



RELATÓRIO DE LEILÃO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: 2ª Vara Cível - Foro de Campo Limpo Paulista.

DATA: 25/08/2022.

LEILÃO: Primeira Praça: Iniciada em 01/08/2022 às 13:00 com término em 04/08/2022 às 13:00 - Segunda Praça: Iniciada em 04/08/2022 às 13:00 com término em 24/08/2022 às 13:00.

REF.: Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0003157-34.2017.8.26.0115, em Trâmite Perante a 2ª Vara Cível - Foro de Campo Limpo Paulista.

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 2ª Vara Cível - Foro de Campo Limpo Paulista, realizamos, no período de 01/08/2022 a 24/08/2022, o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0003157-34.2017.8.26.0115, Ação de Obrigação de Fazer c/c Pedido de Imposição de Multa por Inadimplemento c/c Reparação por Danos Materiais e Morais movida por **Melquisedec Cardoso Do Nascimento (Exequente) e Lilian Spinelli Cardoso Nascimento (Exequente)** em face de **Vallor Urbano Ltda (Executado) e Eduardo Pereira Pinto Costa (Executado)**.

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

Dados do Imóvel: Matrícula nº 103144 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí – O imóvel possui 199,00m² de área construída.

Certidão de Matrícula: Um prédio residencial, sob o número cento e noventa e nove (199) da Rua Bonifácio José da Rocha, constituído de parte do lote número dois (02), da quadra “B”, da Vila Maria Inez, da cidade e comarca de Jundiaí, que assim se descreve: frente para a Rua Bonifácio José da Rocha; lado direito de quem da rua olha o imóvel, confronta com a propriedade de Cesar Rafael, da Rua Bonifácio José da Rocha, número duzentos e três (203); lado esquerdo de quem da rua olha o imóvel, confronta com a propriedade de Arthur Antonio Lopes e Edison Basso, da Rua Bonifácio José da Rocha, número cento e cinquenta e um (151); e aos fundos confronta com as propriedades de Carlos Luiz Speglich, da Rua São Jorge, número cento e sessenta (160) e Leonides Scarance, da rua São João Jorge, número cento e setenta (170).

O Imóvel em comento foi avaliado em **R\$ 612.341,87** para Outubro de 2021 (Fls. 255-260). O valor de avaliação atualizado deste imóvel para Maio de 2022, monta em R\$ 657.465,40.



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 Vila Boaventura, bem como investidores com interesse na aquisição de imóveis na cidade de Jundiaí.

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 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, 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\$ 657.465,40 (atualizado para Maio de 2022), sendo R\$ 581.453,74 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:



Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Vila Alati / Rua Henrique Rocha Bloch

Casa com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
201 m² por R\$ 328.000

COD: RE0505292

Rua Henrique Rocha Bloch, 82 - Vila Alati, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

201m² 2 quartos 2 banheiros 4 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-alati-bairros-jundiai-com-garagem-201m2-venda-RS328000-id-2534940243/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Vila Boaventura / Rua Zacarias de Góes

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda,
213 m² por R\$ 480.000

COD: CA017489

Rua Zacarias de Góes, 1 - Vila Boaventura, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

213m² 3 quartos 3 banheiros Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-boaventura-bairros-jundiai-213m2-venda-RS480000-id-2518048541/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Jundiaí / Caxambu

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,
197 m² por R\$ 325.000

COD: CA01683

Caxambu, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

197m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-caxambu-bairros-jundiai-197m2-venda-RS325000-id-1037673074/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.631,84** (um mil, seiscentos e trinta e um Reais e oitenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.253,52** (dois mil, duzentos e cinquenta e três Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.649,75** (um mil, seiscentos e quarenta e nove Reais e setenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.845,04 (um mil, oitocentos e quarenta e cinco Reais e quatro centavos)**.

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a área construída de 199,00m², área correspondente ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(199,00m² de área construída x R\$ 1.845,04)

=

R\$ 367.162,17

(trezentos e sessenta e sete mil, cento e sessenta e dois Reais e dezessete centavos)

Agosto 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 2ª Vara Cível - Foro de Campo Limpo Paulista 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\$ 367.162,17 (trezentos e sessenta e sete mil, cento e sessenta e dois Reais e dezessete 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. 255-260, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor atualizado do imóvel seja **44,15% 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