



RELATÓRIO DE LEILÃO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: 6ª Vara Cível - Foro de Barueri.

DATA: 01/12/2022.

LEILÃO: Primeira Praça: Iniciada em 07/11/2022 às 14:30 com término em 10/11/2022 às 14:30 – Segunda Praça: Iniciada em 10/11/2022 às 14:30 com término em 30/11/2022 às 14:30.

REF.: Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0012572-56.2015.8.26.0068, em Trâmite Perante a 6ª Vara Cível - Foro de Barueri.

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 6ª Vara Cível - Foro de Barueri, realizamos, no período de 07/11/2022 a 30/11/2022, o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0012572-56.2015.8.26.0068, Ação de Embargos à Execução em Execução das Verbas de Sucumbência movida por **MEGAGEO ENGENHARIA E FUNDAÇÕES LTDA (Exequente)** em face de **BSM EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÃO LTDA (Executado)**.

O bem penhorado nos autos do processo em epígrafe se trata do seguinte imóvel:

Dados do Imóvel: Matrícula nº 141.889 - Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP – O imóvel possui 51,92m² de área privativa.

Certidão de Matrícula: Conjunto nº 305, localizado no 3º andar, bloco 02, integrante do Centro Empresarial Araguaia, situado na Alameda Araguaia, nº 2044, quinhão 04, do Sítio Tamboré, no Distrito, Município e Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: possui área privativa de 51,920m², área comum de 43,348m² (coberta de 29,944m² mais descoberta de 13,404m²), já incluída a área correspondente a 01 (uma) vaga de garagem, localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 95,268m², correspondendo à fração ideal de 0,20290% no terreno e nas demais coisas e propriedade comum, com área total edificada de 81,864m².

O Imóvel em comento foi avaliado em **R\$ 559.407,07** para Abril de 2022 (Fls. 232-234). O valor de avaliação atualizado deste imóvel para Setembro de 2022, monta em R\$ 566.100,46.

Ressalta-se que o D. Juízo determinou que seria considerado arrematante aquele que ofertasse o maior lance, sendo que seriam aceitos lances iguais ou superiores a **50,00%** do valor da avaliação em 2ª praça.

Conforme exposto nos autos do processo em epígrafe, não houve licitantes nas praças do leilão em apreço, de modo que fora lavrado o competente Auto de Leilão Negativo.



Em vista do resultado negativo deste ato, passaremos a expor a estratégia de trabalho implementada para promover esse leilão e nossas considerações acerca dos motivos que contribuíram para seu resultado negativo, para, ao fim, tecer considerações sobre os meios existentes para viabilizar a realização de novo leilão com maior atratividade e potencial de arrematação.

I. Trabalho realizado e estratégia do leilão

Em vista das características do bem imóvel em apreço, identificamos como público potencialmente alvo moradores do Sítio Tamboré – Jubran, bem como investidores com interesse na aquisição de imóveis na cidade de Barueri.

Identificado esse público alvo, promovemos a divulgação direcionada do material publicitário em meio eletrônico nas redes sociais (*Facebook, Instagram e LinkedIn*), divulgamos o leilão por meio de anúncios em portais especializados na venda de bens imóveis (*ImovelWeb, Viva Real, OLX, Zap Imóveis*), sendo que todos esses *sites* direcionam os potenciais arrematantes para o portal da Alfa Leilões - Especialista em Imóveis.

II. Fator que contribuiu para o resultado negativo do leilão

Analisando todos os fatores que maximizam a venda de um imóvel em leilão, bem como as características do imóvel leilado, entendemos que o resultado negativo em questão se deu por conta do valor de avaliação do imóvel, isto é, o valor deste imóvel apresenta uma relevante incompatibilidade com o valor praticado na região.

Em suma, a baixa atratividade deste leilão possivelmente decorreu da superestimação do valor do imóvel, fazendo com que o leilão não apresentasse uma vantagem relevante ao público alvo.

III. Alterações factíveis para tornar atrativo novo leilão do bem imóvel em apreço

Conforme exposto acima, o MM. Juízo da causa determinou a realização do leilão do imóvel em apreço e fixou como lance mínimo o montante correspondente a **50,00% do valor de avaliação atualizado do imóvel.**

O valor de avaliação atual desse imóvel é de R\$ 566.100,46 (atualizado para Setembro de 2022), sendo R\$ 283.050,23 o valor mínimo para arrematação em segunda praça.

Todavia, ocorre que na região onde imóvel se localiza há um considerável número de ofertas de imóveis semelhantes ao bem leilado, possuindo valores mais atrativos. Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



Elemento comparativo nº 1



<https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-alphaville-industrial-bairros-barueri-52m2-venda-RS250000-id-2581735306/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-industrial-bairros-barueri-50m2-venda-RS240000-id-2576562682/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-industrial-bairros-barueri-com-garagem-51m2-venda-RS260000-id-2575194978/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-industrial-bairros-barueri-com-garagem-48m2-venda-RS226000-id-2580239728/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-alphaville-industrial-bairros-barueri-49m2-venda-RS250000-id-2580159897/>



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.807,69** (quatro mil, oitocentos e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.800,00** (quatro mil e oitocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.098,04** (cinco mil e noventa e oito Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.708,33** (quatro mil, setecentos e oito Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.102,04** (cinco mil, cento e dois Reais e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.903,22 (quatro mil, novecentos e três Reais e vinte e dois centavos)**.

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a área privativa de 51,92m², área correspondente ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(51,92m ² de área privativa x R\$ 4.903,22)
=
<u>R\$ 254.575,24</u>
(duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e setenta e cinco Reais e vinte e quatro centavos)
Dezembro de 2022

Exposto o cenário relativo ao valor de atualização do imóvel avaliado (valor acima da média do mercado), cumpre pontuar que o MM. Juízo da 6ª Vara Cível - Foro de Barueri fixou o percentual de deságio de 50,00% do valor de avaliação como lance mínimo para arrematação deste imóvel em segunda praça.

Entendemos que a medida mais célere para tornar a venda deste imóvel viável é a realização de um novo leilão, desta vez utilizando-se do valor apresentado neste documento.

Com esta medida, o valor de avaliação do imóvel para arrematação deste imóvel será de **R\$ 254.575,24 (duzentos e cinquenta e quatro mil, quinhentos e setenta e cinco Reais e vinte e quatro centavos)**, que será atualizado até a data do leilão.

IV. Considerações finais

Pelo exposto acima, entendemos o que leilão em apreço restou infrutífero pois a avaliação acima da média do mercado não tornou o preço do imóvel atrativo.



Assim, embora a avaliação do imóvel ter sido realizada nos mesmos termos, ora apresentado às fls. 232-234, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor atualizado do imóvel seja **55,03% maior do que o elaborado neste relatório.**

Por fim, destacamos que caso haja discordância ou se entendam impertinentes nossas colocações, estamos à disposição para realizar novo leilão no formato que este MM. Juízo entenda adequado.

Cordial e atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis