

LEILÃO de IMÓVEIS

UM MANUAL COMPLETO COM INFORMAÇÕES E DICAS



INTRODUÇÃO

Bem-vindo ao nosso e-book exclusivo sobre **Leilões de Imóveis!**

Preparamos um **guia completo**, onde você encontrará tudo o que precisa saber sobre essa modalidade de venda que vem ganhando cada vez mais destaque no mercado imobiliário.

Aqui, abordaremos desde os **conceitos básicos** sobre o que são os **leilões de imóveis**, passando pelas **regras e regulamentações** que regem esse processo, até os diferentes tipos de leilões disponíveis, para ajudar você a se preparar para aproveitar as melhores oportunidades.

Prepare-se para descobrir um **mundo de possibilidades** e aumentar suas chances de sucesso com leilões de imóveis!

Boa leitura e bons negócios!



O QUE SÃO E POR QUE OCORREM OS LEILÕES DE IMÓVEIS?

Os leilões de imóveis são uma maneira prática e rápida de vender propriedades ao público, oferecendo-as ao maior lance. Geralmente, acontecem quando é preciso vender um ativo rapidamente, seja por falta de pagamento, necessidade de levantar dinheiro, ou outras razões legais e financeiras.

Essa forma de venda é utilizada para todos os tipos de imóveis: residenciais, comerciais, terrenos, imóveis rurais, industriais e muito mais.

Existem duas modalidades principais de leilão de imóveis, e ambas podem ocorrer de forma presencial ou eletrônica:

• **LEILÕES DE IMÓVEIS JUDICIAIS**

O Leilão Judicial de Imóveis é uma forma de venda pública organizada pelo Poder Judiciário para liquidar dívidas pendentes. Isso acontece através da venda forçada de propriedades.

Por que acontecem?

Esses leilões ocorrem principalmente em processos de execução, onde o devedor não cumpre suas obrigações financeiras. O credor, então, busca recuperar seu crédito vendendo o imóvel do devedor.

Outros Motivos para Leilões Judiciais

Além das dívidas, os leilões judiciais podem ocorrer em casos de falência, partilha de bens, ou outras ações judiciais que resultem na penhora do imóvel.

Como Funciona o Processo?

A realização do leilão é ordenada por um juiz, mas isso só acontece depois que todas as tentativas de pagamento por parte do devedor foram esgotadas.

▪ **LEILÕES DE IMÓVEIS EXTRAJUDICIAIS**

Como Funcionam

O Leilão Extrajudicial de Imóveis é uma modalidade de venda usada principalmente por instituições financeiras para recuperar créditos de financiamentos imobiliários que não foram pagos.

Diferença dos Leilões Judiciais

Ao contrário dos leilões judiciais que são ordenados por um juiz, os leilões extrajudiciais são conduzidos pelas próprias entidades credoras. Elas seguem regras específicas, que regulamentam a alienação fiduciária de bens imóveis no Brasil.

Encontramos também outras duas modalidades:

▪ **VENDA DIRETA**

A Venda Direta pode ocorrer tanto em leilões judiciais quanto extrajudiciais. Esse método é usado quando o imóvel não é vendido nas hastas públicas, ou seja, quando não há nenhum lance na data prevista do leilão. Nesse caso, o imóvel é colocado em "venda direta", permitindo que qualquer interessado possa comprá-lo sem a necessidade de disputar lances. Quem pagar o preço mínimo primeiro, leva o imóvel.

▪ **VENDA CONDICIONAL**

A Venda Condicional é semelhante ao mercado tradicional de imóveis. O comprador faz uma proposta que será analisada pelo vendedor, que pode aceitá-la ou não. A principal diferença é que o valor negociado é geralmente mais baixo do que o praticado no mercado, pois a venda ocorre através de leiloeiros oficiais.



QUAIS OS REQUISITOS PRÉVIOS PARA A LEGALIDADE DOS LEILÕES?

