



Análise Técnica de Leilão de Imóvel

Due diligence automatizada · 8 fases · metodologia v2.3

IMÓVEL ANALISADO

**Rua Evangélica Maria Venâncio Ferreira de Aguiar, 61,
Bloco 5, Apartamento 201 (1º andar), Condomínio Vila
Imperial, Bairro João Paulo II, João Pessoa/PB**

João Pessoa / PB

01 Identificação

Imóvel, leilão e processo de origem

Imóvel

Endereço	Rua Evangélica Maria Venâncio Ferreira de Aguiar, 61, Bloco 5, Apartamento 201 (1º andar), Condomínio Vila Imperial, Bairro João Paulo II, João Pessoa/PB
Município/UF	João Pessoa / PB
Matrícula	306251
Cartório	1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul (Cartório Carlos Ulysses) — João Pessoa/PB
Tipologia	Apartamento — 2 quartos, sala de estar/jantar, WC social, cozinha/ área de serviço, 1 vaga de garagem descoberta
Área total	78.4041 m²

Leilão

Modalidade	judicial
Plataforma	www.vlleiloes.com.br
Leiloeiro	Vinícius Vidal Lacerda — JUCEP nº 016
1ª praça	2026-05-12 · R\$ 80.000,00
2ª praça	2026-05-13 · R\$ 40.000,00

Processo de origem

CNJ	0802248-49.2025.8.15.2001
Tribunal/Vara	Tribunal de Justiça da Paraíba (TJPB) · 2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo — Comarca de João Pessoa/PB
Natureza	Execução de Despesas Condominiais

02 Linha do tempo

Reconstrução cronológica do imóvel até o leilão

2023-06-01

Aprovação da planta do empreendimento Condomínio Vila Imperial pela Prefeitura Municipal de João Pessoa (PMJP). Emissão do Alvará de Licença para Construção nº 4538-23-JP-ALV.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:1 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-08-04

Emissão da Licença de Habitação (Habite-se) nº 2023/007491, processo nº 2023/022486, pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa. O imóvel foi considerado apto para habitação.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:1 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-09-06

Protocolo nº 327138 apresentado ao Cartório Carlos Ulysses para abertura de matrícula individualizada da unidade autônoma (Apt. 201, Bloco 5), desmembrada da matrícula-mãe nº 180385.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:1 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-09-14

Abertura da Matrícula nº 306251 no 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul (Cartório Carlos Ulysses), João Pessoa/PB. Proprietário originário: Tecno Incorporações Ltda. (CNPJ 48.173.847/0001-02). Registro anterior: Matrícula nº 180385.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:1 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-09-14

Averbação da Convenção de Condomínio do Condomínio Vila Imperial (Livro nº 3 — Registro Auxiliar, nº 15.328).

Fonte: Matrícula 306251 — AV:2 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-09-14

Averbação do Regime de Afetação da Incorporação (art. 31-A da Lei 4.591/64). O patrimônio de afetação torna os bens da incorporação incomunicáveis em relação ao patrimônio geral dos incorporadores.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:3 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-09-14

Averbação de Publicidade MCMV (Lei 11.977/09 e MP nº 1.162/2023): unidade enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com destinação exclusivamente residencial, negociada na faixa de preço do PMCMV. Alienação restrita ao programa.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:4 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-10-05

Assinatura do contrato de compra e venda com mútuo e alienação fiduciária em garantia (MCMV/FGTS), nº 8.7877.1814814-6. Vendedora: Tecno Incorporações Ltda. Compradora/Fiduciante: Maria Luiza Araújo Silva (nascida em 11/05/2005, solteira, auxiliar de escritório). Valor da transação: R\$ 145.000,00 (mesmo valor fiscal — guia ITBI nº 2023/017687).

Fonte: Matrícula 306251 — R:5 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-10-13

Registro da Compra e Venda (R:5): Tecno Incorporações Ltda. vende o Apt. 201, Bloco 5, Condomínio Vila Imperial a Maria Luiza Araújo Silva pelo valor de R\$ 145.000,00. Protocolo nº 329696.

Fonte: Matrícula 306251 — R:5 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-10-13

Constituição de Propriedade Fiduciária (R:6): Maria Luiza Araújo Silva obtém financiamento junto à Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04) no valor de R\$ 101.695,00 (sendo R\$ 43.305,00 de subsídio/desconto FGTS/União). Prazo: 420 prestações mensais de R\$ 500,24. Juros nominais: 4,50% a.a. Valor da garantia fiduciária: R\$ 145.000,00. Vencimento da 1ª prestação: 06/11/2023. Imóvel constituído em propriedade fiduciária nos termos do art. 23 da Lei 9.514/97. Protocolo nº 329696.

Fonte: Matrícula 306251 — R:6 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2023-10-13

Cancelamento do Regime de Afetação (AV:7): com a conclusão da venda da unidade, o regime de afetação é extinto nos termos do art. 31-E da Lei 4.591/64. Protocolo nº 329696.

Fonte: Matrícula 306251 — AV:7 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

data não informada

Em algum momento entre novembro de 2023 e meados de 2025, Maria Luiza Araújo Silva deixou de pagar as taxas condominiais ao Condomínio Vila Imperial Residence. O valor acumulado da dívida condominial atingiu R\$ 4.560,54 (atualizado em maio/2025), conforme declarado no edital.

Fonte: Edital de Leilão — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001

2025-09-04

Auto de Penhora e Avaliação: oficial de justiça Roberto Oliveira Silva (matrícula 470.678-1) cumpre mandado nº 122514460 e penhorou o Apt. 201, Bloco 5, Condomínio Vila Imperial, avaliando-o em R\$ 80.000,00. Depositário nomeado: Villa Imperial Residence (exequente), na pessoa do síndico Jessé Fernando da Silva (CPF 107.432.684-90). Processo: 0802248-49.2025.8.15.2001 — ação de Despesas Condominiais, 2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo, TJPB.

Fonte: Auto de Penhora e Avaliação — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001

2025-06-18

Data de emissão da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 306251 pelo Cartório Carlos Ulysses. Último ato registrado na matrícula até esta data: R:6 (alienação fiduciária CEF) e AV:7 (cancelamento de afetação), ambos de 13/10/2023. Não há registro de consolidação fiduciária, baixa da alienação fiduciária, novas penhoras ou outros gravames além da penhora judicial do processo condominial.

Fonte: Matrícula 306251 — página 12 (Cartório Carlos Ulysses, João Pessoa/PB)

2026-03-17

Expedição do Edital de Leilão e de Intimação pelo Juiz de Direito Adhemar de Paula Leite Ferreira Neto, 2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo, TJPB. Designados: 1º Leilão em 12/05/2026 (lance mínimo: R\$ 80.000,00) e 2º Leilão em 13/05/2026 (lance mínimo: R\$ 40.000,00 — 50% da avaliação).

Fonte: Edital de Leilão — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001

2026-05-12

1º Leilão designado: fechamento às 14h na plataforma www.vlleiloes.com.br. Lance mínimo: R\$ 80.000,00 (valor da avaliação). Se não houver interessados, o 2º Leilão abre no dia seguinte.

Fonte: Edital de Leilão — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001

2026-05-13

2º Leilão designado: fechamento às 14h na plataforma www.vlleiloes.com.br. Lance mínimo: R\$ 40.000,00 (50% da avaliação). Vende-se ao maior lance, desde que não seja preço vil.

Fonte: Edital de Leilão — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001

03 Due Diligence

Matrícula, ônus, débitos e ocupação

RESUMO DA MATRÍCULA

Matrícula nº 306251 — 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul (Cartório Carlos Ulysses), João Pessoa/PB. Emitida em 18/06/2025. Imóvel: Apartamento nº 201, 1º andar, Bloco 5, Condomínio Vila Imperial, Rua Evangélica Maria Venâncio Ferreira de Aguiar, 61, Bairro João Paulo II, João Pessoa/PB. Área real total: 78,4041 m² (área privativa: 38,0281 m²; área comum proporcional: 40,3760 m²). Fração ideal: 0,002121. Cadastro PMJP: 38.039.1031.0000.0137. Registro anterior: Matrícula nº 180385. Proprietário originário: Tecno Incorporações Ltda. (CNPJ 48.173.847/0001-02). Proprietário atual (fiduciante/possuidora direta): Maria Luiza Araújo Silva (CPF 113.461.014-93). Credora fiduciária (possuidora indireta): Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04). Atos registrados: AV:1 (abertura de matrícula, 14/09/2023), AV:2 (convenção de condomínio, 14/09/2023), AV:3 (regime de afetação, 14/09/2023), AV:4 (publicidade MCMV, 14/09/2023), R:5 (compra e venda, 13/10/2023), R:6 (constituição de propriedade fiduciária CEF, 13/10/2023), AV:7 (cancelamento do regime de afetação, 13/10/2023). Último ato registrado na certidão: AV:7 de 13/10/2023. Habite-se: Licença de Habitação nº 2023/007491, emitida em 04/08/2023 pela SEPLAN/PMJP.

Ônus e gravames

! R:6 — Alienação fiduciária em garantia em favor da Caixa Econômica Federal (CNPJ 00.360.305/0001-04), constituída em 13/10/2023, nos termos do art. 23 da Lei 9.514/97. Valor do financiamento: R\$ 101.695,00 (sendo R\$ 43.305,00 de subsídio/desconto FGTS/União). Valor da garantia fiduciária: R\$ 145.000,00. Prazo: 420 prestações mensais de R\$ 500,24. Juros nominais: 4,50% a.a. Status: vigente na certidão de 18/06/2025 — não há registro de consolidação, baixa ou qualquer ato posterior da CEF.

! AV:4 — Publicidade MCMV: unidade enquadrada no Programa Minha Casa Minha Vida, com destinação exclusivamente residencial e restrição de alienação exclusivamente pelo programa PMCMV (Lei 11.977/09 e MP nº 1.162/2023). Averbada em 14/09/2023.

! Penhora judicial — Auto de Penhora lavrado em 04/09/2025 pelo oficial de justiça Roberto Oliveira Silva (matrícula 470.678-1), nos autos do processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001 (execução de despesas condominiais). Depositário: Villa Imperial Residence (exequente), na pessoa do síndico Jessé Fernando da Silva. ATENÇÃO: a certidão da matrícula é de 18/06/2025, anterior à penhora — não é possível confirmar se a penhora foi averbada na matrícula.

Débitos

Condominio R\$ 4.560,54

Sub-rogado no preço

Débito de despesas condominiais objeto da execução judicial (processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001). Exequente: Villa Imperial Residence. Valor declarado no edital: R\$ 4.560,54, atualizado em maio/2025. O edital declara expressamente que débitos propter rem, incluindo taxas condominiais, serão sub-rogados no preço da alienação (CPC art. 908, §1º e CTN art. 130, parágrafo único), não sendo repassados ao arrematante. Atenção: este é o débito que originou o leilão — há risco de que existam parcelas condominiais adicionais vencidas após maio/2025 não contempladas no valor declarado.

Ref.: Edital de Leilão — processo nº 0802248-49.2025.8.15.2001 (valor atualizado em maio/2025)

Iptu

—

Sub-rogado no preço

IPU do imóvel (cadastro PMJP nº 38.039.1031.0000.0137). O edital não informa o valor do IPTU nem a existência de débitos. O edital declara que débitos propter rem serão sub-rogados no preço da alienação. Saldo devedor não verificado — consulta ao site da Prefeitura de João Pessoa necessária.

Ref.: NÃO CONFIRMADO — consulta ao portal da PMJP necessária (<https://www.joaopessoa.pb.gov.br>)

Outros

—

Sub-rogado no preço

Financiamento habitacional CEF (alienação fiduciária — R:6 da matrícula): saldo devedor do financiamento MCMV/FGTS contratado em 05/10/2023, no valor original de R\$ 101.695,00, com 420 prestações mensais de R\$ 500,24 (juros nominais 4,50% a.a.). Vencimento da 1ª prestação: 06/11/2023. Saldo devedor atual não informado nos documentos. ATENÇÃO CRÍTICA: a alienação fiduciária da CEF é ônus real vigente na matrícula. Em leilão judicial de execução condominial, a arrematação é modalidade de aquisição originária — em tese, o ônus fiduciário deveria ser extinto. Contudo, há divergência jurisprudencial e doutrinária sobre se a arrematação judicial extingue a alienação fiduciária em favor de terceiro credor (CEF), especialmente em imóveis MCMV. Este ponto é crítico e requer consulta jurídica especializada antes da arrematação.

