



RELATÓRIO DE LEILÃO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: 10ª Vara Cível – Foro de Guarulhos.

DATA: 25/03/2022.

REF.: Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0026361- 03.2019.8.26.0224, em Trâmite Perante a 10ª Vara Cível - Foro de Guarulhos.

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 10ª Vara Cível - Foro de Guarulhos, fora realizado o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0026361-03.2019.8.26.0224, Embargos à Execução em fase de Cumprimento de Sentença movida por **MARIO WILSON APARECIDO DE OLIVEIRA (exequente)** em face de **MARIA MACEDO ANDRADE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PROTETORES DE PNEUS LTDA - EPP (executado)**.

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

Dados do Imóvel: O imóvel objeto do leilão refere-se ao apartamento nº 07, vagas 01, 02 e 16, do Residencial Morada dos Maias, situado na Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 309, Guarulhos/SP e, 1/7 da área comum do Residencial Morada dos Maias, situada na Avenida Doutor Renato de Andrade Maia, nº 315, Guarulhos/SP.

Certidões de Matrícula: matrícula nº 90.598; 90.599; 90.607 e; 43.935 – Todos do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos.

Os imóveis em comento foram avaliados de forma unificada em **R\$ 1.737.000,00** para agosto de 2020. O valor de avaliação atualizado deste imóvel para março de 2022, monta em R\$ R\$ 2.035.250,25.

Ressalta-se que seria considerado arrematante aquele que ofertasse o maior lance, sendo que seriam aceitos lances iguais ou superiores a **50%** 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/investidores da região de Guarulhos.

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 (*ImoveiWeb, 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 leiloado, 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, a realização do leilão do imóvel em apreço e fixou como lance mínimo o montante correspondente a **50% do valor de avaliação atualizado do imóvel**.

O valor de avaliação atual desse imóvel é de R\$ 2.035.250,25 (atualizado para março/2022), sendo R\$ 1.017.625,13 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 leiloado, possuindo valores mais atrativos. Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



APARTAMENTO + VAGAS DE GARAGEM

ELEMENTOS COMPARATIVOS	VALOR DO BEM	LINK DE ACESSO
Apartamento em Guarulhos – Pq. Renato Maia, Guarulhos/SP – 180m ² (4 vagas de garagem)	R\$ 750.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-parque-renato-maia-bairros-guarulhos-com-garagem-180m2-venda-R\$750000-id-2552932728/
Apartamento em Guarulhos – 250m ² (5 vagas de garagem)	R\$ 630.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-torres-tibagy-bairros-guarulhos-com-garagem-250m2-venda-R\$630000-id-2545778683/
Apartamento em Guarulhos – Pq. Renato Maia, Guarulhos/SP – 500m ² (5 vagas de garagem)	R\$ 1.060.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-parque-renato-maia-bairros-guarulhos-com-garagem-500m2-venda-R\$1060000-id-2531284473/
Apartamento em Guarulhos – Macedo, Guarulhos/SP – 210m ² (5 vagas de garagem)	R\$ 750.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-210m2-venda-R\$750000-id-2508820562/
Apartamento em Guarulhos – Macedo, Guarulhos/SP – 287m ² (5 vagas de garagem)	R\$ 772.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-287m2-venda-R\$772000-id-2542925501/

ÁREA PENHORADA (IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 43.935)

ELEMENTOS COMPARATIVOS	VALOR DO BEM	LINK DE ACESSO
Lote em vila Galvão, Guarulhos/SP – 500m ²	R\$ 175.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-galvao-bairros-guarulhos-500m2-venda-R\$175000-id-2504802505/
Lote em Ermilio Matarazz/SP – 254m ²	R\$ 250.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ermelino-matarazzo-zona-leste-sao-paulo-254m2-venda-R\$250000-id-2506440484/
Lote em São Rafael, Guarulhos/SP – 193m ²	R\$ 265.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sao-rafael-bairros-guarulhos-193m2-venda-R\$265000-id-2451842891/
Lote em Alvorada, Guarulhos/SP – 360m ²	R\$ 280.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-alvorada-bairros-guarulhos-360m2-venda-R\$280000-id-2474688598/
Lote em Jardim Nova Guarulhos/SP – 200m ²	R\$ 290.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-nova-guarulhos-bairros-guarulhos-200m2-venda-R\$290000-id-2517741756/

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a soma das áreas dos bens penhorados, seu valor atribuído é de **R\$ 1.195.775,02**.

(R\$ 934.215,42 + 261.559,60)

=

R\$ 1.195.775,02

março de 2022



Exposto o cenário relativo ao valor de atualização do imóvel avaliado (valor acima da média do mercado). 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 dos bens imóveis avaliados em conjunto para arrematação será de **R\$ 1.195.775,02** (um milhão, cento e noventa e cinco mil, setecentos e setenta e cinco Reais e dois 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.

Com o intuito de esclarecer os fatos apresentados, o valor de avaliação inicialmente apresentado é de R\$ 1.737.000,00 (agosto de 2020), já com o estudo realizado à presente, chegamos ao total de R\$ 1.195.775,02 (março de 2022).

Assim, embora a avaliação do imóvel ter sido realizada nos mesmos termos, ora apresentado, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor do imóvel seja aproximadamente **31% maior do que o elaborado neste relatório.**

Tendo em vista que a realização de nova avaliação demanda despesas para o exequente e pode ser procedimento moroso, entendemos que a alternativa mais célere e com potencial para promover a venda do imóvel em apreço é a realização de novo leilão, sendo que, desta vez, seja utilizado o valor mencionado acima e, aplicando-se o mesmo deságio já utilizado (50%), chegamos ao valor de **R\$ 597.887,51 (quinhentos e noventa e sete mil, oitocentos e oitenta e sete Reais e cinquenta e um centavos), para arrematação em segunda praça.**

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 atentamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