▪ LEILÃO JUDICIAL

Para que um leilão judicial de bens, incluindo imóveis, seja considerado legal, é necessário cumprir os requisitos que estão estabelecidos nos artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil.

Antes de participar do leilão, é importante analisar o processo para garantir que todas as formalidades legais foram corretamente seguidas. São elas:

- a publicação do edital de leilão com ao menos 5 dias de antecedência da data agendada para a hasta pública.
- a notificação, com no mínimo 5 dias de antecedência: ao executado, ao coproprietário, à eventual titular de usufruto, aos credores com penhoras anteriores averbadas na matrícula, dentre outros previstos no artigo 889 do código de processo civil.

▪ LEILÃO EXTRAJUDICIAL

A lei que rege o leilão extrajudicial de instituições financeiras é a 9.514/97.

Para que ele aconteça é necessário notificar o devedor sobre a inadimplência, dando um prazo de 15 dias para regularizar a dívida. Caso isso não aconteça, a propriedade será transferida para o credor e o imóvel será leiloado.

Se a dívida não for paga, a transferência da propriedade para o credor será registrada no cartório de imóveis 30 dias após o fim do prazo dado ao devedor. Uma vez consolidada a propriedade no nome do credor, o edital de leilão pode ser preparado.



COMO PARTICIPAR DE LEILÕES DE IMÓVEIS?

Para participar de qualquer leilão, é essencial ler o edital específico do evento. Cada leilão possui seu próprio conjunto de regras e incidentes previstos no edital, tornando-o único.

Analisar detalhadamente o edital é crucial, pois ele contém informações importantes, como a forma de pagamento e se o arrematante será responsável por dívidas anteriores do imóvel.

É fundamental verificar as responsabilidades atribuídas ao arrematante pelo edital, especialmente no que diz respeito a tributos e taxas condominiais.

Recomenda-se analisar se há ações judiciais envolvendo o imóvel de interesse, pois essas informações podem não estar no edital. É essencial realizar uma varredura na documentação do imóvel para verificar se existe qualquer ação judicial relacionada ao bem e os riscos envolvidos na compra.

Os aspectos jurídicos dos leilões de imóveis são complexos e exigem atenção especial. Verificar a regularidade da documentação do imóvel e a existência de possíveis ônus ou pendências judiciais é fundamental. Se possível, contrate um advogado especializado para evitar problemas futuros e garantir uma aquisição segura.



COMO ACONTECEM OS LEILÕES?

É muito importante saber que o leilão do imóvel sempre será conduzido por um leiloeiro oficial, e todos eles estão cadastrados na junta comercial.

Para verificar a veracidade do site de leilão, basta entrar no site da junta comercial do estado que atua o leiloeiro, e verificar os dados de cadastro e o site que está promovendo a venda.

Normalmente, o leilão é realizado em duas hastas.

• JUDICIAIS

1a. hasta - o imóvel é ofertado pelo valor da avaliação feita no processo judicial.

2a. hasta - o imóvel é ofertado por qualquer valor, exceto “preço vil” - abaixo de 50% do valor da avaliação realizada no processo.

• EXTRAJUDICIAIS

1a. hasta: O imóvel é oferecido pelo valor atualizado da garantia do financiamento ou pelo valor da avaliação municipal, dependendo de qual dos dois é maior.

2ª hasta: O imóvel é oferecido pelo valor total da dívida do contrato, somado às despesas de transferência da propriedade para a instituição financeira.



QUAIS AS FORMAS DE PAGAMENTO?

• NOS LEILÕES JUDICIAIS

É permitido o pagamento parcelado. Nesse caso, exige-se uma entrada mínima de 25% do valor e o restante pode ser pago em até 30 parcelas sem juros, apenas com correção monetária. O imóvel será garantido por hipoteca judicial até a quitação da dívida.

Em geral, o pagamento à vista tem prioridade sobre o parcelado. No entanto, podem ter casos em que o maior lance é prioritário, independentemente de ser à vista ou parcelado. Essa regra estará especificada no edital do leilão.

• NOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

É possível pagar o imóvel leiloado por meio de financiamento bancário com a própria instituição que está realizando o leilão.

As regras estarão no edital do leilão, que informará se o imóvel aceita financiamento e uso do FGTS, o percentual exigido como entrada, o número de parcelas permitidas, ou se só aceita pagamento à vista.

Importante: independente da modalidade de leilão, o não cumprimento dos termos de pagamento pode resultar na perda do direito sobre o imóvel e na aplicação de penalidades. Também: em todas as modalidades de leilão incidirá sobre o valor de arremate o percentual de ITBI para transferência da propriedade do imóvel, além dos custos de cartório, que devem ser recolhidos quando da análise da viabilidade financeira do negócio.



OS LEILÕES DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Um dos leilões imobiliários mais conhecidos é o promovido pela Caixa Econômica Federal, graças à sua popularidade para financiamentos de imóveis.

Devido ao alto volume de financiamentos imobiliários, a Caixa oferece várias opções de imóveis em leilão por inadimplência nos contratos de alienação fiduciária.

A Caixa Econômica Federal também realiza leilões extras de imóveis, que passaram por recentes modificações. É importante esclarecer como essas modalidades estão ocorrendo atualmente. São elas:

1o. LEILÃO SFI

O lance mínimo é o valor atualizado da garantia do financiamento ou da avaliação municipal, o que for maior. Além do lance, o arrematante deve pagar uma comissão de 5% ao leiloeiro e cobrir os custos de IPTU e condomínio.

2o. LEILÃO SFI

O lance mínimo é o valor total da dívida do contrato mais as despesas de consolidação da propriedade. Além disso, o arrematante deve pagar uma comissão de 5% ao leiloeiro e cobrir os custos de IPTU e condomínio.

LICITAÇÃO ABERTA

O lance mínimo tem um desconto sobre o valor atual de avaliação do imóvel, e o percentual do desconto é definido pela Caixa Econômica Federal, sendo informado na publicidade e no edital do leilão.

Além do lance, o arrematante deve pagar uma comissão de 5% ao leiloeiro. Os custos de IPTU e condomínio são pagos pela Caixa Econômica Federal.

VENDA ON LINE

O lance mínimo é o valor da avaliação do imóvel com um desconto definido pela Caixa Econômica Federal, que será informado na publicidade e no edital do leilão.

O imóvel fica disponível para venda por 3 dias no site da CEF. Durante esse período, os interessados podem fazer lances. Vence o maior lance ao final do tempo.

Não há comissão de leiloeiro, pois a venda é feita diretamente no site da CEF. Os custos de IPTU e condomínio são pagos pela Caixa Econômica Federal.

VENDA DIRETA ON LINE

O lance mínimo é o valor da avaliação do imóvel com um desconto, definido pela Caixa Econômica Federal e informado na publicidade e no edital do leilão.

O imóvel fica disponível para venda no site da CEF, e o primeiro lance oferecido é o vencedor, pois não há disputa nessa modalidade.

Não há comissão de leiloeiro, pois a venda é feita diretamente no site da CEF. Os custos de IPTU e condomínio são pagos pela Caixa Econômica Federal.

Importante:

As modalidades 1o. Leilão SFI, 2o. Leilão SFI e Licitação Aberta são feitas através do site do leiloeiro oficial indicado no edital do leilão. A venda online e a venda direta online são feitas no próprio site da Caixa Econômica Federal.

Para encontrar os leilões promovidos pela CEF basta digitar “imóveis caixa” no seu navegador de busca e entrar na página correspondente.

UM TRABALHO DO SISTEMA COFECI-CRECI...

É importante que você saiba que há anos o Sistema Cofeci-Creci negociou com a Caixa Econômica Federal para que os corretores de imóveis tivessem uma participação ativa com a entidade na venda e avaliação dos imóveis.

Isto está se tornando realidade: os imóveis concedidos da união já têm nos corretores de imóveis seus agentes de vendas.

“Nosso objetivo é promover seu sucesso profissional!”