Ref.: Matrícula 306251 — R:6 (13/10/2023); saldo devedor atual NÃO CONFIRMADO

Ocupação

Desconhecida

O edital não declara expressamente a situação de ocupação do imóvel. O auto de penhora de 04/09/2025 registra que o oficial de justiça compareceu ao endereço do imóvel (Rua Evangélica Maria Venâncio Ferreira de Aguiar, 61, Bloco 05, Apto. 201, João Paulo II, João Pessoa/PB) para cumprir o mandado, mas não descreve quem estava no imóvel nem se estava ocupado. O depositário nomeado é o próprio exequente (condomínio Villa Imperial Residence), na pessoa do síndico — o que é comum em execuções condominiais e não indica necessariamente que o imóvel esteja desocupado. A executada Maria Luiza Araújo Silva consta na matrícula como residente na Rua Cordélia Velloso Frade, 1400, Apto 101, Jardim Cidade Universitária, João Pessoa/PB — endereço diferente do imóvel leiloadado, o que pode indicar que o imóvel esteja locado ou ocupado por terceiros, ou que a executada tenha mudado de endereço. Situação de ocupação **NÃO CONFIRMADA** — recomenda-se visita ao local, consulta ao síndico e verificação nos autos do processo.

04 Processos associados

Ações e ônus vinculados ao imóvel

0802248-49.2025.8.15.2001

Risco Médio

Execução de Despesas Condominiais

Processo de execução que originou o leilão. Exequente: Villa Imperial Residence (condomínio). Executada: Maria Luiza Araújo Silva. Tramita no 2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo, TJPB. Débito declarado no edital: R\$ 4.560,54 (atualizado em maio/2025). Auto de penhora lavrado em 04/09/2025 pelo oficial de justiça Roberto Oliveira Silva (matrícula 470.678-1), avaliando o imóvel em R\$ 80.000,00. Edital expedido em 17/03/2026 pelo Juiz Adhemar de Paula Leite Ferreira Neto. Risco médio: o processo aparenta estar em fase regular para leilão, mas não foi possível verificar nos autos se houve intimação válida da executada e da credora fiduciária CEF por outros meios além do edital, nem se há embargos ou recursos pendentes. O edital intima expressamente a CEF como credora fiduciária (art. 889, I, CPC). Status atual dos autos não confirmado por consulta ao sistema do TJPB.

NÃO IDENTIFICADO – alienação fiduciária CEF (R:6 matrícula 306251)

Risco Alto

Ônus real — Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97)

Não se trata de processo judicial, mas de ônus real vigente na matrícula (R:6, constituído em 13/10/2023) em favor da Caixa Econômica Federal, no valor original de R\$ 101.695,00 (financiamento MCMV/FGTS), com 420 prestações mensais. A CEF foi intimada do leilão como credora fiduciária. Risco alto: há divergência jurisprudencial sobre se a arrematação judicial em execução condominial extingue a alienação fiduciária de terceiro credor (CEF). O edital declara aquisição originária livre de ônus, mas a subsistência ou extinção da alienação fiduciária após a arrematação não está pacificada, especialmente em imóveis MCMV. Saldo devedor atual não confirmado. Requer análise jurídica especializada e verificação da posição atual do STJ (REsp e temas repetitivos sobre o tema).

NÃO IDENTIFICADO – restrição MCMV (AV:4 matrícula 306251)

Risco Alto

Restrição legal de alienação — Programa Minha Casa Minha Vida (Lei 11.977/09 e MP 1.162/2023)

Não se trata de processo judicial, mas de restrição averbada na matrícula (AV:4, 14/09/2023): a unidade tem destinação exclusivamente residencial e só pode ser alienada pelo programa PMCMV. Risco alto: há incerteza jurídica sobre se a arrematação judicial em execução condominial pode ser realizada sem observância das regras do PMCMV, ou se a restrição é oponível ao arrematante. Eventual questionamento posterior poderia fundamentar ação anulatória da arrematação. Requer análise jurídica especializada e verificação da jurisprudência do TJPB e STJ sobre arrematação judicial de imóveis MCMV com restrição de alienação averbada.

NÃO CONFIRMADO – embargos à execução ou recursos pendentes**Risco Médio**

Embargos à execução / recursos (eventual)

Não foram identificados embargos à execução, embargos de terceiro, agravo ou outros recursos nos documentos fornecidos. O edital não menciona embargos pendentes. Contudo, não foi realizada consulta direta ao sistema do TJPB (PJe ou e-Proc) para verificar o estado atual dos autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001 e eventuais incidentes processuais. Risco médio: a ausência de menção no edital é indicativo favorável, mas não é confirmação definitiva. Recomenda-se consulta ao portal do TJPB (<https://pje.tjpb.jus.br>) antes da arrematação.

NÃO CONFIRMADO – outras penhoras ou ações reais sobre o imóvel**Risco Baixo**

Outras penhoras / ações reais (eventual)

A certidão da matrícula (18/06/2025) não registra outras penhoras, indisponibilidades, ações reivindicatórias, possessórias ou de usucapião sobre o imóvel além da alienação fiduciária da CEF. Contudo, a certidão é anterior ao auto de penhora (04/09/2025) e não reflete o estado atual da matrícula. Não foi realizada consulta ao CNIB (<https://www.indisponibilidade.org.br>) nem busca por ações reais no TJPB. Risco baixo com base nos documentos disponíveis, mas recomenda-se obter certidão atualizada da matrícula e consultar o CNIB.

05 Matriz de riscos

Categorias x severidade — riscos identificados

1
CRÍTICOS

2
ALTOS

3
MÉDIOS

4
BAIXOS

Restrição de alienação MCMV averbada na matrícula

Jurídico Alto

A AV:4 da matrícula 306251 (14/09/2023) registra que o imóvel só pode ser alienado pelo Programa Minha Casa Minha Vida, com destinação exclusivamente residencial. A restrição é oponível erga omnes por estar na matrícula. Há incerteza sobre se a arrematação judicial em execução condominial respeita ou afasta essa restrição, e sobre eventual legitimidade da União/FGTS, do Ministério Público ou da própria CEF para questionar a arrematação por inobservância das regras do programa. Pode fundamentar ação anulatória posterior.

MITIGAÇÃO

Análise jurídica especializada antes do lance. Verificar jurisprudência do TJPB e STJ sobre arrematação judicial de imóveis MCMV com restrição averbada. Considerar consulta prévia à CEF e/ou ao juízo sobre a compatibilidade da arrematação com a restrição do programa.

Situação de ocupação indeterminada

Ocupação Alto

O edital não declara expressamente a ocupação. O auto de penhora de 04/09/2025 não descreve quem estava no imóvel. A executada Maria Luiza Araújo Silva consta na matrícula como residente em endereço diverso (R. Cordélia Velloso Frade, Jardim Cidade Universitária), sugerindo que o imóvel pode estar locado, ocupado por terceiros, ou desocupado. O depositário nomeado é o próprio condomínio exequente, o que não esclarece a situação fática. Imissão na posse pode demandar tempo e custos adicionais, e ocupação por locatário sem registro ou terceiro pode prolongar significativamente o prazo de entrega.

MITIGAÇÃO

Visita ao imóvel antes do leilão. Contato com o síndico Jessé Fernando da Silva (depositário) para confirmar ocupação atual. Consulta aos autos do processo para verificar declarações sobre posse. Orçar custos e prazo de eventual ação de imissão na posse.

Débito de IPTU não quantificado

Fiscal

Baixo

O edital não informa valor de IPTU nem existência de débitos sobre o imóvel (cadastro PMJP 38.039.1031.0000.0137). O edital declara expressamente que débitos propter rem serão sub-rogados no preço da alienação (CPC 908, §1º; CTN 130, parágrafo único), portanto teoricamente não recairão sobre o arrematante. Ainda assim, o desconhecimento do valor impede planejamento orçamentário completo e há jurisprudência específica sobre permanência ou não do IPTU mesmo com sub-rogação.

MITIGAÇÃO

Consultar o portal da Prefeitura de João Pessoa (<https://www.joaopessoa.pb.gov.br>) usando o cadastro 38.039.1031.0000.0137 para obter o saldo de IPTU. Incluir valor no cálculo de custo total como contingência.

Parcelas condominiais posteriores a maio/2025 não quantificadas

Fiscal

Baixo

O débito declarado no edital (R\$ 4.560,54) está atualizado em maio/2025. Entre essa data e o leilão (maio/2026), provavelmente venceram novas parcelas condominiais que podem ter sido incluídas em aditivos da execução. O edital prevê sub-rogação no preço, mas o valor real do crédito condominial influencia a expectativa de devolução de saldo ao executado e o cenário negocial.

MITIGAÇÃO

Contato com o síndico Jessé Fernando da Silva (CPF 107.432.684-90, telefone 83 93300-5699) ou administradora para obter saldo atualizado das despesas condominiais. Consultar autos do processo para verificar aditivos ou cálculos atualizados.

Estado físico e vícios ocultos não verificados

Físico

Baixo

O edital vende o bem 'no estado em que se encontra', sem garantia contra vícios. Não há vistoria técnica nos documentos. Imóvel é relativamente novo (habite-se 04/08/2023, compra em 10/2023), o que reduz o risco de vícios estruturais graves, mas não elimina problemas de conservação por eventual ocupação inadequada, falta de manutenção ou intervenções não autorizadas durante o período de inadimplência condominial.

MITIGAÇÃO

Visita ao imóvel antes do leilão, se autorizada pelo depositário. Inspeccionar áreas comuns do condomínio. Reservar contingência de reforma no orçamento (5-10% do valor de arrematação).

Spread entre avaliação judicial e valor de aquisição original

Mercado

Baixo

A avaliação judicial é de R\$ 80.000,00 (set/2025), enquanto o valor original de compra em out/2023 foi de R\$ 145.000,00 (valor financiado incluindo R\$ 43.305,00 de subsídio FGTS). A diferença pode refletir: (a) valor real de mercado mais próximo da avaliação judicial, com o valor MCMV inflado por subsídio; (b) subavaliação judicial favorável ao arrematante; (c) deterioração de mercado regional. O lance mínimo em 2ª praça (R\$ 40.000,00) é 50% da avaliação e 27,6% do valor de aquisição original — atrativo, mas pode haver pouca margem real após considerar o saldo da alienação fiduciária CEF.

MITIGAÇÃO

Pesquisar valor de mercado de imóveis comparáveis no Condomínio Vila Imperial e no bairro João Paulo II (portais imobiliários, consultas a corretores locais). Calcular cenário de custo total considerando hipótese de necessidade de quitar saldo CEF.

Alienação fiduciária CEF vigente sobre o imóvel

Jurídico

Crítico

A matrícula 306251 registra em R:6 (13/10/2023) propriedade fiduciária constituída em favor da Caixa Econômica Federal (Lei 9.514/97), garantindo financiamento MCMV/FGTS de R\$ 101.695,00 em 420 prestações. Na certidão de 18/06/2025 a alienação fiduciária permanece vigente, sem registro de consolidação ou baixa. Tecnicamente, a propriedade resolúvel pertence à CEF e a executada (fiduciante) detém apenas posse direta e direito expectativo — há controvérsia doutrinária e jurisprudencial sobre a própria penhorabilidade desse direito expectativo em execução condominial movida por terceiro contra o fiduciante, bem como sobre se a arrematação judicial extingue ou não a garantia fiduciária da CEF. O edital declara aquisição originária livre de ônus e intima a CEF, mas a tese de subsistência do ônus fiduciário em favor de terceiro credor é defendida por parte da jurisprudência, especialmente em imóveis MCMV. Há risco real de o arrematante adquirir apenas o direito expectativo da fiduciante, tendo que quitar o saldo devedor remanescente do financiamento junto à CEF para consolidar a propriedade.

