

## **QUER COMPRAR UM IMÓVEL USADO POR METADE DO SEU VALOR? ISSO SÓ É POSSÍVEL EM LEILÕES JUDICIAIS**

Por : Carlos Campanhã - Leiloeiro Oficial e advogado

Se alguém lhe oferecer um imóvel pela metade do preço, dizendo que é uma “moleza”; uma “mosca branca”; uma “galinha morta”, que o proprietário está endividado, precisa viajar urgente ou que tem um “probleminha” que é fácil de resolver, pode ter certeza que você está correndo um enorme risco de perder seu dinheiro ou de ter muitos problemas pela frente.

Pensando nisso, elaborei algumas perguntas e respostas, com vistas a esclarecer as pessoas sobre essa excelente oportunidade de negócio:

**É seguro arrematar um imóvel em Leilão?** – Perfeitamente seguro! Principalmente nos leilões judiciais, onde quem está vendendo o bem é o Poder Judiciário, representado pelo Juiz de Direito. Daí, não é necessário exigir Certidões Negativas dos vendedores, lavrar escritura etc. Contudo, há que se tomar algumas precauções antes de participar do leilão, pois presume-se que o arrematante tem conhecimento de eventuais dívidas e ônus que pesam sobre o imóvel e que tem que ser consideradas antes da arrematação.

**Por que é possível comprar um imóvel pela metade do seu valor de mercado num leilão?** – Porque nos leilões em geral são designadas duas datas para a venda do bem: uma pelo valor da avaliação, que é muito próximo do valor de mercado e outra, caso não haja comprador na primeira, por até 50 % (cinquenta por cento) do valor da avaliação. Isto ocorre pela necessidade de se vender o bem. Se não há interessados pelo valor de mercado aplica-se um desconto de até 50% para estimular a arrematação. Assim, é bem possível, e acontece com frequência, que alguém arremate um imóvel pela metade de seu valor de mercado, o que significa um lucro bruto de 100% sobre o capital investido!

**Se eu arrematar um imóvel em leilão, e esse imóvel tiver outras dívidas, eu vou ter que pagar?** – Depende do motivo pelo qual o imóvel foi a leilão. Os impostos se sub-rogam no preço da arrematação (art. 130 do CTN), o que significa que o arrematante fica exonerado de pagar impostos anteriores a arrematação, contudo essa sub-rogação deve estar expressa no Edital. Já débitos de condomínio, alienação fiduciária e outros ônus devem ser analisados caso a caso, por isso há a necessidade de se verificar esses ônus antes do leilão.

**Pode-se visitar o imóvel antes do leilão?** – Essa é uma questão que afasta investidores inexperientes. Noventa e nove por cento (99%) dos imóveis em leilão estão ocupados. Dificilmente os ocupantes autorizam a visitação. Pode-se requerer ao Juiz que determine a visitação, mas a demora dessa decisão seguramente ultrapassará a data do leilão. Assim, os investidores arrematam o imóvel vendo apenas o Laudo de Avaliação, que traz fotos internas do imóvel. Isso também justifica o preço menor praticado na 2ª praça.

**Se o devedor entrar com algum recurso após a arrematação, terei que esperar até o julgamento ou poderei desistir da arrematação?** - Se houver recurso, a Lei faculta ao arrematante desistir da arrematação e receber o dinheiro que depositou de volta corrigido. Por isso, não há prejuízo na arrematação judicial.

**E a entrega do bem, é coisa difícil, complicada, demorada demais?** – essa é talvez a maior das preocupações de quem vai participar de um leilão de imóveis, mas na prática não se justifica. Nos leilões judiciais, quem está lhe vendendo o imóvel é o Poder Judiciário, representado pelo Juiz de Direito e é ele quem vai lhe entregar o bem. Assim, se a desocupação não for amigável ela será forçada, com o uso de força policial se preciso for. Não é necessário ajuizar uma ação de despejo.

