

Onde estou? [UOL Casa e Imóveis](#) > Notícias[Tamanho da letra](#)[Compartilhe](#)[Imprimir](#)[Comunicar erro](#)

02/07/2010 - 07h30

Arremate a casa própria: como compra imóveis em leilão

VINÍCIUS ABBATE
Colaboração para o UOL

10

Os leilões de imóveis têm se tornado mais populares e são uma opção para compra de imóveis a preços abaixo do mercado. Hoje em dia, há leiloeiros especializados online, que tendem a oferecer melhores oportunidades e mais seriedade com esse tipo de negócio.

Também grandes bancos, como Caixa Econômica Federal, Bradesco, Santander, Itaú e Safra, costumam oferecer boas opções, especialmente quando se considera a venda de imóveis. É possível encontrar informações sobre os leilões no site de cada banco (confira quadro).

"O ideal para quem é novo neste tipo de compra é participar de alguns leilões como espectador para conhecer melhor o leiloeiro, sua empresa e a dinâmica das negociações", aconselha o economista Conrado Navarro, autor do livro "Vamos Falar de Dinheiro?" e dono do site "Dinheirama.com".

Os leiloeiros devem ser registrados na Junta Comercial de cada Estado, entidades responsáveis por regulamentar, coordenar e fiscalizar o trabalho.



Tomando alguns cuidados, é possível realiza ótimos negócios em leilões de imóveis, em valores abaixo do preço do mercado

IMÓVEL NOVO OU USADO: O QUE LEVAR EM CONTA

MAIS SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO

Os bancos costumam realizar leilões presenciais, que contam com a participação dos compradores em um espaço físico que tenha infraestrutura adequada para a realização do evento.

A divulgação dos leilões é feita em jornais de grande circulação e nos regionais, assim como em classificados de imóveis. Também há divulgação via internet, em sites de leiloeiros, que se valem ainda de malas diretas para promover os eventos. Os imóveis disponíveis normalmente são usados

O Banco Santander, por exemplo, costuma leiloar, em média, 60 imóveis por evento. O próximo será no dia 3 de julho, às 10h, no Caesar Business Paulista (na Avenida Paulista, 2.181, São Paulo). Todos os leilões do Santander são registrados em gravação de áudio e vídeo.

A assessoria de imprensa do Santander informa que o leilão é um evento público e que, portanto, podem participar pessoas físicas (com mais de 18 anos) e jurídicas. Para participar, basta ir ao leilão munido de identidade e um cheque pessoal, para caução.

Para efetivação da venda, o banco realiza uma análise de crédito do comprador com base nas regulamentações estabelecidas pelo Banco Central do Brasil e pelo Coaf (Conselho de Controle de Atividades Financeiras).

DICAS PARA SE DAR BEM

Ao optar pelo leilão virtual em sites especializados, confira se os procedimentos usados na modalidade presencial serão respeitados.

Em caso de dúvida, prefira os leilões presenciais.

Antes de dar seu lance é importante visitar o imóvel pretendido, esclarecer todas as dúvidas com a equipe do leiloeiro, anotar o número do lote de seu interesse e estar ciente das condições de venda e pagamento.

É importante considerar também a opção de participar de um leilão judicial, mas prestando atenção em alguns pontos.

Verifique se a execução é definitiva. Se não for, o antigo proprietário pode conseguir um recurso na Justiça e você ficará sem a carta de arrematação.

Certifique-se de que o imóvel já não foi arrematado em outro leilão e de que este não seja o único da família, constituindo-se, assim, em bem impenhorável.

Dependendo do valor de venda do imóvel, o comprador paga um sinal à vista de entre 20% e 30%. A primeira parcela tem prazo de um mês para o pagamento, após a data de realização do leilão. O valor dos imóveis varia entre R\$ 5 mil e R\$ 1,5 milhão. Os imóveis oferecidos pelo Santander apresentam características diferenciadas em áreas rurais, comerciais e residenciais.