MITIGAÇÃO

Consulta obrigatória a advogado especialista em direito imobiliário e processual antes de qualquer lance. Solicitar à CEF o saldo devedor atualizado do contrato 8.7877.1814814-6. Verificar nos autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001 (PJe/TJPB) se a CEF se manifestou e qual a posição do juízo sobre o objeto da penhora (imóvel ou direito expectativo). Pesquisar jurisprudência recente do STJ sobre penhora de imóvel com alienação fiduciária em execução condominial (Tema 1.091 e correlatos).

Intimação da executada e da CEF por edital

Jurídico

Médio

O edital intima expressamente a executada Maria Luiza Araújo Silva e a credora fiduciária CEF pelo próprio edital (art. 889, I, CPC), o que pressupõe que não foram encontradas para intimação pessoal. Não foi possível verificar nos autos se houve esgotamento das tentativas de intimação pessoal antes do recurso ao edital, o que é requisito de validade. Vício na intimação pode fundamentar nulidade da arrematação por embargos da executada ou da CEF.

MITIGAÇÃO

Consultar os autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001 no PJe/TJPB para verificar comprovantes de tentativa de intimação pessoal antes do edital. Confirmar com advogado a regularidade do procedimento.

Certidão de matrícula desatualizada — penhora possivelmente não averbada

Jurídico

Médio

A certidão da matrícula 306251 foi emitida em 18/06/2025, mas o auto de penhora foi lavrado em 04/09/2025. Não é possível confirmar se a penhora judicial foi averbada na matrícula, nem se há outros gravames, indisponibilidades ou novos ônus registrados entre 18/06/2025 e a data do leilão (12-13/05/2026). Eventual ônus superveniente não detectado pode comprometer a aquisição.

MITIGAÇÃO

Obter certidão de inteiro teor atualizada do Cartório Carlos Ulysses (1º Ofício, Zona Sul, João Pessoa/PB) antes do leilão. Consultar o CNIB (<https://www.indisponibilidade.org.br>) para verificar indisponibilidades sobre CPF da executada e sobre o imóvel.

Ausência de verificação direta dos autos no PJe/TJPB

Jurídico

Médio

Não foi realizada consulta direta ao sistema do TJPB para verificar o estado atual dos autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001. Podem existir embargos à execução, embargos de terceiro, recursos, manifestações da CEF, ações conexas ou incidentes processuais não declarados no edital. A ausência de menção no edital é indicativo favorável, mas não é confirmação definitiva.

MITIGAÇÃO

Consulta ao portal do TJPB (<https://pje.tjpb.jus.br>) antes da arrematação, com auxílio de advogado se o processo estiver em segredo de justiça ou exigir cadastro.

06 Custo total

Três cenários de custo de aquisição (2ª praça)

Componente	Otimista	Realista	Pessimista
Lance	R\$ 40.000,00	R\$ 50.000,00	R\$ 70.000,00
Comissão leiloeiro	R\$ 2.000,00	R\$ 2.500,00	R\$ 3.500,00
ITBI	R\$ 1.200,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.100,00
Custas de registro	R\$ 600,00	R\$ 750,00	R\$ 1.050,00
Débitos assumidos	R\$ 0,00	R\$ 60.000,00	R\$ 95.000,00
Reformas	R\$ 2.000,00	R\$ 5.000,00	R\$ 20.000,00
Total	R\$ 45.800,00	R\$ 119.750,00	R\$ 191.650,00

Pressupostos

“ Lance posicionado SEMPRE na janela da 2ª praça (lance mínimo R\$ 40.000,00 = 50% da avaliação de R\$ 80.000,00; teto da janela limitado pelo valor da avaliação R\$ 80.000,00). Leilão possui duas praças (12 e 13/05/2026), portanto não se aplica exceção de leilão único.

“ Cenário otimista: lance no piso da 2ª praça (R\$ 40.000,00); CEF não cobra saldo (tese de aquisição originária prevalece); imóvel desocupado ou desocupação rápida sem custos relevantes; débitos propter rem sub-rogados no preço (conforme edital); reforma mínima (imóvel novo, habite-se 08/2023).

“ Cenário realista: lance R\$ 50.000,00 (meio da janela, considerando disputa moderada); inclui estimativa conservadora de R\$ 60.000,00 para quitar saldo da alienação fiduciária CEF (hipótese de subsistência do ônus + custos de imissão na posse estimados em R\$ 10.000,00); reforma estimada em R\$ 5.000,00 (5% do valor); contingência de 15% já considerada nas estimativas.

“ Cenário pessimista: lance próximo à avaliação (R\$ 70.000,00, supondo disputa acirrada); saldo CEF estimado em R\$ 80.000,00 + custos de imissão na posse com ocupação litigiosa em R\$ 15.000,00 = R\$ 95.000,00; reforma de R\$ 20.000,00 (vícios ocultos, intervenções não autorizadas durante inadimplência); ITBI eventualmente arbitrado pelo município em valor maior; contingência ampla.

“ Comissão do leiloeiro: 5% sobre o valor da arrematação, conforme edital (art. 7 Resolução 236/2016 CNJ), paga em 24h após o leilão, NÃO incluída no valor do lance.

“ ITBI: alíquota de 3% sobre o valor da arrematação (João Pessoa/PB, conforme city_rates.json — REVALIDAR no Código Tributário Municipal). Base de cálculo após Tema 1.124 STF tende a ser o valor da transação (arrematação).

- “ Custas e emolumentos de registro: estimadas em 1,5% sobre o lance (tabela progressiva TJPB; imóveis de baixo valor tendem a percentual maior). REVALIDAR na tabela de emolumentos da Corregedoria TJPB vigente.
- “ Débitos propter rem (condomínio R\$ 4.560,54 + IPTU + parcelas pós-maio/2025): edital declara expressamente sub-rogação no preço da alienação (CPC art. 908 §1º; CTN art. 130 §ún.). Nos cenários otimista e realista, NÃO foram repassados ao arrematante. No pessimista, valor simbólico foi incluído como contingência para o caso de jurisprudência local divergente.
- “ Alienação fiduciária CEF (R:6 da matrícula, financiamento original R\$ 101.695,00 em 420 prestações de R\$ 500,24): a tese de aquisição originária livre de ônus está declarada no edital, mas há divergência jurisprudencial. Cenário otimista assume extinção da garantia pela arrematação. Cenário realista assume hipótese de quitação parcial do saldo. Cenário pessimista assume quitação integral do saldo devedor remanescente. SALDO REAL NÃO CONFIRMADO — consulta à CEF obrigatória.
- “ Restrição MCMV (AV:4): não foi modelada como custo direto, mas pode gerar custos jurídicos adicionais e risco de anulação não quantificável em valor monetário neste momento.
- “ NÃO inclui: honorários de advogado para due diligence completa, custos com certidões atualizadas, eventuais perícias, IPTU pós-arrematação, taxa condominial corrente pós-arrematação, ITR (não aplicável — imóvel urbano).
- “ Valor de mercado de referência para comparação: imóvel adquirido em 10/2023 por R\$ 145.000,00 (valor financiado MCMV com subsídio FGTS de R\$ 43.305,00); avaliação judicial 09/2025: R\$ 80.000,00. Margem aparente é atrativa no cenário otimista, mas se estreita drasticamente no realista/pessimista por causa do risco fiduciário.

07 Conclusão

Recomendação técnica e síntese executiva

CUSTO REALISTA

R\$ 119.750,00

RISCOS CRÍTICOS

1

RISCOS ALTOS

2



RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

INVESTIGAR MAIS

Trata-se de leilão judicial de apartamento de 2 quartos (78,40 m² totais; 38,03 m² privativos) no Condomínio Vila Imperial, bairro João Paulo II, João Pessoa/PB, decorrente de execução de despesas condominiais (processo 0802248-49.2025.8.15.2001, 2º Juizado Especial Cível da Capital e de Cabedelo/TJPB) movida pelo próprio condomínio contra a fiduciante Maria Luiza Araújo Silva, por dívida de R\$ 4.560,54 (maio/2025). A avaliação judicial é de R\$ 80.000,00 e o lance mínimo da 2ª praça (13/05/2026) é de R\$ 40.000,00 — 50% da avaliação. O imóvel é novo (habite-se de 08/2023), com cadeia dominial curta e limpa, e foi adquirido pela executada em 10/2023 por R\$ 145.000,00 via MCMV/FGTS, com alienação fiduciária à Caixa Econômica Federal no valor original financiado de R\$ 101.695,00 em 420 prestações. O ponto central da análise é o conflito entre dois fatos registrais que dominam o caso: (a) a alienação fiduciária da CEF (R:6, vigente na certidão de 18/06/2025), que tecnicamente coloca a propriedade resolúvel em nome da credora fiduciária e deixa à executada apenas posse direta e direito expectativo — há divergência jurisprudencial sobre o próprio objeto da penhora condominial e sobre se a arrematação judicial extingue ou não a garantia fiduciária de terceiro credor; e (b) a restrição MCMV averbada (AV:4), que limita a alienação exclusivamente pelo Programa Minha Casa Minha Vida, podendo fundamentar futura ação anulatória. O edital declara aquisição originária livre de ônus e intima a CEF, mas isso não pacifica a questão jurídica. Débitos propter rem (condomínio, IPTU) estão expressamente sub-rogados no preço da alienação pelo edital, o que é favorável ao arrematante. Os cenários de custo total (sempre com lance na 2ª praça, conforme regra obrigatória) variam dramaticamente: R\$ 45.800 no cenário otimista (CEF extinta pela arrematação), R\$ 119.750 no realista (quitação parcial do saldo CEF) e R\$ 191.650 no pessimista (quitação integral do saldo + ocupação litigiosa). A margem em relação ao valor de mercado original (R\$ 145.000) é atrativa no otimista e inexistente no pessimista. Adicionalmente, há lacunas materiais: a certidão da matrícula é anterior ao auto de penhora (04/09/2025), impedindo confirmar a averbação da penhora e eventuais ônus supervenientes; a situação de ocupação é indeterminada (executada reside em endereço diverso); não houve consulta direta ao PJe/TJPB para verificar embargos ou incidentes; e o saldo devedor atual da CEF é desconhecido.

Pontos fortes

- ✓ Cadeia dominial curta e limpa: imóvel novo (habite-se 08/2023), com apenas dois proprietários registrados (incorporadora Tecno e fiduciante Maria Luiza), sem lapsos ou atos suspeitos.
- ✓ Edital declara expressamente sub-rogação dos débitos propter rem (condomínio R\$ 4.560,54 e IPTU) no preço da alienação — em regra, não recaem sobre o arrematante.
- ✓ Débito principal da execução é baixo (R\$ 4.560,54), o que reduz a probabilidade de adjudicação pelo exequente e tende a favorecer arremate na 2ª praça.
- ✓ Lance mínimo da 2ª praça (R\$ 40.000,00) representa apenas 27,6% do valor de aquisição original do imóvel (R\$ 145.000,00), gerando margem teórica relevante.
- ✓ Documentação registral completa (matrícula, edital e auto de penhora), com identificação clara de partes, processo, depositário e leiloeiro credenciado (Vinícius Vidal Lacerda, JUCEP 016).
- ✓ Imóvel é recente (construção 2023), o que reduz o risco de vícios estruturais graves e necessidade de reforma vultosa.
- ✓ Restrição de afetação já cancelada (AV:7), sem impedimento técnico relacionado a patrimônio de afetação da incorporação.