Nos leilões extrajudiciais, de Bancos que retomaram imóveis financiados, a eventual desocupação é por conta do arrematante, que conta com a Lei específica que lhe garante a “imissão na posse”, ou seja, a desocupação do imóvel nos mesmos moldes dos leilões judiciais.

**Quanto tempo demora entre a arrematação e a entrega do imóvel?** – Nos leilões judiciais, todos os atos ocorrem dentro de um processo, que por sua natureza são demorados. Na média o prazo entre a arrematação, o registro e a desocupação ficam em torno de seis meses. Mais uma justificativa para o preço a menor.

**Vou estar tirando o lar de uma família!?** – essa é uma questão que afasta possíveis investidores, que pensam que vão tirar o lar de uma família. Em primeiro lugar é preciso não confundir as coisas. O arrematante não faz parte do processo, não é por causa dele que o Réu ou Executado está sendo expropriado. O leilão de um bem qualquer na justiça é uma situação extrema e ocorre quando esgotados todos os meios de uma solução amigável. É claro que o expropriado está sabendo que seu imóvel está indo a leilão e geralmente já está conformado com essa situação. Outro ponto de vista é que se não for você o comprador, será outro, simplesmente! Não nos cabe discutir os motivos que levaram o imóvel a leilão, o que interessa é que você pode fazer um bom negócio dentro da mais absoluta legalidade e moralidade!

**De quanto capital preciso para participar de um leilão de imóveis?** – em São Paulo a partir de R\$ 150 mil já se consegue fazer negócios em leilão, menos é possível também, mas a quantidade de ofertas é muito pequena. Com R\$ 300 mil as oportunidades são bem maiores e em vários bairros é possível arrematar imóveis com esse valor.

**Quais são as despesas que incidem sobre uma arrematação de imóveis?** – essa é uma questão importante, porque além do preço o arrematante terá que pagar a comissão do leiloeiro de 5%, o imposto de transmissão ITBI de 3%, em algumas situações o IPTU e Condomínio em atraso, deverá considerar ainda despesas com desocupação, eventual reforma, com a manutenção até a venda e com a futura venda, etc.

Por isso deve-se colocar na ponta do lápis todos os custos e despesas antes de se oferecer um lance no leilão.

**Necessito de um advogado?** – Nos leilões judiciais é necessário um advogado para peticionar em juízo, assim, caso a pessoa arremate um bem qualquer, necessitará de um advogado para requerer ao juiz da causa a Carta de Arrematação e a desocupação ou a entrega do bem. Todavia, é sempre aconselhável ter a assessoria de um advogado para verificar a legalidade de todos os atos no processo, pois podem surgir algumas situações que só um advogado experiente conseguirá identificar e evitar problemas. Mesmo nos leilões extrajudiciais, no caso de uma desocupação forçada, necessariamente terá que se socorrer de um advogado. Assim, o ideal é contar com a assessoria profissional para que tudo ocorra de uma forma natural e tranquila, pois o valor investido é sempre alto e não vale a pena essa economia. Pense no advogado como um seguro para o seu investimento.

**Não possuo capital para sozinho arrematar um imóvel, posso compor uma sociedade ou um grupo para arrematar imóveis?** – claro que pode! Você pode comprar/Arrematar em sociedade ou em grupo, geralmente constitui-se uma empresa para isso ou forma-se uma sociedade em conta de participação ou sociedade de propósito específico – SPE. Um advogado saberá a melhor forma empresarial para esse objetivo.

**É possível financiar a compra em leilão?** – nos leilões de bancos, por vezes é oferecido os bens com possibilidade de financiamento. Nos leilões judiciais a lei mudou recentemente e hoje admite-se parcelamento em até 30 vezes, apenas com correção monetária. Já há vários casos de arrematações nesses moldes. A proposta de arrematação em prestações deve ser feita diretamente e por escrito ao Leiloeiro, nos termos do artigo 895 do Código de processo Civil, que aguardará o término do leilão à vista; se não houver ofertas ele submeterá a proposta ao Juiz da causa, que por sua vez consultará o credor. Havendo concordância a arrematação é homologada.