"Quem der o maior lance será o vencedor, desde que respeitando as condições pré-divulgadas no edital do leilão, como, por exemplo, as condições de pagamento e os documentos que devem ser apresentados", explicou Marco Raposo, superintendente executivo de patrimônio do Grupo Santander Brasil.

O Bradesco promove os leilões assim que os imóveis são liberados para comercialização, visto que são provenientes de operações de crédito realizadas pelo banco.

No último leilão presencial, realizado nas instalações do Parque do Anhembi, em São Paulo, foram postos à venda 63 imóveis, dos quais 53 foram vendidos. Compareceram cerca de mil pessoas.

O Bradesco promove dois grandes leilões em São Paulo anualmente. À medida em que readquire os imóveis, os leilões são realizados em outras capitais: Goiânia, Rio de Janeiro, Belo Horizonte.

Segundo o Bradesco, só há conferência cadastral depois que a pessoa faz o arremate do imóvel, pelo SPC (Serviço de Proteção ao Crédito) e pelo Serasa. Se a compra é feita à vista, não é necessária a checagem, e ainda há t

Confira também se a penhora está devidamente registrada no documento de matrícula do imóvel.

É importante avaliar bem o investimento a ser feito para que seus lances sejam feitos dentro de seus limites.

Estabelecer uma faixa de valores para o dia de negociação evita que você se empolgue na hora do leilão.

desconto de 10% ao comprador. O banco parcela o valor do imóvel arrematado em 12, 24, 36 ou 48 vezes.

Além dessas opções, o comprador pode também optar por uma linha de financiamento imobiliário oferecida pelo Bradesco, e ter prazos de pagamento de até 360 meses. Em geral, os imóveis são usados, vindos de operações de crédito do banco. "Os preços variam entre R\$ 10 mil e 1,26 milhões. O leilão é um evento público, feito com leiloeiros autorizados por lei, de maneira transparente com credibilidade", diz Amilton Nieto, diretor-responsável pela área de patrimônios do Bradesco.

A Caixa Econômica Federal tem, atualmente, 1.900 imóveis em oferta, entre concorrências públicas e leilões.

As concorrências públicas são divulgadas mensalmente e, os leilões, quinzenalmente.

Os leilões ocorrem nos auditórios da Caixa, em diversas regiões do Brasil, e também podem ser realizados em espaço do próprio leiloeiro credenciado. A informação do local, data e hora do leilão está presente nos editais.

Pode participar qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, e vence quem der o lance mais vantajoso para o banco, de valor necessariamente igual ou superior ao preço mínimo estabelecido. O contrato de financiamento será firmado em até 30 dias após o resultado final da concorrência. A média do valor dos imóveis é de R\$ 58 mil.

Problemas

"Podem aparecer oportunidades muito boas. Mas é preciso verificar se os imóveis não estão ocupados", alerta Celso Petrucci, economista-chefe do Secovi-SP (Sindicato da Habitação - São Paulo). "A recomendação é que a pessoa se dirija ao endereço, para tomar conhecimento da situação do imóvel, da infraestrutura, da localização. A oferta deve ser feita da maneira mais transparente. Do ponto de vista do comprador, a ideia é boa, mas o imóvel deve estar abaixo do preço de mercado", completa.

Sobre a ocupação não-autorizada de imóveis que vão a leilão, a Caixa informa que toma providências jurídicas para desocupação de seus imóveis. Porém, a ocupação não impede a colocação do imóvel à venda, conforme está esclarecido nos editais de licitação.

A Caixa também destaca que as informações sobre a situação de ocupação do imóvel constam no edital do leilão. Adicionalmente, o leiloeiro pode prestar esclarecimentos acerca do imóvel. Está previsto em lei a concessão da reintegração na posse do imóvel ao adquirente do imóvel em leilão em 60 dias.

Se houver insucesso para desocupação de forma amigável, e concluídos os leilões públicos, a Caixa ajuíza o processo de reintegração de posse dos imóveis. Em média, o comprador tem conseguido a posse do imóvel num prazo de 90 a 120 dias após o ajuizamento da ação. Entretanto, em mais de 80% dos casos, o imóvel é desocupado amigavelmente quando adquirido por terceiros.

O Santander informa que se o imóvel estiver ocupado isso será informado pelo banco no edital do leilão, na descrição do imóvel. Nas situações em que o imóvel estiver ocupado, locado, ou por qualquer razão, que não seja possível o Banco entregar ao comprador a posse direta do imóvel

comprador assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante sua desocupação, assim como pelas suas respectivas despesas, cabendo ao comprador previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários.

O Bradesco tem a mesma linha diante da ocupação do imóvel leiloado. Amilton Lieto, diretor Patrimônios do banco Bradesco, diz que situação do imóvel que vai a leilão está descrita no edital que, se estiver ocupado, é o comprador (participante do leilão) quem deverá tomar as providências legais e judiciais para ocupar o imóvel.

Leiloeiros online

Atualmente, o site leiloeiro [Superbid Imóveis](#) tem 140 imóveis em oferta, em todo o país, com preços que vão de R\$ 60 mil e R\$ 500 mil. Eles incluem apartamentos, casas, sítios, fazendas e terrenos.

Os leilões são realizados diariamente e o interessado deve se cadastrar no site para receber as informações semanais sobre os leilões que estão sendo realizados. O site possibilita que o interessado faça uma busca por categoria de bens – pelo tipo e pela região onde deseja adquirir o imóvel.

"Já temos vários clientes fiéis em virtude da credibilidade e segurança que a ferramenta eletrônica proporciona, evitando qualquer tipo de favorecimento ou conluio", afirmam Renato Moisés e Gabriel Pupo Nogueira, diretores do site.

A Zukerman Leilões tem em cerca de 700 imóveis à disposição. Os leilões judiciais e fiduciários são realizados praticamente todos os dias, e o dos bancos, a cada 20 dias. O leilão pode ser realizado de modo presencial, online, ou presencial e online simultaneamente. Os valores médios de arremate dos imóveis variam de R\$ 100 mil a R\$ 250 mil.

"Realizamos leilões para construtoras, fundações, particulares, diversos bancos ativos, grandes empresas e alguns em liquidação extrajudicial. Possuímos todos os tipos de imóveis em leilão comerciais, residenciais e rurais, entre outros", afirma André Zukerman, diretor da Zukerman Leilões.

Confira os sites dos bancos dos leiloeiros

Banco Bradesco
www.bradescoprime.com.br

Banco Santander
www.santander.com.br

Caixa Econômica Federal
www1.caixa.gov.br

Banco Itaú
www.itaub.com.br

Zukerman
www.zukerman.com

Super Imóvel
www.superimovel.com.br

Tamanho da letra

Compartilhe

Imprimir

Comunicar erro

Acompanhe as notícias do UOL no seu celular. Saiba como: celular.uol.com.br

Home

Mais notícias

Projeto de arquitetura

Construída em uma área de 5 mil m², casa na Costa Rica não interfere na paisagem

03/03/2011

12h29



Tire suas Dúvidas
Como planejar um espaço confortável para assistir à televisão? Decorador ensina



Em São Paulo
Passeio temático leva visitantes a construções da arquitetura moderna



Obra
Saiba como funciona o financiamento para material de construção

Análise: Em tragédia previsível, poder público pode ser responsabilizado

11h55

Indenização por enchente leva mais de uma década

08h00

Construção só sentirá corte no Minha Casa, Minha Vida em 2012



07h00

Construída em uma área de 4 mil m², casa na Costa Rica não interfere na paisagem

02/03/2011

12h41

SP abre processo para tombar 18 edifícios n

Acompanhe o UOL Casa e Decoração



© 1996-2011 UOL - O melhor conteúdo. Todos os direitos reservados.

Hospedagem: UOL Host