Pontos fracos

- ! Alienação fiduciária da CEF vigente sobre o imóvel (R:6, financiamento original R\$ 101.695,00) — risco crítico de subsistência do ônus mesmo após arrematação, podendo exigir quitação do saldo devedor para consolidar propriedade plena.
- ! Restrição MCMV averbada na matrícula (AV:4) limita alienação ao programa — pode fundamentar ação anulatória da arrematação pela CEF, União ou Ministério Público.
- ! Saldo devedor atual do financiamento CEF não confirmado — impossibilita cálculo exato do custo total no cenário de subsistência do ônus.
- ! Situação de ocupação do imóvel indeterminada — executada reside em endereço diferente; risco de ocupação por terceiros ou locatário, com custos e prazos imprevisíveis de imissão na posse.
- ! Certidão da matrícula é de 18/06/2025, anterior ao auto de penhora (04/09/2025) — não reflete o estado atual do registro nem confirma averbação da penhora.
- ! Ausência de verificação direta dos autos no Pje/TJPB — possíveis embargos, recursos ou manifestações da CEF não confirmados.
- ! Intimação da executada e da CEF por edital (art. 889, I, CPC) pressupõe esgotamento de tentativas pessoais — vício pode fundamentar nulidade.
- ! Spread entre avaliação judicial (R\$ 80.000,00) e valor de aquisição (R\$ 145.000,00) pode indicar deterioração de mercado regional ou subavaliação — exige pesquisa de comparáveis.

Próximos passos

- 1 Contratar advogado especialista em direito imobiliário e processo civil para emitir parecer sobre: (i) extinção ou subsistência da alienação fiduciária CEF após arrematação em execução condôminial e (ii) oponibilidade da restrição MCMV averbada (AV:4) ao arrematante judicial. Pesquisar jurisprudência recente do STJ (Tema 1.091 e correlatos).

- 2** Solicitar à Caixa Econômica Federal o saldo devedor atualizado do contrato nº 8.7877.1814814-6 e a posição oficial da CEF sobre o leilão (consultar protocolos no processo).
- 3** Obter certidão de inteiro teor atualizada da Matrícula 306251 junto ao Cartório Carlos Ulysses (1º Ofício, Zona Sul, João Pessoa/PB) nos 7 dias anteriores ao leilão, para confirmar averbação da penhora e detectar ônus supervenientes.
- 4** Consultar o PJe/TJPB (<https://pje.tjpb.jus.br>) e verificar nos autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001: existência de embargos à execução, embargos de terceiro, recursos, manifestações da CEF, comprovantes de tentativa de intimação pessoal antes do edital e cálculos atualizados de débito condominial pós-maio/2025.
- 5** Consultar o CNIB (<https://www.indisponibilidade.org.br>) para indisponibilidades sobre o CPF da executada (113.461.014-93) e sobre o imóvel.
- 6** Visitar o imóvel antes do leilão e contatar o síndico depositário Jessé Fernando da Silva (CPF 107.432.684-90, telefone 83 93300-5699) para confirmar situação de ocupação atual, estado de conservação e débitos condominiais atualizados.
- 7** Revalidar a alíquota de ITBI no Código Tributário Municipal de João Pessoa e a tabela de emolumentos da Corregedoria TJPB nas semanas anteriores ao leilão.
- 8** Pesquisar valor de mercado de unidades comparáveis no Condomínio Vila Imperial e no bairro João Paulo II (portais imobiliários, corretores locais) para validar a avaliação judicial.
- 9** Reler integralmente o edital e a Resolução 236/2016 CNJ antes do leilão; cadastrar-se na plataforma vleiloes.com.br com antecedência mínima de 24h.
- 10** Definir teto de lance pessoal, considerando os três cenários de custo (otimista R\$ 45.800 / realista R\$ 119.750 / pessimista R\$ 191.650) e o resultado do parecer jurídico sobre a alienação fiduciária CEF. Não participar do leilão sem essa definição prévia.

08 Apêndice

Campos NÃO CONFIRMADOS — exigem verificação adicional

imovel.cep

CEP do imóvel não consta no edital nem na matrícula fornecida.

imovel.area_construida_m2

O edital e a matrícula informam área real total (78,4041 m²) e área privativa (38,0281 m²), mas não há distinção explícita de 'área construída' separada da área total. Área privativa usada como proxy.

leilao.edital_url

URL direta do edital na plataforma não consta no documento fornecido; apenas o domínio www.vlleiloes.com.br é mencionado.

leilao.segunda_praca_lance_minimo_brl

O edital define o lance mínimo da 2ª praça como 50% da avaliação (R\$ 80.000,00), resultando em R\$ 40.000,00. Valor calculado a partir do edital, não declarado numericamente de forma direta.

matricula_mae_180385_conteudo

A matrícula 306251 indica registro anterior na Matrícula nº 180385, mas o conteúdo desta matrícula-mãe não foi fornecido. Não é possível verificar a cadeia dominial anterior à incorporadora Tecno Incorporações Ltda. nem eventuais gravames ou histórico do terreno.

penhora_averbada_na_matricula

O auto de penhora foi lavrado em 04/09/2025, mas a certidão da matrícula é de 18/06/2025 — anterior à penhora. Não é possível confirmar se a penhora judicial foi averbada na matrícula 306251. Recomenda-se obter certidão atualizada do cartório.

alienacao_fiduciaria_cef_status_atual

A alienação fiduciária da CEF (R:6) consta vigente na certidão de 18/06/2025. Não há registro de consolidação, baixa ou qualquer ato posterior da CEF nos documentos fornecidos. O status atual (vigente, em inadimplemento, ou com consolidação em curso) não pode ser confirmado sem certidão atualizada ou consulta ao processo.

data_inicio_inadimplencia_condominial

O edital informa o valor da dívida condominial (R\$ 4.560,54, atualizado em maio/2025), mas não especifica a data de início da inadimplência nem o número de parcelas em atraso.

leiloes_anteriores_frustrados

Não há menção a leilões anteriores no edital, na matrícula ou no auto de penhora. Não é possível confirmar ausência absoluta sem consulta ao processo judicial completo.

debitos.iptu.valor_brl

O edital não informa o valor do IPTU nem a existência de débitos. Consulta ao portal da Prefeitura de João Pessoa (PMJP) necessária, usando o cadastro imobiliário nº 38.039.1031.0000.0137.

debitos.financiamento_cef.saldo_devedor_atual

O saldo devedor atual do financiamento CEF (R:6 da matrícula) não consta nos documentos fornecidos. O valor original era R\$ 101.695,00 com 420 prestações a partir de novembro/2023. Consulta à CEF ou ao processo judicial necessária.

debitos.financiamento_cef.responsabilidade_pos_arrematacao

Há divergência jurisprudencial e doutrinária sobre se a arrematação judicial em execução condôminial extingue a alienação fiduciária em favor de terceiro credor (CEF), especialmente em imóveis MCMV. O edital declara aquisição originária livre de ônus, mas a CEF foi intimada do leilão como credora fiduciária. Requer análise jurídica especializada e verificação da posição atual do STJ sobre o tema.

ocupacao

O edital não declara a situação de ocupação. O auto de penhora não descreve quem estava no imóvel. O endereço da executada na matrícula é diferente do imóvel leilado. Situação real de ocupação não confirmada — recomenda-se visita ao local e consulta ao síndico.

debitos.condominio.parcelas_pos_maio_2025

O valor declarado no edital (R\$ 4.560,54) está atualizado em maio/2025. Podem existir parcelas condominiais adicionais vencidas entre junho/2025 e a data do leilão (maio/2026) não contempladas no valor declarado. Consulta ao síndico ou administradora necessária.

restricao_mcmv_impacto_arrematacao

A AV:4 da matrícula registra restrição de alienação exclusivamente pelo programa PMCMV. O impacto desta restrição sobre a validade ou o procedimento da arrematação judicial não está esclarecido nos documentos. Requer análise jurídica especializada.

zoneamento_restricoes_urbanisticas

Zoneamento, tombamento, APP ou outras restrições urbanísticas não verificados. Consulta ao plano diretor e cadastro imobiliário da PMJP necessária.

embargos_execucao_pendentes

Não foi realizada consulta direta ao sistema do TJPB para verificar se há embargos à execução, embargos de terceiro ou recursos pendentes nos autos do processo 0802248-49.2025.8.15.2001. O edital não menciona embargos, mas isso não é confirmação definitiva.

outras_penhoras_ou_acoes_reais

A certidão da matrícula é de 18/06/2025, anterior ao auto de penhora (04/09/2025). Não foi realizada consulta ao CNIB nem busca por ações reais no TJPB. Não é possível confirmar ausência de outras penhoras ou ações reais com base nos documentos disponíveis.

intimacao_valida_executada_e_cef

O edital intima a executada e a CEF pelo próprio edital (art. 889, I, CPC), o que pressupõe que não foram encontradas para intimação pessoal. Não foi possível verificar nos autos se as tentativas de intimação pessoal foram realizadas corretamente antes do recurso ao edital.

extincao_alienacao_fiduciaria_cef_pela_arrematacao

Há divergência jurisprudencial sobre se a arrematação judicial em execução condominial extingue a alienação fiduciária de terceiro credor (CEF) em imóveis MCMV. O posicionamento atual do STJ sobre o tema não foi verificado por consulta direta.

impacto_restricao_mcmv_na_arrematacao_judicial

A restrição de alienação MCMV (AV:4) é oponível ao arrematante judicial? Não há jurisprudência verificada do TJPB ou STJ sobre este ponto específico nos documentos disponíveis.

saldo_devedor_atual_cef

Saldo do financiamento MCMV não informado; consulta à CEF necessária.

ocupacao_real_imovel

Edital e auto de penhora não esclarecem; necessária visita e consulta ao síndico.

estado_atual_autos_processo

Consulta direta ao PJe/TJPB não realizada; embargos/recursos não verificados.

matricula_atualizada_pos_penhora

Certidão fornecida (18/06/2025) anterior à penhora (04/09/2025); necessária certidão atualizada.

itbi_joao_pessoa_aliquota_e_base

Alíquota de ITBI de João Pessoa indicada como 3% no city_rates.json (verificar_em 2025-04), mas requer revalidação no Código Tributário Municipal de João Pessoa e na lei vigente. Base de cálculo após Tema 1.124 STF tende a ser o valor da arrematação, mas o município pode tentar arbitrar valor maior.

custas_registro_pb

Tabela de emolumentos da Paraíba não consta em city_rates.json. Estimativa de 1,5% sobre o lance usada com base em tabela progressiva típica para imóveis de baixo valor (faixa mais onerada percentualmente). Revalidar na Corregedoria do TJPB e tabela ANOREG-PB vigente.

saldo_alienacao_fiduciaria_cef

Saldo devedor do financiamento CEF (R:6 da matrícula, original R\$ 101.695,00) não foi confirmado. Nos cenários realista e pessimista, considerada hipótese de necessidade de quitar o saldo CEF para consolidar propriedade plena, dado o risco crítico identificado na Fase 6 sobre subsistência da alienação fiduciária. Valor estimado conservadoramente.

valor_ipitu_em_aberto

Valor do IPTU não confirmado. Edital prevê sub-rogação no preço (não recai sobre o arrematante), mas estimativa conservadora foi incluída no cenário pessimista como contingência.

parcelas_condominiais_pos_maio_2025

Parcelas condominiais vencidas entre maio/2025 e maio/2026 não quantificadas. Edital prevê sub-rogação no preço, mas estimativa foi incluída no cenário pessimista.

custo_imissao_na_posse

Ocupação do imóvel é indeterminada. Custos estimados de imissão na posse (honorários + custas) variam significativamente conforme cenário de ocupação.

saldo_devedor_cef

Saldo do financiamento MCMV/CEF não obtido; impacto financeiro real depende dessa informação.

estado_atual_processo_pje_tjpb

Não houve consulta direta ao PJe/TJPB para verificar embargos, recursos ou incidentes pendentes.

matricula_atualizada

Certidão fornecida (18/06/2025) é anterior à penhora (04/09/2025); requer certidão de inteiro teor atualizada.

aliquotas_itbi_e_custas_pb

ITBI João Pessoa e tabela de emolumentos do TJPB usadas como estimativa; revalidação obrigatória na fonte oficial antes do leilão.

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.