

SEU PRÓXIMO IMÓVEL

POR JULIANA FREITAS

**UM GUIA RÁPIDO SOBRE
LEILÕES E FINANCIAMENTO**

SEUPROXIMOIMOVEL.COM



LEILÕES

EXTRAJUDICIAIS

LEILÕES EXTRAJUDICIAIS: SUA OPORTUNIDADE DE ADQUIRIR UM IMÓVEL POR UM PREÇO IMPERDÍVEL

VOCÊ JÁ OUVIU FALAR EM LEILÕES EXTRAJUDICIAIS? ESSA MODALIDADE DE VENDA DE IMÓVEIS TEM SE POPULARIZADO CADA VEZ MAIS, OFERECENDO OPORTUNIDADES ÚNICAS PARA QUEM BUSCA ADQUIRIR UM IMÓVEL COM UM VALOR ABAIXO DO MERCADO. MAS AFINAL, O QUE SÃO ESSES LEILÕES E COMO ELES FUNCIONAM?

O QUE SÃO LEILÕES EXTRAJUDICIAIS?

OS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS SÃO PROCESSOS DE VENDA DE BENS, GERALMENTE IMÓVEIS, QUE OCORREM FORA DO ÂMBITO JUDICIAL. ISSO SIGNIFICA QUE NÃO HÁ A INTERVENÇÃO DE UM JUIZ PARA DETERMINAR A VENDA, MAS SIM UM ACORDO PRÉVIO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS, COMO UM BANCO E UM DEVEDOR.

COMO FUNCIONA?

IMAGINE QUE VOCÊ TENHA UM IMÓVEL E O TENHA DADO EM GARANTIA PARA OBTER UM EMPRÉSTIMO. CASO VOCÊ NÃO CONSIGA PAGAR AS PARCELAS DO EMPRÉSTIMO, O BANCO TEM O DIREITO DE LEILOAR O IMÓVEL PARA RECUPERAR O VALOR DA DÍVIDA. ESSE É UM EXEMPLO COMUM DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL.

ETAPAS DE UM LEILÃO EXTRAJUDICIAL:

INADIMPLÊNCIA: O DEVEDOR DEIXA DE PAGAR AS PARCELAS DO EMPRÉSTIMO.

NOTIFICAÇÃO: O BANCO NOTIFICA O DEVEDOR SOBRE A INTENÇÃO DE LEILOAR O IMÓVEL.

DIVULGAÇÃO: O LEILÃO É DIVULGADO EM DIVERSOS CANAIS, COMO JORNAIS, SITES ESPECIALIZADOS E PORTAIS DE LEILÕES.

REALIZAÇÃO DO LEILÃO: O LEILÃO É REALIZADO EM UM LOCAL PRÉ-DETERMINADO, PODENDO SER PRESENCIAL OU ONLINE.

ARREMATACÃO: O BEM É ARREMATADO PELO MAIOR LANCE.

REGRAS GERAIS DOS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS:

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO SÃO DEFINIDAS NO EDITAL DO LEILÃO E PODEM VARIAR DE UM LEILÃO PARA OUTRO.

VISITAÇÃO DO IMÓVEL: DIFICILMENTE SE CONSEGUE VISITAR O IMÓVEL ANTES DA COMPRA.

CUSTOS ADICIONAIS: ALÉM DO VALOR DO LANCE, O ARREMATANTE DEVERÁ ARCAR COM CUSTOS COMO IMPOSTOS E TAXAS, BEM COMO, EM ALGUNS CASOS TAMBÉM FICAR RESPONSÁVEL POR EVENTUAIS DÉBITOS RELATIVOS AO IMÓVEL (EX.: IPTU E CONDOMÍNIO).

CONDIÇÃO "AD CORPUS": O IMÓVEL É VENDIDO NO ESTADO EM QUE SE ENCONTRA, COM TODOS OS SEUS DEFEITOS E BENFEITORIAS.

