



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Banco Bradesco S/A
Fulan e Gonçalves Advogados Associados

DATA: 14 de fevereiro de 2020

Ref.: **Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0025547-16.2008.8.26.0405, em Trâmite Perante a 5ª Vara Cível - Foro de Osasco**

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 5ª Vara Cível - Foro de Osasco, fomos nomeados para realizar o Leilão Judicial Eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0025547-16.2008.8.26.0405, que tem por objeto Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação movida por **Banco Bradesco S/A** em face de **Geraldo Batista e Elizete Joana de Mario Batista**.

O bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe é um prédio situado na Rua Dr. Washington Pedro Lanzzelotti (antiga Rua Henrique Schuring), nº 52 (antigo nº 9), térreo, contendo: living, dois dormitórios, banheiro, cozinha, salão de festa, lavanderia e estacionamento, encerrando a área total construída de 93,51m², o terreno é parte dos lotes 7 a 9 da quadra J, da Chácara Bussocaba, nesta cidade medindo 5,56m., de frente para a referida rua, com igual metragem nos fundos, confrontando com os fundos do prédio nº 32 da Rua Projetada 2, por 22,50m., da frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 7, do lado esquerdo com o prédio nº 11, ambos edificadas no remanescente dos mesmos lotes, de Cipla Serviços e Empreendimentos Imobiliários S/C Ltda, encerrando a área de 125,00m². Matrícula nº 33.405 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco. Cadastro na Municipalidade: 23243.24.47.0562.00.000.04, CDC 1847360000.

Em vista da ausência de avaliação do imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

I. Alterações factíveis para tornar atrativo o 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 valor correspondente a 50% do valor de avaliação do imóvel.

Tendo em vista que não foi realizada avaliação do imóvel em apreço, inexistem parâmetros para prosseguirmos com o leilão em apreço.



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Para sanar esse vício, com base no artigo 871, IV, do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



Rua Santos Futebol Clube - Bussocaba, Osasco - SP
Casa com 2 Quartos à Venda, 95m²

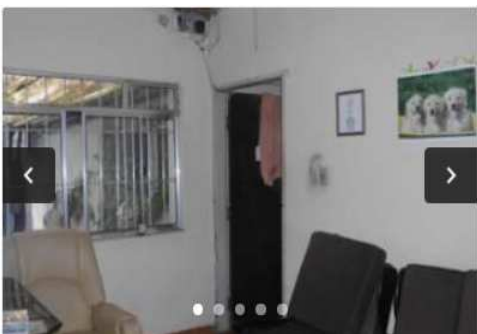
95 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

TV a cabo

Quintal

R\$ 350.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bussocaba-bairros-osasco-com-garagem-95m2-venda-RS350000-id-2451848222/>



Rua São Paulo Futebol Clube - Bussocaba, Osasco - SP
Casa com 2 Quartos à Venda, 91m²

91 m² 2 Quartos 1 Banheiro 4 Vagas

Lavanderia

Quintal

R\$ 300.000

VER TELEFONE



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bussocaba-bairros-osasco-com-garagem-91m2-venda-RS300000-id-90190053/>



Rua Carlos Jordão Morales, 12 - Bussocaba, Osasco - SP
Casa com 2 Quartos à Venda, 100m²

100 m² 2 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

R\$ 370.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-bussocaba-bairros-osasco-com-garagem-100m2-venda-RS370000-id-2446724540/>



Novo Osasco, Osasco - SP

Casa com 3 Quartos à Venda, 102m²

102 m² 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Churrasqueira

Lavanderia

R\$ 280.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-novo-osasco-bairros-osasco-com-garagem-102m2-venda-RS280000-id-2457100592/>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área construída, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é R\$ 325.580,05 (R\$ 3.356,50 por m²).**

Com base nesse parâmetro objetivo (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **93,51 m²**, com base no artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 313.866,31.**

II. Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista que o imóvel em apreço não foi avaliado no presente feito, com base no artigo 871, IV, do CPC, informamos o valor médio do metro quadrado de sua região é de R\$ 3.356,50, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 313.866,31.**

Caso montante acima como valor seja homologado como valor de avaliação deste imóvel, prosseguiremos com seu praxeamento nos termos já definidos por este MM. Juízo.

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

Cordial e atenciosamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS