

## REALIZAR O SONHO DA CASA PRÓPRIA PAGANDO BEM MENOS DO QUE UM IMÓVEL VALE É POSSÍVEL?

Nos últimos anos no Brasil, observamos uma verdadeira alta nos preços dos imóveis, que podem ser configurados exclusivamente pela política econômica de expansão de crédito do governo e das instituições bancárias.

Nesse sentido, em um período de cinco anos, observamos os preços dobrarem e em alguns casos até triplicarem de valor, o que impossibilitou muitos brasileiros de realizarem o sonho da casa própria.

Dessa forma, os preços de imóveis passaram a distanciar-se cada vez mais da possibilidade da maioria dos brasileiros, mesmo que financiados, o valor das parcelas passou a ser bastante superior à possibilidade de investimentos de muitas pessoas.

Então vem a pergunta, é possível ainda realizar esse sonho pagando menos do que os valores encontrados? E minha resposta, é sim, é possível realizar esse sonho através de leilões judiciais e extrajudiciais.

O leilão passou a ser uma opção cada vez mais atrativa, tanto para quem quer comprar um imóvel para investimentos quanto para quem deseja realizar o sonho da casa própria pagando um valor bem abaixo do praticado.

Todavia, como em todo negócio existem vantagens e desvantagens em adquirir um imóvel no leilão, e por essa razão é fundamental tomar alguns cuidados necessários para evitar aborrecimentos futuros ao adquirir um imóvel por essa via.

Quando falamos sobre leilão judicial, podemos dizer que existem dois tipos no país, o leilão online e o leilão presencial, e como o próprio nome já diz, um é necessária a presença física para se fazer os lances, enquanto outro é feito todo de forma digital, mas falaremos esse assunto mais detalhadamente nos tópicos a seguir.

O leilão extrajudicial, é um pouco diferente do leilão judicial, sendo que o mesmo é realizado como a autorização do proprietário, ou de terceiros, através de uma lei especial que o autorize, e também é uma excelente opção para a realização de compras de imóveis.

O que é um leilão judicial de imóveis?

O leilão é uma maneira de vender o imóvel através de um leiloeiro que divulga o anúncio do mesmo, estipulando um preço mínimo para a sua aquisição.

Desse modo, a pessoa interessada na aquisição desse bem, realiza um lance, e quem oferecer o lance mais alto torna-se o arrematante do imóvel.

Importante salientar, que o leilão judicial diferente do leilão extrajudicial está em juízo, e para ser realizado precisa primeiramente da autorização de um juiz de direito, para só então seguir para o leiloeiro.

Como citei anteriormente existem duas maneiras de se realizar um leilão judicial, sendo elas online ou presencial.

Nesse sentido, quando o leilão é realizado presencialmente a pessoa interessada deverá comparecer ao local, data e horário que foram estipulados em edital para a realização dos lances.

Em caso de o leilão ser online, primeiramente é necessário realizar um cadastro no site e acompanhar os lances e arrematações nas salas virtuais. Essa segunda opção vem ganhando cada vez mais espaço, pela sua praticidade e comodidade para quem deseja fazer lances para um imóvel que foi colocado em leilão.

E um leilão extrajudicial o que vem a ser?

Embora os procedimentos sejam bastante parecidos, há algumas características diferentes entre um leilão judicial e um leilão extrajudicial.

A principal diferença entre ambos é que no segundo caso não houve o ingresso do imóvel em juízo, e ocorre principalmente quando alguns clientes ficam inadimplentes com construtoras, ou em alguns casos até mesmo com os bancos.

Essa é uma excelente alternativa, na qual as construtoras possam reaver os seus imóveis através de uma notificação extrajudicial realizada no cartório de protestos que determina um prazo para a regularização dos débitos, e caso seja descumprido o prazo a construtora retoma o imóvel enviando-o para o leilão.

Assim como no leilão judicial será determinado um lance mínimo, no qual os interessados começarão a efetuar os seus lances, ganhando quem der o lance maior.

Uma das principais vantagens do leilão extrajudicial em relação ao leilão judicial é que o imóvel na maioria das vezes não apresentará problemas jurídicos mais graves e difíceis de serem resolvidos, como ocorre nos leilões judiciais, e o processo de regularização será mais rápido, embora isso não seja uma regra geral.

