



RELATÓRIO DE LEILÃO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: 5ª Vara Cível – Foro de Bauru.

DATA: 27/04/2022.

LEILÃO: Primeira Praça: Iniciada em 01/04/2022 às 15:00 com término em 04/04/2022 às 15:00 - Segunda Praça: Iniciada em 04/04/2022 às 15:00 com término em 25/04/2022 às 15:00.

REF.: Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 1021634-94.2015.8.26.0071, em Trâmite Perante a 5ª Vara Cível - Foro de Bauru.

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 5ª Vara Cível - Foro de Bauru, realizamos, no período de 01/04/2022 a 25/04/2022, o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 1021634-94.2015.8.26.0071, Ação de Despejo por Falta de Pagamento c/c com Rescisão Contratual e Cobrança de Aluguéis e Encargos Locatícios e Pedido de Tutela Antecipada, em fase de Cumprimento de Sentença movida por **CIRO GALLI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EIRELI (exequente)** em face de **MARIA PAGANI & PAGANI MOTOCICLETAS LTDA. ME. e LUIZ CARLOS PAGANI JÚNIOR (executados)**.

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

Dados do Imóvel: Matrícula nº 15237 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru – O imóvel possui 168,18m² de área construída.

Certidão de Matrícula: Um imóvel residencial com 168,18m² de área construída, sob o lote G, da quadra 13-A, do Jardim Cruzeiro do Sul, Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal, sob nº 3/1042/22, com 256,75 metros quadrados, medindo 13 metros de frente e de fundos, por 19,75 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a Rua Bernadino Tranchesi, quarteirão 2, lado par, distante 13,00 metros da esquina da Rua Minas Gerais; de um lado com o lote F; de outro com o lote H; e nos fundos com o lote J.

O Imóvel em comento foi avaliado em **R\$ 265.700,00** para março de 2018 (Fls. 459/485). O valor de avaliação atualizado deste imóvel para abril de 2022, monta em R\$ 343.526,97.

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 Jardim Cruzeiro do Sul, bem como investidores com interesse na aquisição de imóveis na cidade de Bauru.

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\$ 343.526,97 (atualizado para abril de 2022), sendo R\$ 257.645,22 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:

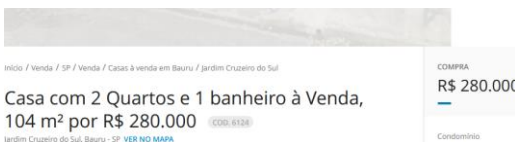


Elemento comparativo nº 1



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-484m2-venda-R\\$199000-id-2540615602/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-484m2-venda-R$199000-id-2540615602/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-104m2-venda-R\\$280000-id-2482338650/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-104m2-venda-R$280000-id-2482338650/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-242m2-venda-R\\$295000-id-2487878490/](https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-jardim-cruzeiro-do-sul-bairros-bauru-com-garagem-242m2-venda-R$295000-id-2487878490/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 411,16** (quatrocentos e onze Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.692,31** (dois mil, seiscentos e noventa e dois Reais e trinta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.219,01** (um mil, duzentos e dezenove Reais e um centavo).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.440,82 (um mil, quatrocentos e quarenta Reais e oitenta e dois centavos).**

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a área área construída de 168,18m², área correspondente ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(168,18m² de área construída x R\$ 1.440,82)
=
<u>R\$ 242.317,84</u>
(duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e dezessete Reais e oitenta e quatro centavos)
abril 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 5ª Vara Cível - Foro de Bauru 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\$ 242.317,84 (duzentos e quarenta e dois mil, trezentos e dezessete Reais e oitenta 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.

Com o intuito de esclarecer os fatos apresentados, o valor de avaliação inicialmente apresentado é de R\$ 265.700,00 (março de 2018), já com o estudo realizado à presente, chegamos ao total de R\$ 242.317,84 (abril de 2022).

Assim, embora a avaliação do imóvel ter sido realizada nos mesmos termos, ora apresentado às fls. 459/485, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor do imóvel seja **29,46% 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 deferido (50,00%), chegamos ao valor de **R\$ 121.158,92 (cento e vinte e um mil, cento e cinquenta e oito Reais e noventa e dois 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 atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis