

LEILÕES DE IMÓVEIS:

DICAS E ESTRATÉGIAS PARA TER SUCESSO





INTRODUÇÃO

Os leilões de imóveis são um excelente nicho de mercado para você, corretor de imóveis.

No último e-book do Cofeci falamos sobre os leilões de imóveis, as regras, como acontecem e como participar.

Voltamos ao assunto, aprofundando informações gerais, expressões jurídicas e como você pode analisar as informações contidas no edital.

O objetivo do Sistema Cofeci-Creci é fornecer todo conhecimento necessário para você aproveitar ao máximo as oportunidades oferecidas pelos leilões e agregar mais valor aos seus serviços.

Prepare-se para transformar sua abordagem e conquistar sucesso em um mercado dinâmico e competitivo.

Boa leitura!





05 PASSOS PARA INICIAR NOS LEILÕES DE IMÓVEIS:

✓ VERIFIQUE SE O LEILÃO É VERDADEIRO

Entre no site da Junta Comercial do Estado e busque por "leiloeiros oficiais".

Todo leiloeiro oficial deve estar cadastrado na junta comercial. Lá, você encontra os nomes dos leiloeiros e respectivos sites dos verdadeiros leilões.

✓ FAÇA O CADASTRO NO SITE DO LEILOEIRO

Em geral, é exigido apenas o preenchimento de ficha cadastral, envio de cópia de documento de identificação e comprovante de endereço. Porém, alguns leiloeiros exigem também a assinatura de contrato. Fique atento.

✓ ANALISE A MATRÍCULA DO IMÓVEL

Verifique registros e averbações na matrícula do imóvel. Veja se o leiloeiro disponibilizou a matrícula atualizada, se não estiver, faça a consulta através do site: <https://registradores.onr.org.br>

Clique em "visualização de matrícula", compre créditos e faça a solicitação.

✓ LEIA O EDITAL DO LEILÃO

O edital dita as regras do leilão. Nele, você encontra informações relevantes como a forma de pagamento e eventual responsabilidade do arrematante sobre débitos do imóvel.

A leitura do edital é obrigatória!

✓ ANALISE A VIABILIDADE FINANCEIRA DO NEGÓCIO

Além do lance, há custos agregados à compra no leilão como: comissão do leiloeiro, ITBI, custos de cartório e eventual responsabilidade de débitos impostos ao arrematante no edital.

É importante lembrar dos custos de manutenção do imóvel até a venda, como taxas condominiais e eventual reforma que se faça necessária.

Faça as contas e defina seu lance máximo com antecedência.

Esclarecendo alguns termos jurídicos dos editais:

Dívidas ou Débitos "propter rem": são aqueles que acompanham o bem, ou seja, são dívidas do próprio imóvel. Trata-se do IPTU e condomínio, porém, em alguns imóveis também encontraremos o laudêmio e a taxa de foro.

Laudêmio: valor pago sobre a transmissão de imóveis em áreas pertencentes à união, como imóveis em área de marinha.

Taxa de Foro: cobrada anualmente sobre o chamado imóvel foreiro, que é aquele pertencente à uma entidade pública, porém, o domínio útil é cedido à terceiro. Esse terceiro deve pagar a taxa anual de foro.



ANÁLISE DO EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

Para que o leilão judicial seja válido, é necessário publicar um edital, conforme o artigo 886 do Código de Processo Civil.

Esse edital deve incluir:

- A descrição detalhada do imóvel, com suas características, localização, divisões, matrícula e registros.
- O valor de avaliação do bem, o preço mínimo de venda, as condições de pagamento e a comissão do leiloeiro.
- O site e o período de realização do leilão ou, se for presencial, o local, dia e hora.
- A data, hora e local de um segundo leilão, caso o primeiro não tenha interessados.
- Informações sobre a existência de ônus ou recursos.

Saiba que o leiloeiro público deve fazer a divulgação da alienação e o edital deve ser amplamente divulgado e publicado pelo menos 5 dias antes da data do leilão.

O edital será publicado em um site designado pelo juízo e incluirá uma descrição detalhada do imóvel, com fotos quando possível, e informará se o leilão será eletrônico ou presencial.



Preferencialmente, o leilão será eletrônico, sendo presencial apenas quando necessário, conforme o artigo 882 do Código de Processo Civil.

O edital esclarecerá as responsabilidades do arrematante pelos débitos do imóvel, destacando quais dívidas pessoais do antigo proprietário, como dívidas trabalhistas, não serão de responsabilidade do arrematante.

É importante verificar se os credores foram devidamente notificados sobre o leilão com pelo menos 5 dias de antecedência para permitir a baixa desses gravames.

O arrematante será responsável pelos débitos “propter rem” (relacionados ao próprio imóvel), como IPTU e taxas condominiais. O edital indicará se esses débitos devem ser pagos pelo arrematante ou se serão descontados do valor pago pelo lance vencedor, conforme os artigos 908, § 1º do Código de Processo Civil e 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional.

É essencial verificar a ordem de preferência dos credores para saber se a dívida “propter rem” será paga com o valor da arrematação. Por exemplo, se a execução que levou o bem ao leilão é por débito condominial, mas há penhoras por dívidas trabalhistas ou tributárias na matrícula, é importante confirmar se o valor do lance cobrirá primeiro as dívidas trabalhistas e tributárias, já que elas têm prioridade sobre os débitos condominiais.





OUTRAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES NO EDITAL:

- Forma de Pagamento / Valor da Avaliação / Preço Mínimo de Venda
- O imóvel não pode ser vendido por preço vil, ou seja, abaixo do mínimo estipulado pelo juiz. Se não houver valor mínimo fixado, considera-se vil o preço inferior a 50% da avaliação.
- O pagamento pode ser à vista ou parcelado, conforme o edital. Se não tiver essa informação no edital, o pagamento deverá ser feito de imediato pelo arrematante por depósito judicial ou por meio eletrônico.
- Se o parcelamento for permitido, o comprador deve oferecer ao menos 25% à vista e o restante em até 30 meses, garantido por hipoteca do imóvel. Esse valor de entrada pode ser maior e o número de parcelas pode ser menor, conforme indicação do edital.





OUTRAS INFORMAÇÕES IMPORTANTES NO EDITAL:

- Em caso de compra parcelada, o edital indicará o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento.
- Juros não são aplicados no parcelamento judicial, mas há uma multa de 10% em caso de atraso.
- Após a arrematação, o auto será assinado pelo juiz, arrematante e leiloeiro, tornando a venda irrevogável.
- Após o pagamento e passados os prazos para impugnação, será emitida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse.



A CARTA DE ARREMATAÇÃO CONTERÁ:

A descrição do imóvel, com referência à sua matrícula ou identificação e aos seus registros; a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão; além da indicação de qualquer ônus real ou gravame que possa existir.

APÓS EXPEDIDO O AUTO DE ARREMATAÇÃO:

As partes no processo serão notificadas e terão 10 dias para contestar a arrematação. A contestação pode ser feita em casos como preço vil, violação de normas ou falta de pagamento.

Se não houver contestação dentro do prazo, ou se for rejeitada, será emitida a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse. Após a emissão da carta, a anulação da arrematação só poderá ser solicitada por meio de uma ação autônoma, onde o arrematante será parte do processo.

DESISTÊNCIA DA ARREMATAÇÃO:

O arrematante pode desistir e receber de volta o depósito, nas seguintes situações previstas em lei:

- Se comprovar, em até 10 dias, a existência de ônus ou gravame não mencionado no edital;
- Se o executado apresentar impugnação antes da emissão da carta de arrematação;
- Se, ao ser citado em uma ação que visa anular a arrematação, optar pela desistência dentro do prazo para resposta.

Desistências fora dessas situações podem resultar em penalidades, como a perda do depósito, proibição de participar de outros leilões e até responder criminalmente por fraude em arrematação judicial.





DÚVIDAS FREQUENTES:

✔ EXISTE DIFERENÇA ENTRE LEILÃO, HASTA PÚBLICA E PRAÇA?

Antigamente, distinguia-se entre "leilão" para bens móveis e "praça" para bens imóveis. Com o novo Código de Processo Civil de 2015, essa diferença deixou de existir, e tudo passou a ser chamado de "leilão". Hoje, as expressões "hasta", "praça" e "leilão" têm o mesmo significado na prática.

✔ O QUE É INCREMENTO?

Incremento mínimo significa o valor mínimo de aumento entre um lance e outro. Por exemplo, num leilão cujo lance mínimo seja 100 mil reais e o incremento mínimo 2 mil reais, se o primeiro lance for 100 mil, o segundo será de no mínimo 102 mil, se o seguinte for 105 mil, o próximo será no mínimo 107 mil, e assim por diante.

✔ O QUE É "PREÇO VIL"?

Preço vil é aquele que não atinge o valor mínimo definido pelo juiz para a venda do imóvel. Se o edital não especificar esse valor, considera-se vil o preço abaixo de 50% da avaliação realizada no processo, conforme o parágrafo único do artigo 891

✔ QUAL A DIFERENÇA ENTRE AUTO DE ARREMATÇÃO E CARTA DE ARREMATÇÃO?

O auto de arrematação é feito pelo leiloeiro que conduziu o leilão e é assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. Já a carta de arrematação, emitida pelo juiz, é o documento levado ao cartório para transferir a propriedade do imóvel, funcionando como uma escritura pública de compra e venda.

✔ O QUE É MANDADO DE IMISSÃO NA POSSE?

O mandado de imissão na posse é o instrumento jurídico que garante ao novo proprietário o direito de tomar posse do imóvel. Se o imóvel estiver ocupado, é esse documento que ordenará a desocupação, permitindo que o arrematante assuma a posse.





CONCLUSÃO

Você chegou ao final deste e-book, e esperamos que as informações e dicas apresentadas tenham sido valiosas para o seu crescimento profissional.

O mercado de leilões de imóveis é dinâmico e cheio de oportunidades, mas também exige conhecimento, preparação e um olhar atento para identificar boas oportunidades. Como corretor, você está em uma posição única para orientar seus clientes através deste processo, oferecendo a eles não apenas segurança, mas também uma visão estratégica.

Este é apenas o começo de uma carreira promissora, cheia de desafios e grandes recompensas.

O Cofeci está ao seu lado e deseja muito sucesso em sua jornada.

Boa sorte e bons negócios!



**SIGA-NOS NO
YOUTUBE**
@tvcofecicapacitacao1820



SISTEMA
COFECI-CRECI