09-02

Emissão da Licença de Habitação (habite-se) nº 2024/010012, processo nº 2024/030757, pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa. Conclusão formal da obra do Condomínio Residencial Planície Real.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-1 (abertura de matrícula)

2024-09-04

Protocolo nº 357359 apresentado ao 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa, contendo requerimento de abertura de matrícula individual, averbação da convenção de condomínio, regime de afetação e publicidade MCMV.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-1, Av-2, Av-3, Av-4

2024-09-16

Abertura da Matrícula nº 315468 no 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa (Av-1), desmembrada da matrícula-mãe nº 306584. Proprietário originário: JW Construtora e Imobiliária Ltda. Averbação simultânea da Convenção de Condomínio (Av-2), do Regime de Afetação (Av-3) e da Publicidade MCMV — destinação exclusivamente residencial, faixa de preço PMCMV (Av-4).

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-1 a Av-4

2024-11-07

Assinatura do contrato de compra e venda com mútuo e alienação fiduciária em garantia (MCMV/FGTS), contrato nº 8.7877.2143525-8. Vendedora: JW Construtora e Imobiliária Ltda. Comprador e devedor fiduciante: Alexsandro Brito da Silva (CPF 705.484.004-66). Valor total: R\$ 184.900,00. Financiamento Caixa: R\$ 125.955,19. Recursos próprios: R\$ 21.188,81. Desconto FGTS/União: R\$ 37.756,00. Prazo: 420 prestações mensais de R\$ 584,42. Juros: 4,00% a.a. (efetiva 4,0741% a.a.). Primeira prestação: 10/12/2024.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — R-5 e R-6

2024-11-13

Registro da compra e venda (R-5) e constituição da propriedade fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal (R-6) na Matrícula nº 315468. Cancelamento do Regime de Afetação por extinção (Av-7), em razão da conclusão da venda da unidade. Protocolo nº 364032.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — R-5, R-6, Av-7

2024-12-10

Vencimento da 1ª prestação do financiamento (R\$ 584,42). Data de início do período de adimplemento esperado.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — R-6 (contrato de financiamento)

data não informada

Inadimplemento do devedor fiduciante Alexsandro Brito da Silva. Data exata do início da mora não consta nos documentos. Considerando que o requerimento de consolidação foi protocolado em 19/09/2025 e que a Lei 9.514/97 exige notificação cartorária com prazo de 15 dias para purga, estima-se que o inadimplemento tenha se iniciado entre o início de 2025 e meados de 2025.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-8 (inferência a partir das datas)

2025-09-19

Protocolo nº 390873 apresentado ao 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa pela Caixa Econômica Federal, requerendo a consolidação da propriedade nos termos do art. 26, §7º, da Lei 9.514/97, em razão da não purgação de mora pelo devedor fiduciante.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-8

2026-02-25

Requerimento formal de consolidação datado de 25/02/2026, assinado por procurador da Caixa Econômica Federal, apresentado ao cartório para averbação da consolidação da propriedade.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-8

2026-03-17

Averbação da Consolidação da Propriedade (Av-8) na Matrícula nº 315468. Propriedade consolidada em nome da Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04). Valor da consolidação: R\$ 188.522,60 (guia ITBI nº 035549/26-94). Restrição de disponibilidade averbada: a Caixa somente poderá alienar o imóvel por leilão público (art. 27, Lei 9.514/97). Escrevente: José Felipe Gomes Diniz.

Fonte: Certidão de Matrícula nº 315468 — Av-8

2026-04-30

Publicação do Edital de Leilão Público nº 0023/0226-CPA/RE pela Caixa Econômica Federal (CE-MAB), em Recife/PE. Leiloeiro: Cesar Augusto Aragão Pereira. Plataforma: www.aragaoleiloes.com.br. Valor de avaliação declarado: R\$ 152.000,00. Lance mínimo 1ª praça: R\$ 188.522,60. Lance mínimo 2ª praça: R\$ 143.529,58.

Fonte: Edital de Leilão 0023/0226-CPA/RE — Anexo I (Aviso de Venda)

2026-06-08

1º Leilão Público — data da sessão: 08/06/2026 às 20h00 (horário de Brasília), exclusivamente online em www.aragaoleiloes.com.br. Lance mínimo: R\$ 188.522,60. Direito de preferência do devedor fiduciante pode ser exercido até esta data.

Fonte: Edital de Leilão 0023/0226-CPA/RE — itens 1.1 e 16

2026-06-12

2º Leilão Público — data da sessão: 12/06/2026 às 10h00 (horário de Brasília), exclusivamente online em www.aragaoleiloes.com.br. Lance mínimo: R\$ 143.529,58. Último prazo para exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Fonte: Edital de Leilão 0023/0226-CPA/RE — itens 1.2 e 16

2026-06-17

Data prevista para homologação do resultado do 1º e 2º leilão pela Comissão Permanente de Alienação (CEMAB). Resultado oficial divulgado em www.caixa.gov.br/imoveiscaixa.

Fonte: Edital de Leilão 0023/0226-CPA/RE — item 1.6

03 Due Diligence

Matrícula, ônus, débitos e ocupação

RESUMO DA MATRÍCULA

Matrícula nº 315468 — 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul (Cartório Carlos Ulysses), João Pessoa/PB. Aberta em 16/09/2024, desmembrada da matrícula-mãe nº 306584. Imóvel: Apartamento nº 408, 3º andar, Condomínio Residencial Planície Real, Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175, bairro Gramame, João Pessoa/PB. Área privativa: 43,81 m². Área real total: 66,59 m². Fração ideal: 2,25%. Cadastro PMIP: 57.292.0330.0000.0040. IPTU: 510222. Atos registrados: R-5 (compra e venda, 13/11/2024 — JW Construtora → Alexsandro Brito da Silva, R\$ 184.900,00, MCMV/FGTS); R-6 (constituição de propriedade fiduciária em favor da Caixa Econômica Federal, contrato nº 8.7877.2143525-8, R\$ 125.955,19, 420 prestações de R\$ 584,42, juros 4,00% a.a.). Averbações: Av-1 (abertura de matrícula, 16/09/2024); Av-2 (convenção de condomínio, 16/09/2024); Av-3 (regime de afetação, 16/09/2024); Av-4 (publicidade MCMV — destinação residencial exclusiva, 16/09/2024); Av-7 (cancelamento do regime de afetação por extinção, 13/11/2024); Av-8 (consolidação da propriedade em nome da Caixa Econômica Federal, 17/03/2026, valor R\$ 188.522,60, guia ITBI nº 035549/26-94). Gravames vigentes: restrição de disponibilidade (art. 27, Lei 9.514/97) — alienação somente por leilão público. Não há penhoras, hipotecas ou indisponibilidades de terceiros averbadas.

Ônus e gravames

- ! Av-8 (17/03/2026) — Restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 da Lei 9.514/97: a Caixa Econômica Federal, como proprietária consolidada, somente pode alienar o imóvel por leilão público. Esta restrição é o fundamento do presente leilão e será extinta com a arrematação e o registro da escritura/contrato em nome do arrematante.
- ! Av-4 (16/09/2024) — Publicidade MCMV: averbação declarando destinação exclusivamente residencial e que o imóvel 'apenas poderá ser alienada através do programa PMCMV'. Com a consolidação da propriedade pela Caixa e a realização do leilão extrajudicial, essa restrição foi operacionalmente superada. Contudo, não há averbação de cancelamento da Av-4 na certidão fornecida. Recomenda-se verificar junto ao 1º Ofício RGI Zona Sul se será exigida providência adicional para o registro da compra e venda pelo arrematante.
- ! AUSÊNCIA de penhoras, hipotecas, indisponibilidades de terceiros ou outros gravames além dos acima mencionados — confirmado pela leitura integral da certidão de matrícula fornecida (emitida em 30/03/2026).

Débitos

Iptu

Pós-arrematação

—

IPTU do imóvel junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa. Número do cadastro: 510222. O imóvel é recente (habite-se set/2024), portanto o débito máximo esperado é de 1-2 exercícios fiscais. Valor exato NÃO CONFIRMADO — necessária consulta ao portal da PMJP (pmjp.pb.gov.br) ou à Secretaria de Finanças do Município.

Ref.: Cadastro PMJP nº 510222 / Cadastro PMIP nº 57.292.0330.0000.0040

Condominio

Pós-arrematação

—

Cotas condominiais do Condomínio Residencial Planície Real (ordinárias e extraordinárias). O devedor fiduciante adquiriu o imóvel em nov/2024 e o inadimplemento do financiamento se iniciou em 2025, portanto o débito condominial máximo esperado é de aproximadamente 12-18 meses de cotas. Valor exato NÃO CONFIRMADO — necessária consulta ao síndico ou administradora do condomínio.

Ref.: Condomínio Residencial Planície Real, Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175, bairro Gramame, João Pessoa/PB

Ocupação

Desconhecida

O edital não declara explicitamente a situação de ocupação. Por força do contrato de alienação fiduciária (R-6), o devedor fiduciante Alexsandro Brito da Silva era possuidor direto do imóvel. O edital vende o imóvel 'no estado de ocupação e conservação em que se encontra' (item 19.2), transferindo ao arrematante a responsabilidade pela desocupação. Dado que o inadimplemento é recente (estimado 2025) e não há informação de desocupação voluntária, é provável que o imóvel esteja ocupado pelo devedor fiduciante ou por terceiros por ele autorizados. O arrematante deverá adotar as providências de imissão na posse. Em leilão extrajudicial da Lei 9.514/97, o art. 30 prevê ação de imissão na posse com prazo de 60 dias para desocupação voluntária após notificação, com rito mais célere que execuções judiciais. Recomenda-se verificar a situação atual de ocupação antes do lance (visita ao local, consulta ao síndico/portaria do condomínio).

04 Processos associados

Ações e ônus vinculados ao imóvel

Nenhum processo associado identificado.

05 Matriz de riscos

Categorias x severidade — riscos identificados

0

CRÍTICOS

1

ALTOS

5

MÉDIOS

2

BAIXOS

Possível ação judicial do devedor questionando a consolidação

Jurídico

Alto

O devedor fiduciante Alexsandro Brito da Silva (CPF 705.484.004-66) pode ter ajuizado ação anulatória da consolidação da propriedade ou revisional do contrato de financiamento (nº 8.7877.2143525-8) com pedido de tutela suspendendo o leilão. Ações recentes podem ainda não estar averbadas na matrícula. A certidão de matrícula (emitida em 30/03/2026) não registra nenhuma averbação de ação judicial, mas isso não exclui a existência de processo em curso. O edital (item 18.5) adverte expressamente que podem pender ações não informadas. O intervalo entre a compra (nov/2024) e a consolidação (mar/2026) é de apenas ~16 meses, com inadimplemento muito precoce, o que pode motivar contestação judicial pelo devedor.

MITIGAÇÃO

Realizar busca ativa no sistema e-Proc/PJe do TJPB (<https://pje.tjpb.jus.br>) pelo nome 'ALEXSANDRO BRITO DA SILVA' e pelo número da matrícula 315468 antes do lance. Se houver ação com tutela ativa suspendendo o leilão, não participar. Se não houver ação, o risco residual é baixo dado que o procedimento extrajudicial da Lei 9.514/97 é robusto quando seguido corretamente.

Cadeia dominial da matrícula-mãe não verificada

Jurídico

Baixo

A Matrícula nº 315468 foi desmembrada da matrícula-mãe nº 306584, cujo conteúdo não foi fornecido nem verificado. Não é possível confirmar a cadeia dominial anterior a setembro de 2024 sem consulta ao cartório. O risco é baixo dado que o imóvel é de construção recente (habite-se set/2024) e a incorporadora (JW Construtora) é a proprietária originária, mas vícios na matrícula-mãe (penhoras, hipotecas, ações reais) poderiam afetar a unidade.

MITIGAÇÃO

Solicitar certidão da matrícula-mãe nº 306584 ao 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa para verificar a cadeia dominial completa e confirmar ausência de gravames anteriores à abertura da matrícula individual.

Estado físico do imóvel desconhecido — avaliação por vistoria externa

Físico

Baixo

O edital (item 19.1.2) informa que os imóveis são avaliados por situação paradigma, com base em vistoria externa quando não for possível a vistoria interna. O laudo de avaliação é protegido por sigilo comercial (item 19.1.3) e não está disponível. O imóvel é muito recente (habite-se set/2024), o que reduz o risco de vícios estruturais graves, mas não elimina a possibilidade de danos causados pelo ocupante ou de acabamentos incompletos. O imóvel é vendido 'no estado de ocupação e conservação em que se encontra' (item 19.2), sem garantia.

MITIGAÇÃO

Tentar realizar vistoria externa do imóvel antes do lance. Consultar o síndico ou moradores do condomínio sobre o estado geral da unidade. Prever contingência de 5-10% do valor do lance para eventuais reparos. O imóvel é novo, o que minimiza o risco de problemas estruturais.

Restrição PMCMV (Av-4) sem cancelamento expreso na matrícula

Jurídico

Médio

A Averbação nº 4 (16/09/2024) registrou publicidade do Programa Minha Casa Minha Vida declarando que o imóvel 'apenas poderá ser alienado através do programa PMCMV'. Com a consolidação da propriedade pela Caixa e a realização do leilão extrajudicial, essa restrição foi operacionalmente superada, mas a certidão de matrícula emitida em 30/03/2026 não registra averbação de cancelamento da Av-4. Isso pode gerar exigência cartorária no momento do registro da escritura/contrato pelo arrematante, atrasando ou impedindo temporariamente a transferência formal da propriedade.

MITIGAÇÃO

Antes do lance, consultar o 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa (Cartório Carlos Ulysses, tel. (83) 3222-0393) para verificar se será exigida providência adicional para cancelamento da Av-4 no registro da compra e venda. A Caixa Econômica Federal, como vendedora, deve providenciar o cancelamento ou fornecer documentação suficiente para o registro. Incluir essa verificação no checklist pós-arrematação.

Número do bloco desconhecido no edital

Jurídico

Médio

O edital (Anexo II, lote 180) indica 'BL DESCONHECIDO' para o bloco do apartamento 408. A certidão de matrícula também não especifica o número do bloco. Essa lacuna pode gerar exigência cartorária no registro da escritura de compra e venda pelo arrematante, exigindo retificação ou complementação documental junto à Prefeitura de João Pessoa ou ao próprio condomínio.

MITIGAÇÃO

Verificar o número do bloco junto ao síndico/administradora do Condomínio Residencial Planície Real ou junto à Prefeitura Municipal de João Pessoa (cadastro PMIP nº 57.292.0330.0000.0040) antes do lance. Incluir a regularização dessa informação no planejamento pós-arrematação.

Situação de ocupação desconhecida — provável ocupação pelo devedor

Ocupação

Médio

O edital não declara a situação de ocupação do imóvel. Por força do contrato de alienação fiduciária, o devedor fiduciante Alexsandro Brito da Silva era possuidor direto. Dado que o inadimplemento é recente (estimado 2025) e não há informação de desocupação voluntária, é provável que o imóvel esteja ocupado pelo devedor ou por terceiros por ele autorizados. O arrematante deverá adotar as providências de imissão na posse, que em leilão extrajudicial da Lei 9.514/97 pode ser obtida por ação de imissão na posse (art. 30), com prazo de 60 dias para desocupação voluntária após notificação. O custo estimado inclui honorários advocatícios e eventual período sem renda de aluguel.

MITIGAÇÃO

Verificar a situação atual de ocupação antes do lance (visita ao local, consulta ao síndico ou portaria do condomínio). Se ocupado, orçar custos de imissão na posse (honorários advocatícios estimados: R\$ 3.000–8.000; prazo estimado: 2–6 meses). Considerar esses custos no cálculo do custo total de aquisição.

Débitos de IPTU e condomínio não quantificados

Fiscal

Médio

O edital (itens 19.4 e 19.4.1) transfere expressamente ao arrematante a responsabilidade por todos os débitos de IPTU (cadastro PMJP nº 510222) e cotas condominiais (ordinárias e extraordinárias). O imóvel é recente (habite-se set/2024, compra nov/2024), portanto o débito máximo esperado é de 1-2 exercícios de IPTU e aproximadamente 12-18 meses de cotas condominiais. Os valores exatos não foram verificados. Ambos os débitos são propter rem e acompanham o imóvel independentemente de quem seja o proprietário.

MITIGAÇÃO

Antes do lance: (1) consultar o portal da Prefeitura de João Pessoa (pmjp.pb.gov.br) ou a Secretaria de Finanças do Município para verificar débitos de IPTU do cadastro 510222; (2) contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Planície Real para verificar cotas condominiais em atraso. Incluir os valores apurados no cálculo do custo total de aquisição.

Valor de avaliação (R\$ 152.000) inferior ao valor de consolidação (R\$ 188.522,60)

Mercado

Médio

O valor de avaliação declarado no edital é de R\$ 152.000,00, enquanto o lance mínimo da 1ª praça é R\$ 188.522,60 (valor da consolidação) e o da 2ª praça é R\$ 143.529,58. O valor de avaliação é inferior ao valor de consolidação em aproximadamente 19,4%, o que pode indicar que o imóvel foi avaliado abaixo do valor do financiamento original (R\$ 184.900,00). O lance mínimo da 2ª praça (R\$ 143.529,58) representa 94,4% do valor de avaliação, deixando margem de desconto limitada. O mercado imobiliário do bairro Gramame, João Pessoa/PB, deve ser verificado para confirmar se o valor de avaliação reflete o preço de mercado atual.

MITIGAÇÃO

Pesquisar preços de apartamentos similares no bairro Gramame, João Pessoa/PB (portais ZAP Imóveis, OLX, Viva Real) para confirmar se o valor de avaliação de R\$ 152.000 é compatível com o mercado. Calcular o custo total de aquisição (lance + comissão + ITBI + registro + débitos propter rem + imissão na posse) e comparar com o valor de mercado para avaliar a viabilidade do negócio.

06 Custo total

Três cenários de custo de aquisição (2ª praça)

Componente	Otimista	Realista	Pessimista
Lance	R\$ 143.529,58	R\$ 148.000,00	R\$ 152.000,00
Comissão leiloeiro	R\$ 7.176,48	R\$ 7.400,00	R\$ 7.600,00
ITBI	R\$ 4.305,89	R\$ 4.440,00	R\$ 4.560,00
Custas de registro	R\$ 1.435,30	R\$ 1.480,00	R\$ 1.520,00
Débitos assumidos	R\$ 3.000,00	R\$ 6.000,00	R\$ 10.000,00
Reformas	R\$ 0,00	R\$ 5.000,00	R\$ 10.000,00
Total	R\$ 175.891,97	R\$ 200.930,00	R\$ 213.414,00

Pressupostos

“ PRAÇA BASE: Todos os cenários partem do lance mínimo da 2ª praça (R\$ 143.529,58) ou acima dele. O lance mínimo da 1ª praça (R\$ 188.522,60) não é usado como base de nenhum cenário, pois o arrematante racional aguarda a 2ª praça.

“ COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% sobre o lance vencedor, conforme item 7.1 do edital. Paga no ato do leilão, não compõe o lance.

“ ITBI — ALÍQUOTA: 3% sobre o valor da transação (lance), conforme city_rates.json para João Pessoa/PB. NÃO CONFIRMADO na fonte oficial (pmjp.pb.gov.br / Código Tributário Municipal de João Pessoa). Revalidar antes do lance. Após o Tema 1.124 do STF (RE 796.376, 2022), a base de cálculo deve ser o valor da transação, não o valor venal de referência arbitrado pelo município.

“ CUSTAS DE REGISTRO: Estimativa de 1,0% do valor do lance, conforme tabela estadual da Corregedoria TJPB (estado PB). NÃO CONFIRMADO na tabela vigente de emolumentos do estado da Paraíba. Revalidar na Corregedoria TJPB ou em cartório antes do lance. Inclui emolumentos do cartório de RI, taxas estaduais (FEPJ, FARPEN, MP) e ISS.

“ DÉBITOS PROPTER REM — IPTU: Estimativa baseada no cadastro PMJP nº 510222. Imóvel com habite-se de set/2024 e compra em nov/2024; débito máximo esperado de 1-2 exercícios fiscais. Valor exato NÃO CONFIRMADO — requer consulta ao portal da PMJP (pmjp.pb.gov.br). Cenário otimista: R\$ 1.500 (1 exercício parcial). Cenário realista: R\$ 2.000. Cenário pessimista: R\$ 3.000 (2 exercícios + multas/juros).

“ DÉBITOS PROPTER REM — CONDOMÍNIO: Estimativa baseada em ~16 meses de inadimplimento (nov/2024 a mar/2026) e cota condominial estimada de R\$ 200-300/mês para condomínio popular em João Pessoa/PB. Valor exato NÃO CONFIRMADO — requer contato com síndico/administradora do Condomínio Residencial Planície Real. Cenário otimista: R\$ 1.500 (12 meses × R\$ 125). Cenário realista: R\$ 4.000 (16 meses × R\$ 250). Cenário pessimista: R\$ 7.000 (16 meses × R\$ 350 + multas/juros).

“ IMISSÃO NA POSSE: Imóvel provavelmente ocupado pelo devedor fiduciante (situação de ocupação NÃO CONFIRMADA). Cenário otimista: R\$ 0 (imóvel desocupado ou desocupação voluntária imediata). Cenário realista: R\$ 0 (incluído na contingência). Cenário pessimista: R\$ 0 (incluído na contingência). NOTA: os custos de imissão na posse (honorários advocatícios R\$ 3.000-8.000 + prazo 2-6 meses) estão absorvidos na contingência dos cenários realista e pessimista.

“ REFORMA: Imóvel novo (habite-se set/2024), risco de danos por ocupante. Cenário otimista: R\$ 0 (imóvel em bom estado). Cenário realista: R\$ 5.000 (reparos leves — pintura, limpeza, pequenos reparos). Cenário pessimista: R\$ 10.000 (danos por ocupante, substituição de equipamentos).

“ CONTINGÊNCIA: 10% sobre a soma dos itens 1-7 no cenário otimista; 15% nos cenários realista e pessimista. Cobre riscos não previstos: variação de alíquota ITBI, custas extras de regularização (bloco desconhecido, Av-4 PMCMV), honorários advocatícios de imissão na posse, vícios ocultos.

“ VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 152.000,00 (declarado no edital). O lance mínimo da 2ª praça (R\$ 143.529,58) representa 94,4% do valor de avaliação. O cenário pessimista usa o lance próximo ao valor de avaliação (R\$ 152.000,00), simulando disputa acirrada.

“ FINANCIAMENTO: O edital admite financiamento SBPE pela Caixa. Os cenários de custo acima assumem pagamento à vista (recursos próprios). Se houver financiamento, os custos de ITBI e registro incidem sobre o valor total da transação, e há custos adicionais de contratação do financiamento (seguros, tarifas) não incluídos neste cálculo.

“ ASSESSORIA IMOBILIÁRIA: O edital (item 10.1.1) informa que o custo do serviço de assessoramento de corretor/imobiliária credenciado é pago exclusivamente pela Caixa. Não incluído no custo do arrematante.

“ ALERTA GERAL: Os valores de ITBI e custas de registro são estimativas baseadas em fontes de referência (city_rates.json e tabela estadual estimada). DEVEM SER REVALIDADOS nas fontes oficiais (pmjp.pb.gov.br para ITBI; Corregedoria TJPB para emolumentos) antes de qualquer decisão de lance. Os débitos propter rem (IPTU e condomínio) devem ser verificados diretamente junto à Prefeitura de João Pessoa e ao síndico/administradora do condomínio.

07 Conclusão

Recomendação técnica e síntese executiva

CUSTO REALISTA

R\$ 200.930,00

RISCOS CRÍTICOS

0

RISCOS ALTOS

1



RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

INVESTIGAR MAIS

O imóvel em análise é o Apartamento nº 408, 3º andar, do Condomínio Residencial Planície Real, Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175, bairro Gramame, João Pessoa/PB — unidade nova (habite-se de setembro de 2024), com área privativa de 43,81 m² e área real total de 66,59 m², adquirida em novembro de 2024 pelo devedor fiduciante Alexsandro Brito da Silva por R\$ 184.900,00 com financiamento MCMV/FGTS da Caixa Econômica Federal. O inadimplemento ocorreu de forma muito precoce (estimado início de 2025, apenas 1-4 meses após a primeira prestação), e a consolidação da propriedade em nome da Caixa foi averbada em 17/03/2026. O presente leilão extrajudicial (Edital 0023/0226-CPA/RE, leiloeiro Cesar Augusto Aragão Pereira, plataforma aragaoleiloes.com.br) é o primeiro leilão público nos termos do art. 27 da Lei 9.514/97, com lance mínimo de 2ª praça de R\$ 143.529,58 e valor de avaliação declarado de R\$ 152.000,00. A análise identificou zero riscos bloqueadores e dois riscos altos: (1) possível ação judicial do devedor fiduciante questionando a consolidação ou o procedimento de notificação extrajudicial — não verificável pelos documentos fornecidos, exigindo busca ativa no sistema e-Proc/PJe do TJPB antes do lance; e (2) restrição de publicidade PMCMV (Av-4) sem averbação de cancelamento na certidão de matrícula emitida em 30/03/2026, que pode gerar exigência cartorária no registro da escritura pelo arrematante. Adicionalmente, foram identificados quatro riscos médios: situação de ocupação desconhecida (provável ocupação pelo devedor), débitos de IPTU e condomínio não quantificados, número do bloco desconhecido no edital, e valor de avaliação inferior ao valor de consolidação. O percentual de campos NÃO CONFIRMADO é superior a 40% (ITBI, custas de registro, débitos propter rem, situação de ocupação, restrição PMCMV, ação judicial), mas todas as lacunas têm caminhos concretos e identificados de verificação: portal da PMJP, Corregedoria TJPB, síndico do condomínio, sistema e-Proc/PJe do TJPB e consulta ao 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa. O custo total estimado no cenário base (lance de R\$ 148.000 + comissão 5% + ITBI 3% + custas de registro 1% + débitos propter rem estimados + contingência 15%) aponta para aproximadamente R\$ 200.930, contra um valor de avaliação de R\$ 152.000 — o que indica que o negócio só faz sentido econômico se o valor de mercado real do imóvel for superior à avaliação declarada no edital, o que deve ser verificado com pesquisa de similares no bairro Gramame. A recomendação é investigar mais antes de decidir pelo lance, pois os riscos altos identificados têm caminhos concretos de verificação que podem ser concluídos em 2-5 dias úteis antes da data do 2º leilão (12/06/2026).

Próximos passos

- 1** URGENTE — Busca judicial no TJPB: acessar o sistema e-Proc/PJe do TJPB (<https://pje.tjpb.jus.br>) e pesquisar pelo nome 'ALEXSANDRO BRITO DA SILVA' (CPF 705.484.004-66) e pela matrícula 315468 para verificar se há ação judicial em curso questionando a consolidação ou o leilão. Se houver tutela ativa suspendendo o leilão, não participar. Prazo recomendado: até 48h antes do 1º leilão (08/06/2026).
- 2** Verificar restrição PMCMV (Av-4): contatar o 1º Ofício de Registro de Imóveis da Zona Sul de João Pessoa (Cartório Carlos Ulysses, tel. (83) 3222-0393, administrativo@cartoriocarlosulysses.com.br) para confirmar se será exigida providência adicional para cancelamento da Av-4 no registro da compra e venda pelo arrematante. Verificar se a Caixa já providenciou ou providenciará o cancelamento.
- 3** Confirmar alíquota de ITBI: acessar o portal da Prefeitura Municipal de João Pessoa (pmjp.pb.gov.br) ou contatar a Secretaria de Finanças do Município para confirmar a alíquota vigente de ITBI e a base de cálculo aplicável (valor da transação, conforme Tema 1.124 do STF). A estimativa usada foi de 3%.
- 4** Confirmar custas de registro: consultar a tabela vigente de emolumentos do estado da Paraíba na Corregedoria do TJPB (<https://www.tjpb.jus.br/corregedoria>) ou diretamente no 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa para confirmar o valor das custas de registro para uma transação no valor estimado do lance.
- 5** Verificar débitos de IPTU: acessar o portal da Prefeitura de João Pessoa (pmjp.pb.gov.br) com o cadastro PMJP nº 510222 (ou PMIP nº 57.292.0330.0000.0040) para verificar o valor exato de IPTU em aberto. Incluir o valor apurado no cálculo do custo total.
- 6** Verificar débitos condominiais: contatar o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Planície Real (Rua Engenheiro Benedito Ferreira Queiroga, nº 175, bairro Gramame, João Pessoa/PB) para verificar o valor exato de cotas condominiais em atraso. Incluir o valor apurado no cálculo do custo total.
- 7** Verificar situação de ocupação: realizar visita ao local ou consultar o síndico/portaria do condomínio para confirmar se o imóvel está ocupado pelo devedor fiduciante, por terceiros ou desocupado. Se ocupado, orçar custos de imissão na posse com advogado especialista em direito imobiliário.
- 8** Identificar o número do bloco: consultar o síndico/administradora do condomínio ou a Prefeitura de João Pessoa (cadastro PMIP nº 57.292.0330.0000.0040) para identificar o número do bloco do apartamento 408, a fim de evitar exigência cartorária no registro da escritura.

9 Pesquisar valor de mercado: pesquisar preços de apartamentos similares (2 quartos, ~44 m² de área privativa, condomínio popular) no bairro Gramame, João Pessoa/PB, nos portais ZAP Imóveis, OLX e Viva Real, para confirmar se o valor de avaliação de R\$ 152.000 reflete o mercado atual e se o custo total de aquisição (cenário base ~R\$ 200.930) é compatível com o valor de mercado.

10 Consultar advogado especialista: antes de participar do leilão, obter parecer de advogado especialista em direito imobiliário sobre os riscos identificados, especialmente a restrição PMCMV (Av-4) e a possibilidade de ação judicial do devedor. Este relatório não constitui parecer jurídico.

08 Apêndice

Campos NÃO CONFIRMADOS — exigem verificação adicional

imovel.cep

CEP do imóvel não consta no edital nem na certidão de matrícula fornecida

leilao.edital_url

URL direta do edital não fornecida; edital disponível em www.aragaoleiloes.com.br e www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, mas link específico do lote não consta nos documentos

processo_origem

Leilão extrajudicial — não há processo judicial de origem. Contrato de financiamento nº 8.7877.2143525-8 identificado na matrícula como origem da alienação fiduciária

eventos[0].data

Data exata de construção/conclusão da obra não consta na certidão de matrícula fornecida. A Licença de Habitação (habite-se) foi emitida em 02/09/2024, indicando obra concluída em 2024, mas a data de início da construção não está disponível nos documentos.

matricula_mae_conteudo

A matrícula-mãe nº 306584 é mencionada como registro anterior, mas seu conteúdo (cadeia dominial anterior à abertura da matrícula 315468) não foi fornecido nos documentos. Não é possível verificar a história do terreno antes de 2024 sem consulta ao cartório.

debitos IPTU condominio

Valores de IPTU em aberto e débitos condominiais não foram verificados. O edital transfere a responsabilidade ao arrematante, mas os montantes exatos são desconhecidos.

situacao_ocupacao

O edital não informa explicitamente se o imóvel está ocupado pelo devedor fiduciante ou por terceiros. A certidão de matrícula indica que o devedor fiduciante (Alexsandro Brito da Silva) era possuidor direto, mas a situação atual de ocupação não foi confirmada.

numero_bloco

O edital indica 'BL DESCONHECIDO' para o bloco do apartamento 408. A certidão de matrícula não especifica o número do bloco.

debitos.iptu.valor_brl

O edital informa o número do IPTU (510222) mas não informa o valor em aberto. Consulta ao site da Prefeitura de João Pessoa (pmjp.pb.gov.br) necessária para verificar débitos. Não foi possível realizar a consulta online no momento desta análise.

debitos.condominio.valor_brl

O edital não informa débitos condominiais. O Condomínio Residencial Planície Real é recente (habite-se set/2024) e o devedor adquiriu o imóvel em nov/2024, mas o valor exato de cotas em atraso não foi verificado junto à administradora ou síndico.

ocupacao

O edital não declara explicitamente a situação de ocupação do imóvel. A certidão de matrícula indica que o devedor fiduciante (Alexsandro Brito da Silva) era possuidor direto por força do contrato de alienação fiduciária. Não há informação sobre se o imóvel está atualmente ocupado pelo devedor, por terceiros ou desocupado.

regularidade.habite_se_averbado

A Licença de Habitação nº 2024/010012 foi apresentada para abertura da matrícula (Av-1), mas não há averbação expressa do habite-se como ato autônomo na matrícula. A regularidade urbana foi verificada indiretamente pela abertura da matrícula com base no habite-se, mas não foi possível confirmar se há averbação formal de conclusão de obra na matrícula-mãe nº 306584.

regularidade.numero_bloco

O edital indica 'BL DESCONHECIDO' para o bloco do apartamento 408. A certidão de matrícula não especifica o número do bloco. Isso pode gerar dificuldade na identificação física do imóvel e eventual exigência cartorária para regularização.

onus_e_gravames.restricao_pmcmv

A Av-4 averbou publicidade MCMV declarando que o imóvel 'apenas poderá ser alienada através do programa PMCMV'. Com a consolidação pela Caixa e o leilão extrajudicial, essa restrição foi superada operacionalmente, mas não há averbação de cancelamento da Av-4 na certidão fornecida. Recomenda-se verificar se o cartório exigirá providência adicional para o registro da compra e venda pelo arrematante.

processos.acao_anulatoria_consolidacao

Não foi possível verificar se o devedor fiduciante (Alexsandro Brito da Silva, CPF 705.484.004-66) ajuizou ação judicial questionando a consolidação da propriedade ou o procedimento de notificação extrajudicial. Essa verificação requer busca ativa no sistema e-Proc/PJe do TJPB pelo nome do devedor e/ou pela matrícula 315468. A certidão de matrícula não registra nenhuma averbação de ação judicial, mas ações recentes podem ainda não ter sido averbadas.

processos.acao_revisional_contrato

Não foi possível verificar se o devedor ajuizou ação revisional do contrato de financiamento nº 8.7877.2143525-8 com pedido de tutela suspendendo o leilão. Requer busca no sistema e-Proc/PJe do TJPB.

processos.acao_possessoria_terceiros

A situação de ocupação do imóvel é desconhecida (conforme Fase 3). Não foi possível verificar se há ação possessória ou de despejo envolvendo eventuais terceiros ocupantes. Requer verificação in loco e consulta ao síndico/administradora do condomínio.

ocupacao.situacao_atual

O edital não declara a situação de ocupação. Não foi possível confirmar se o imóvel está ocupado pelo devedor fiduciante, por terceiros ou desocupado.

regularidade.restricao_pmcmv_cancelamento

A Av-4 (publicidade PMCMV) não possui averbação de cancelamento na certidão de matrícula emitida em 30/03/2026. Requer verificação junto ao 1º Ofício RGI Zona Sul de João Pessoa sobre eventual exigência cartorária para o registro da compra e venda pelo arrematante.

itbi_aliquota

Alíquota de 3% para João Pessoa/PB usada com base no city_rates.json. Não confirmada na fonte oficial (pmjp.pb.gov.br / Código Tributário Municipal de João Pessoa). Revalidar antes do lance.

custas_registro_pct

Estimativa de 1,0% do valor do lance para custas de registro no estado da Paraíba. Não confirmada na tabela vigente de emolumentos da Corregedoria TJPB. Revalidar antes do lance.

debitos IPTU_valor

Valor exato do IPTU em aberto não verificado. Requer consulta ao portal da Prefeitura de João Pessoa (pmjp.pb.gov.br) com o cadastro nº 510222.

debitos_condominio_valor

Valor exato das cotas condominiais em atraso não verificado. Requer contato com o síndico ou administradora do Condomínio Residencial Planície Real.

restricao_pmcmv_av4_cancelamento

A Av-4 (publicidade PMCMV) não possui averbação de cancelamento na certidão de matrícula emitida em 30/03/2026. Pode gerar custos adicionais de regularização cartorária não incluídos nos cenários base (absorvidos parcialmente na contingência).

imovel.numero_bloco

O edital indica 'BL DESCONHECIDO' para o bloco do apartamento 408. A certidão de matrícula não especifica o número do bloco. Requer verificação junto ao síndico/administradora do condomínio ou à Prefeitura de João Pessoa.

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.