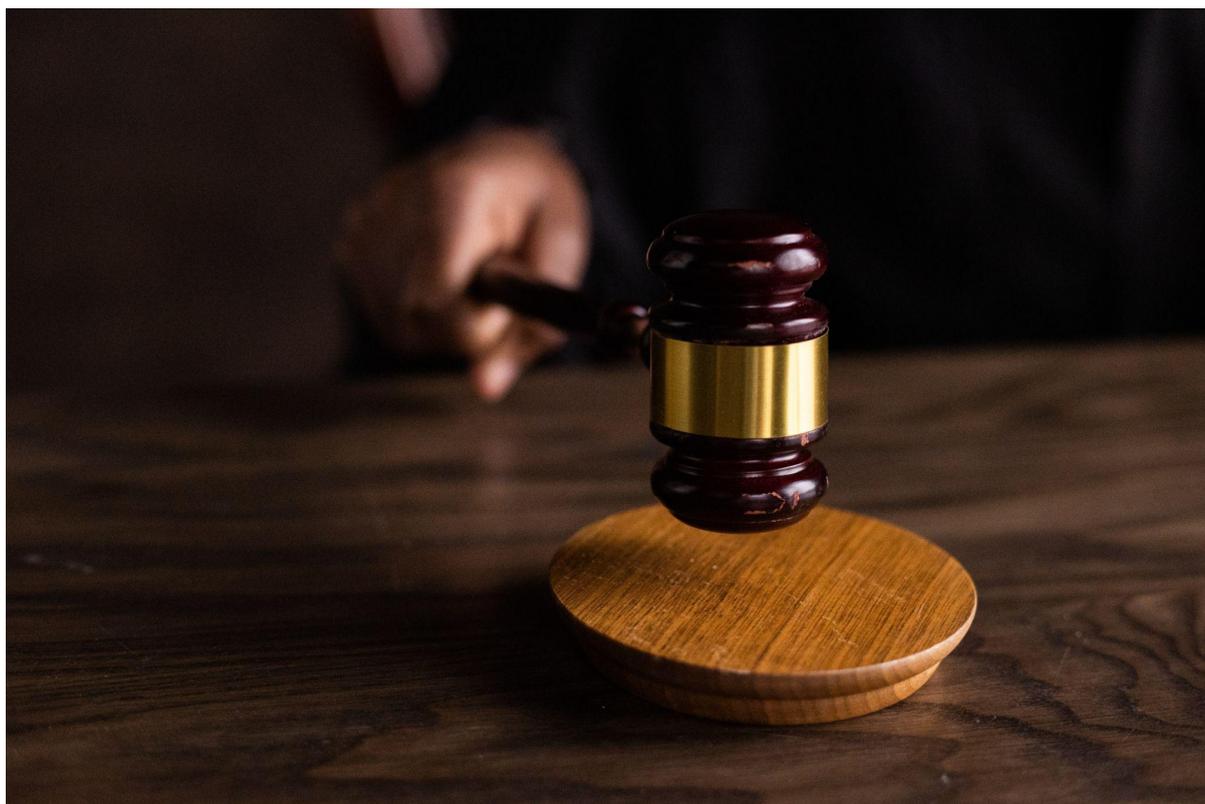


Como funciona um leilão de imóveis?



Escolher onde investir nem sempre é uma tarefa fácil. As opções costumam ser muitas, por isso, **é importante filtrar as que se adequam melhor ao seu perfil de investidor.**

Uma das opções de investimento para quem busca ingressar no mercado imobiliário é a venda de imóveis adquiridos em um leilão de imóveis.

Nos leilões, os imóveis são leiloados para compensar as dívidas dos seus compradores e, por esse motivo, costumam ser anunciados por um preço mais baixo do que o seu valor de venda original, **tornando-se uma oportunidade para aqueles que buscam investir no mercado imobiliário.**

Caso você esteja considerando participar de um leilão de imóveis, vale a pena reservar um tempinho para ler a lista que preparamos com algumas das principais dúvidas sobre o assunto.

Quem pode adquirir um imóvel em um leilão?

Os imóveis **podem ser adquiridos tanto por pessoas físicas quanto por pessoas jurídicas**, podendo ser comprados, inclusive, pelo credor, isto é, pelo banco ou pela instituição financeira que financiou o bem.

Vale saber: as únicas pessoas proibidas de participar dos leilões de imóveis são as contempladas pelo Art. 690-A do Código de Processo Civil: os curadores, os tutores, os testamentários, os síndicos ou liquidantes, os administradores, juízes, dentre outros.

Quais são os tipos de leilão de imóveis?