Os motivos que levam um imóvel ir a leilão

Existe um ditado no Brasil que diz que quando a esmola é demais o santo desconfia, e nesse momento você deve estar se perguntando, mas, qual o motivo que leva um imóvel ir para leilão. Explico. Os principais motivos que levam um imóvel para leilão judicial são:

- A penhora do bem para ser quitado débitos por parte do dono do imóvel;
- A venda judicial com objetivo de extinguir a propriedade em condomínio, quando há casos de vários herdeiros ou sócios possuírem um único imóvel e desejarem realizar a sua venda;
- Quando há um processo de inventário e o bem precisa ser vendido para quitar débitos.

Como podemos observar existem vários motivos que levam um imóvel para leilão, sendo que em alguns casos há a necessidade de cuidados especiais, então vamos saber quais são os cuidados necessários antes de realizar o arremate de um imóvel.

Quais são os cuidados necessários para adquirir um imóvel em leilão?

Primeiramente, o maior cuidado que o interessado precisa ter é ler todo o edital do leilão, apurando todas as informações que lá estão contidas e que serão de suma importância em relação ao preço do imóvel que está sendo leiloado.

Normalmente as informações mais comuns que devem ser apuradas são o valor mínimo dos lances, informações gerais sobre o atual proprietário do imóvel, o valor da comissão que a empresa que está leiloando irá cobrar, e as atuais pendências que o imóvel possui, como IPTU, condomínio, taxas de prefeitura entre outros.

Uma outra informação que é fundamental buscar e que nem sempre consta no edital é se o imóvel está desocupado, pois caso contrário, poderá acarretar em despesas acessórias acima do valor do lance, com a necessidade de entrar com uma ação.

Outra atenção que o interessado deverá ter é em relação da possibilidade de visitar e conhecer o imóvel antes da realização dos lances, essa informação normalmente consta no edital.

Se houver essa possibilidade é fundamental a visita junto de um corretor de imóveis que poderá passar uma noção mais exata sobre o preço de mercado do imóvel em questão, e também da necessidade de reparos que o mesmo poderá ter, e através disso avaliar se ainda assim o valor inicial de lances vale a pena.

Vantagens e desvantagens de comprar um imóvel em leilão

Como em todas as áreas da nossa vida, existem vantagens e desvantagens também em adquirir um imóvel em Leilão, e saber colocá-las na balança é fundamental antes de adquirir um imóvel.

A principal vantagem é que um imóvel em leilão normalmente custa bem menos que um imóvel normal, possibilitando inclusive a obtenção de lucros na realização de compras e vendas.

Uma outra vantagem é que com o crescimento da internet ficou mais fácil saber sobre imóveis que foram para leilão e fazer lances e arremates através de leilões judiciais que ocorrem online, sendo que dessa forma não há a necessidade do deslocamento.

Já, pelo lado das desvantagens podemos citar, que em alguns casos o imóvel não pode ser visitado antes de ser arrematado, o que possui um grande risco para o comprador.

Uma outra desvantagem é que em alguns casos o imóvel nem sempre está desocupado, e isso pode gerar custos adicionais para quem está adquirindo, como

custos com ações de despejo, entre outras despesas para a regularização do imóvel.

Busque a ajuda de um profissional e realize seu sonho!

Como você pode observar é extremamente possível realizar o sonho de investir em imóveis com preços bem abaixo dos praticados em mercado, todavia, faz-se necessário os cuidados que acima mencionamos.

Tomando os devidos cuidados, comprar imóveis em Leilão é realmente bastante atraente, visto que, após adquirido e devidamente regularizado o imóvel pode ser vendido pelo valor de mercado, trazendo ganhos consideráveis para o investidor.

Certamente, a lucratividade obtida pode superar em muito os fundos de renda fixa que são ofertados no mercado financeiro, inclusive os fundos relacionados com o mercado imobiliário como o LCI e o CRI que nada mais são que partes de empreendimentos imobiliários.

Mas para que o sonho não acabe se tornando um pesadelo, começar sozinho nesse segmento é bastante complicado, e para isto existem profissionais do Direito especializados em ajudar quem busca adquirir imóveis em leilão, sejam eles judiciais ou extrajudiciais.

Desse modo, para não se desgastar nesse processo procure primeiramente a ajuda de um profissional em Direito Imobiliário, que poderá fornecer toda uma consultoria jurídica sobre os detalhes do imóvel e também sobre o leilão.

Dessa maneira, a ajuda de um profissional especializado poderá poupá-lo de gastar um tempo extremamente longo e desgastante, além é claro, de evitar possíveis prejuízos possibilitando realizar o máximo de lucro possível no arremate do imóvel em leilão.

Então não perca mais tempo, entre em contato conosco e saiba mais sobre os leilões judiciais e extrajudiciais, e como você poderá ingressar nesse mercado cada vez mais promissor.