



## RELATÓRIO DE LEILÃO

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

**PARA:** 2ª Vara Cível – Foro de Americana.

**DATA:** 25/08/2022.

**LEILÃO:** Primeira Praça: Iniciada em 01/08/2022 às 15:30 com término em 04/08/2022 às 15:30 - Segunda Praça: Iniciada em 04/08/2022 às 15:30 com término em 24/08/2022 às 15:30.

**REF.:** **Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0004688-26.2015.8.26.0019, em Trâmite Perante a 2ª Vara Cível - Foro de Americana.**

### I. Comentários gerais

Por determinação do MM. Juízo da 2ª Vara Cível - Foro de Americana, realizamos, no período de 01/08/2022 a 23/08/2022, o leilão judicial eletrônico do bem imóvel penhorado nos autos do Processo nº 0004688-26.2015.8.26.0019, Ação de Rescisão de Contrato de Aluguel Cumulada Com Despejo Por Falta de Pagamento e Cobrança de Alugueres e Encargos da Locação movida por **Jose Tenório De Albuquerque (Exequente)** em face de **Alexandra Da Costa Teixeira (Executado), Elaine Cristina Tresano (Executado) e Maria De Fatima Da Costa Teixeira (Executado)**.

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

**Dados do Imóvel:** Contrato de Compra e Venda (Fls. 50/51) – O imóvel possui 104,00m<sup>2</sup> de área construída.

**Certidão de Matrícula:** Uma casa residencial (CDHU) e seu respectivo terreno medindo 9,00 metros de frente para a Rua da Aliança, mesma medida na linha dos fundos, em 20 metros de ambos os lados da frente aos fundos, compreendendo uma área superficial de 180,00 metros quadrados e que existe uma construção sob nº 747, situado no loteamento denominado "São Jerônimo", no Conjunto Habitacional Mario Covas, Município de Americana-SP.

O Imóvel em comento foi avaliado em **R\$ 208.000,00** para Maio de 2018 (Fls. 118). O valor de avaliação atualizado deste imóvel para Maio de 2022, monta em R\$ 270.963,63.

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 da Paz, bem como investidores com interesse na aquisição de imóveis na cidade de Americana.

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 leiloadado, 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\$ 270.963,63 (atualizado para Maio de 2022), sendo R\$ 136.935,25 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 leiloadado, 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 Americana / Praia Azul

Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda,  
100 m<sup>2</sup> por R\$ 140.000 COD. 557515

Praia Azul, Americana - SP VER NO MAPA

100m<sup>2</sup> 3 quartos 2 banheiros 1 vaga  
1 suite

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-praia-azul-bairros-americana-com-garagem-100m2-venda-RS140000-id-257666284/>

### Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Jardim Paz

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 90  
m<sup>2</sup> por R\$ 150.000 COD. CA00147

Jardim Paz, Americana - SP VER NO MAPA

90m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro 4 vagas

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-paz-bairros-americana-com-garagem-90m2-venda-RS150000-id-2574713544/>

### Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Casas à venda em Americana / Vila Mathiesen

Casa com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda,  
100 m<sup>2</sup> por R\$ 165.000 COD. CA0186

Vila Mathiesen, Americana - SP VER NO MAPA

100m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-mathiesen-bairros-americana-100m2-venda-RS165000-id-2507083006/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.400,00** (um mil e quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.666,67** (um mil, seiscentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m<sup>2</sup> em **R\$ 1.650,00** (um mil e seiscentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.572,22 (um mil, quinhentos e setenta e dois Reais e vinte e dois centavos).**



Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando a área construída de 104,00m<sup>2</sup>, área correspondente ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

<b>(104,00m<sup>2</sup> de área construída x R\$ 1.572,22)</b>
=
<b><u>R\$ 163.511,11</u></b>
<b>(cento e sessenta e três mil, quinhentos e onze Reais e onze centavos)</b>
<b>Agosto</b>

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 Americana 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\$ 163.511,11** (cento e sessenta e três mil, quinhentos e onze Reais e onze 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. 118, este se mostra superfaturado, fazendo com que o valor atualizado do imóvel seja **39,66% 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**