Existem duas modalidades de leilão: os leilões judiciais e os leilões extrajudiciais. Ambos têm como objetivo a venda de um imóvel para a compensação de uma dívida, mas cada um carrega as suas próprias particularidades.

Leilão judicial

Como o nome sugere, no leilão judicial, o leilão ocorre por conta de uma decisão judicial. Nesses casos, o bem foi expropriado judicialmente, sendo colocado para arremate para abatimento das dívidas do seu comprador.

Leilão extrajudicial

No leilão extrajudicial, o imóvel é tomado do comprador e colocado para arremate sem que o processo precise ir a juízo.

Essa modalidade de leilão de imóveis **é comumente utilizada por construtoras e por bancos** para reaver imóveis de consumidores inadimplentes sem precisar passar por todo o trâmite judicial.

Onde encontro as informações sobre o imóvel leiloadado?

Como os leilões de imóveis são licitações, as informações sobre os critérios de compra e venda e sobre as condições do imóvel ficam disponíveis em um edital.

Consultando o edital, você vai saber se o imóvel está ocupado ou não. Em caso negativo, é lá que você vai saber se é possível visitá-lo.

No edital também ficam disponíveis as opções de pagamento, isto é, **se o imóvel arrematado deve ser pago à vista, ou se há a opção de parcelamento e de financiamento.**

É importante que você entenda que a leitura minuciosa e atenta do edital é essencial. Caso surjam dúvidas, **cabe anotá-las e levá-las a uma pessoa com conhecimento mais aprofundado no assunto, como um advogado imobiliário, por exemplo.**

Como é feita a avaliação do imóvel?

A cartela de imóveis que podem ir a leilão é muito variada. Podem ser leiloados apartamentos, fazendas, galpões, casas, terrenos, dentre outros.

Esses imóveis são avaliados por um perito judicial, levando em consideração a localização, as condições do imóvel, o preço de mercado e alguns outros fatores. Caso o processo judicial esteja em trâmite na Justiça do Trabalho, a avaliação é feita por um oficial de justiça.

Com quem devo conversar antes de participar?

Por mais que as informações sobre o imóvel e sobre as condições de compra e venda estejam disponíveis no edital, é importante consultar a orientação de um profissional do ramo antes de participar do leilão.

O ideal é que você procure a orientação de um advogado especialista no ramo imobiliário. Assim, **você vai evitar uma série de transtornos e frustrações que podem surgir durante o processo de arremate do imóvel.**

E se o imóvel estiver ocupado?

Muito provavelmente essa foi a dúvida que te trouxe até aqui. É bastante comum que as pessoas tenham receio de que o imóvel arrematado esteja ocupado pelo antigo morador.

Essa possibilidade existe e deve constar no edital da licitação. Mas, calma, **a desocupação é possível e não é nenhum bicho de sete cabeças.**

Nos casos em que o imóvel esteja ocupado, a desocupação acontece de maneira diferente no leilão judicial e no leilão extrajudicial.

Em caso de arremate por meio de leilão judicial, o próprio juiz envolvido no caso entrega a posse ao novo comprador e dá um prazo para que o antigo proprietário deixe o imóvel. Em caso de recusa, **a desocupação pode ser feita à força.**

Já nos leilões extrajudiciais, a responsabilidade inicial pela desocupação é do arrematante. Cabe à pessoa que adquiriu o imóvel entrar em contato com o ocupante e negociar uma desocupação amigável. Caso a desocupação não aconteça, o comprador deve entrar com uma ação reivindicatória. Nesses casos, **o prazo para desocupação é de 60 dias.**

Vale ressaltar: é muito importante que você consulte um advogado do ramo imobiliário. São eles que vão te dar orientações mais precisas sobre a desocupação, analisando as condições do imóvel que você tem interesse em arrematar.

Afinal, vale a pena comprar um leilão via leilão de imóveis?

Durante este artigo, respondemos brevemente algumas das dúvidas que podem surgir na cabeça daqueles que estão considerando utilizar os leilões de imóveis para embarcar no ramo imobiliário.

Falamos sobre quem pode participar dos leilões, as diferenças entre um leilão judicial e um leilão extrajudicial, a importância dos editais de licitação, os critérios envolvidos na avaliação do bem e as implicações do arremate de um imóvel ocupado.

Agora que você chegou até aqui, deve estar se perguntando: vale ou não vale a pena comprar um imóvel via leilão de imóveis? A resposta é: **depende.** No final das contas, **cabe a você analisar as informações que você adquiriu durante a leitura e decidir se os leilões de imóveis realmente fazem sentido para você.**

Gostou do artigo? Não deixe de nos dar um feedback sobre o que você achou. Nós também queremos saber o que você quer ver por aqui. Caso tenha alguma sugestão de pauta, entre em contato conosco!