VANTAGENS DE PARTICIPAR DE UM LEILÃO EXTRAJUDICIAL:

IMÓVEIS COM DESCONTO: É COMUM ENCONTRAR IMÓVEIS COM VALORES ABAIXO DO MERCADO EM LEILÕES EXTRAJUDICIAIS.

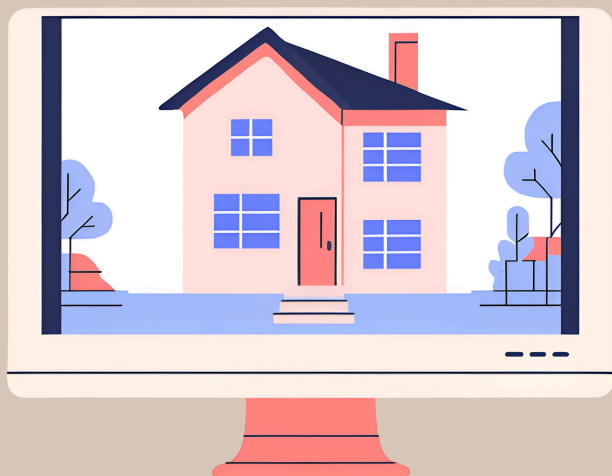
OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO: OS LEILÕES PODEM SER UMA EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA INVESTIR EM IMÓVEIS.

PROCESSO RÁPIDO: O PROCESSO DE ARREMATACÃO COSTUMA SER MAIS RÁPIDO DO QUE UMA COMPRA TRADICIONAL.

OS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS SÃO UMA EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA ADQUIRIR UM IMÓVEL COM UM BOM DESCONTO. NO ENTANTO, É IMPORTANTE ESTAR ATENTO A TODOS OS DETALHES DO PROCESSO E BUSCAR ORIENTAÇÃO PROFISSIONAL PARA TOMAR A MELHOR DECISÃO.

ANTES DA ARREMATACÃO

O QUE FAZER?



GUIA COMPLETO: PASSOS ESSENCIAIS ANTES DE PARTICIPAR DE UM LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEIS

A AQUISIÇÃO DE UM IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL PODE SER UMA EXCELENTE OPORTUNIDADE PARA GARANTIR UM BOM NEGÓCIO. NO ENTANTO, É FUNDAMENTAL QUE VOCÊ ESTEJA BEM PREPARADO E SIGA ALGUNS PASSOS IMPORTANTES ANTES DE PARTICIPAR.

1. PESQUISA COMPLETA E DETALHADA:

CANAIS OFICIAIS: COMECE PESQUISANDO EM PORTAIS DE LEILÕES ESPECIALIZADOS E SITES DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS. ESSES CANAIS OFERECEM INFORMAÇÕES DETALHADAS SOBRE OS IMÓVEIS DISPONÍVEIS, COMO LOCALIZAÇÃO, VALOR DE AVALIAÇÃO, FOTOS E DATA DO LEILÃO.

VERIFICAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO: SOLICITE A DOCUMENTAÇÃO COMPLETA DO IMÓVEL, COMO MATRÍCULA NO REGISTRO DE IMÓVEIS, PLANTA BAIXA E LAUDOS TÉCNICOS. ESSA DOCUMENTAÇÃO PERMITIRÁ QUE VOCÊ TENHA UMA VISÃO MAIS CLARA DO BEM QUE ESTÁ SENDO LEILOADO.

2. ANÁLISE DETALHADA DO IMÓVEL:

DÉBITOS: CONTRATE UM PROFISSIONAL ESPECIALIZADO PARA REALIZAR UMA PESQUISA DETALHADA SOBRE A EXISTÊNCIA DE DÉBITOS VINCULADOS AO IMÓVEL, COMO IPTU, CONDOMÍNIO E OUTRAS TAXAS. EM ALGUNS CASOS, VOCÊ SERÁ RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DESSES DÉBITOS.

CONDOMÍNIO: SE FOR UM APARTAMENTO, ENTRE EM CONTATO COM O SÍNDICO PARA OBTER INFORMAÇÕES SOBRE O PERFIL DOS MORADORES, A SITUAÇÃO FINANCEIRA DO CONDOMÍNIO, OBRAS EM ANDAMENTO E POSSÍVEIS PROBLEMAS ESTRUTURAIS.

3. PLANEJAMENTO FINANCEIRO RIGOROSO:

ANÁLISE DE CRÉDITO: ANTES DE PARTICIPAR DO LEILÃO, PROCURE O BANCO EM QUE PRETENDE REALIZAR O FINANCIAMENTO E SOLICITE UMA ANÁLISE DE CRÉDITO. ISSO PERMITIRÁ QUE VOCÊ TENHA UMA IDEIA DA SUA CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO E DAS CONDIÇÕES OFERECIDAS.

ORÇAMENTO DETALHADO: ELABORE UM ORÇAMENTO DETALHADO, INCLUINDO NÃO APENAS O VALOR DO LANCE, MAS TAMBÉM OS CUSTOS ADICIONAIS, COMO: CUSTAS DO LEILÃO: TAXAS DE ARREMATAÇÃO, COMISSÃO DO LEILOEIRO E OUTROS ENCARGOS. **IMPOSTOS:** ITBI (IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS) E OUTROS IMPOSTOS INCIDENTES SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

CUSTOS COM REFORMAS: CASO O IMÓVEL NECESSITE DE REFORMAS, INCLUA ESSES CUSTOS NO SEU PLANEJAMENTO.

DESPESAS NOTARIAIS E REGISTRAS: CUSTOS PARA LAVRAR A ESCRITURA E REGISTRAR O IMÓVEL EM SEU NOME.

CUSTOS COM ASSESSORIA: HONORÁRIOS DE ADVOGADO, CORRETOR E OUTROS PROFISSIONAIS QUE POSSAM TE AUXILIAR NO PROCESSO.

4. DEFINIÇÃO DE UM VALOR MÁXIMO:

LIMITE DE GASTO: ESTABELEÇA UM VALOR MÁXIMO QUE VOCÊ ESTÁ DISPOSTO A PAGAR PELO IMÓVEL, CONSIDERANDO TODAS AS DESPESAS ENVOLVIDAS.

MARGEM DE SEGURANÇA: INCLUA UMA MARGEM DE SEGURANÇA NO SEU ORÇAMENTO PARA IMPREVISTOS QUE POSSAM SURTIR.

IMPORTANTE!

LEIA ATENTAMENTE O EDITAL DO LEILÃO: O EDITAL CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES RELEVANTES SOBRE O IMÓVEL, AS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E AS REGRAS DO LEILÃO.

PARTICIPE DE OUTROS LEILÕES: ACOMPANHAR OUTROS LEILÕES PODE TE AJUDAR A ENTENDER MELHOR O FUNCIONAMENTO DO MERCADO E A DESENVOLVER ESTRATÉGIAS DE NEGOCIAÇÃO.

NÃO TENHA PRESSA: A COMPRA DE UM IMÓVEL É UMA DECISÃO IMPORTANTE. NÃO SE APRESSE E AVALIE TODAS AS OPÇÕES ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO.

AO SEGUIR ESSES PASSOS, VOCÊ ESTARÁ MAIS PREPARADO PARA PARTICIPAR DE UM LEILÃO EXTRAJUDICIAL E AUMENTAR SUAS CHANCES DE ADQUIRIR UM IMÓVEL COM UM BOM PREÇO.



DEPOIS

DA ARREMATACÃO

O QUE FAZER?

PASSOS APÓS A ARREMATAÇÃO DE UM IMÓVEL EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL

PARABÉNS PELA SUA AQUISIÇÃO! A ARREMATAÇÃO DE UM IMÓVEL EM LEILÃO PODE SER UM EXCELENTE NEGÓCIO, MAS É IMPORTANTE SABER QUAIS SÃO OS PRÓXIMOS PASSOS PARA GARANTIR QUE TUDO OCORRA CONFORME O PLANEJADO.

1. PAGAMENTO DO VALOR DA ARREMATAÇÃO:

PAGAMENTO À VISTA: CASO TENHA ARREMATADO À VISTA, O PAGAMENTO DEVE SER REALIZADO DENTRO DO PRAZO ESTABELECIDO NO EDITAL DO LEILÃO.

FINANCIAMENTO: SE OPTAR PELO FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, ENTRE EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO ESCOLHIDA PARA A ASSINATURA DO CONTRATO E PAGAMENTO DO VALOR DE ENTRADA,

2. PAGAMENTO AO LEILOEIRO:

COMISSÃO DO LEILOEIRO: EFETUE O PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, CONFORME ESTABELECIDO NO CONTRATO.

3. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL:

NEGOCIAÇÃO AMIGÁVEL: TENTE NEGOCIAR A DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL DE FORMA AMIGÁVEL COM O ANTIGO PROPRIETÁRIO OU OCUPANTE.

PROCESSO JUDICIAL: CASO A DESOCUPAÇÃO NÃO SEJA REALIZADA DE FORMA AMIGÁVEL, SERÁ NECESSÁRIO INGRESSAR COM UMA AÇÃO DE IMISSÃO NA POSSE.

4. PAGAMENTO DAS DÍVIDAS DO IMÓVEL:

PESQUISA DETALHADA: ANTES DA ARREMATAÇÃO, É FUNDAMENTAL REALIZAR UMA PESQUISA DETALHADA PARA IDENTIFICAR A EXISTÊNCIA DE DÍVIDAS VINCULADAS AO IMÓVEL.

PAGAMENTO: APÓS A ARREMATAÇÃO, PAGUE TODAS AS DÍVIDAS PENDENTES, COMO IPTU, CONDOMÍNIO E OUTRAS TAXAS, PARA EVITAR PROBLEMAS FUTUROS.

5. PAGAMENTO DE TAXAS E IMPOSTOS:

ITBI: PAGAMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS.

CUSTOS REGISTRAIS: PAGAMENTO DAS TAXAS PARA REGISTRO DO IMÓVEL EM SEU NOME.

OUTRAS TAXAS: CONSULTE UM PROFISSIONAL PARA VERIFICAR SE HÁ OUTRAS TAXAS INCIDENTES SOBRE A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL.

6. REGULARIZAÇÃO DO REGISTRO DA PROPRIEDADE:

ESCRITURA PÚBLICA: LAVRAR A ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA NO CARTÓRIO DE NOTAS.

REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS: REGISTRAR O IMÓVEL EM SEU NOME NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS.

7. ANÁLISE DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

VISTORIA DETALHADA: REALIZE UMA VISTORIA DETALHADA NO IMÓVEL APÓS A DESOCUPAÇÃO PARA IDENTIFICAR POSSÍVEIS DANOS E NECESSIDADE DE REFORMAS.

CONTRATAÇÃO DE PROFISSIONAIS: CONTRATE PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS PARA REALIZAR AS REFORMAS NECESSÁRIAS, COMO PEDREIROS, ELETRICISTAS E PINTORES.

8. ATUALIZAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO:

TRANSFERÊNCIA DE CONTAS: TRANSFIRA AS CONTAS DE ÁGUA, LUZ, GÁS E CONDOMÍNIO PARA O SEU NOME.

OBSERVAÇÃO: ESTE É UM GUIA GERAL E OS PROCEDIMENTOS PODEM VARIAR DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO LOCAL E AS ESPECIFICIDADES DE CADA CASO. É FUNDAMENTAL CONTAR COM O AUXÍLIO DE UM ADVOGADO ESPECIALIZADO EM DIREITO IMOBILIÁRIO PARA GARANTIR QUE TODOS OS PASSOS SEJAM CUMPRIDOS CORRETAMENTE E QUE VOCÊ ESTEJA PROTEGIDO JURIDICAMENTE.