



RELATÓRIO DE LEILÃO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: 3ª Vara Cível - Foro de Bauru.

DATA: 18/10/2023.

LEILÃO: Primeira Praça: Iniciada em 25/09/2023 às 15:00 com término em 28/09/2023 às 15:00 - Segunda Praça: Iniciada em 28/10/2023 às 15:00 com término em 18/10/2023 às 15:00.

REF.: Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 1028638-12.2020.8.26.0071, em Trâmite Perante a 3ª Vara Cível - Foro de Bauru.

I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 3ª Vara Cível - Foro de Bauru, realizamos, no período de 25/09/2023 a 18/10/2023, o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 1028638-12.2020.8.26.0071, Ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **Condomínio Residencial das Andorinhas I (exequente)** em face de **Kamila Aparecida Vicente (executado)**.

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

Dados do Imóvel: Matrícula nº 79602 - 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru/SP – O imóvel possui 68,82m² de área privativa.

Certidão de Matrícula: Apartamento sob nº 23-B, localizado no primeiro pavimento, edifício-bloco 4, segunda etapa do "Residencial Parque das Andorinhas I/II/III", situado na Avenida Maria Ranieri, 13-50, na cidade, município, comarca e 18 Circunscrição Imobiliária de Bauru, contendo três dormitórios, cozinha e área de serviço, banheiro social e salas de estar/jantar, com seguintes áreas: Área Real Privativa de 68,8225 m²; Área Real Comum (div. não proporcional) de 5,7250 m²; Área Real Comum (div. proporcional) de 0,6345 m²; Área Real Total de 75,1820 m²; Área Equiv. Construção Privativa de 59,4475 m²; Área Equiv. Construção Comum (div. não proporcional) de 5,7250 m²; Área Equiv. Construção Comum (div. proporcional) de 0,6345 m²; Área Equiv. Construção Total de 65,8070 m²; Fração ideal no terreno de 0,404762%, equivalentes a 104,1802789 metros quadrados, dividindo se, para quem da área de propriedade de Maria Lúcia Ranieri Previdello olhar para o prédio, à frente com o apartamento nº 24-B; à direita, em parte com a parede interna do bloco, e em parte com o hall de circulação e escadarias; à esquerda com a parede externa do bloco voltada para a Residencial Parque dos Sabiás V/VI; aos fundos com o apartamento nº 24-A. Ao apartamento acima corres ponde um espaço-estacionamento.



O Imóvel em comento foi avaliado em **R\$ 121.050,00** para Novembro de 2021 (Fls. 280-286). O valor de avaliação atualizado deste imóvel para Outubro de 2023, monta em R\$ 134.046,69.

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 **60,00%** 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 Bairro de Parque Viaduto, 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 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 **60,00% do valor de avaliação atualizado do imóvel**.

O valor de avaliação atual desse imóvel é de R\$ 134.046,69 (atualizado para Outubro de 2023), sendo R\$ 80.339,63 o valor mínimo para arrematação em segunda praça.



Todavia, ocorre que na região onde o 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/apartamento-2-quartos-parque-viaduto-bairros-bauru-com-garagem-65m2-venda-RS100000-id-2651968316/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-viaduto-bairros-bauru-com-garagem-65m2-venda-RS115000-id-2639854555/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-viaduto-bairros-bauru-75m2-venda-RS119000-id-2639681753/>



Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-viaduto-bairros-bauru-com-garagem-75m2-venda-RS125000-id-2658788705/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-viaduto-bairros-bauru-com-garagem-76m2-venda-RS127000-id-2655922211/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 1.538,46** (um mil, quinhentos e trinta e oito Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.769,23** (um mil, setecentos e sessenta e nove Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.586,67** (um mil, quinhentos e oitenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 1.666,67** (um mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 1.693,33** (um mil, seiscentos e noventa e três Reais e trinta e três centavos).



O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.650,87 (um mil, seiscentos e cinquenta Reais e oitenta e sete centavos).**

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a área privativa de 68,82m², área correspondente ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(68,82m² de área privativa x R\$ 1.650,87)
=
<u>R\$ 113.617,12</u>
(cento e treze mil, seiscentos e dezessete Reais e doze centavos)
Outubro de 2023

Exposto o cenário relativo ao valor de atualização do imóvel avaliado (valor acima da média do mercado), cumpre pontuar que o MM. Juízo da 3ª Vara Cível - Foro de Bauru fixou o percentual de deságio de 60,00% 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\$ 113.617,12 (cento e treze mil, seiscentos e dezessete Reais e doze 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. 280-286, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor atualizado do imóvel seja **15,24% 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 atentamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis