

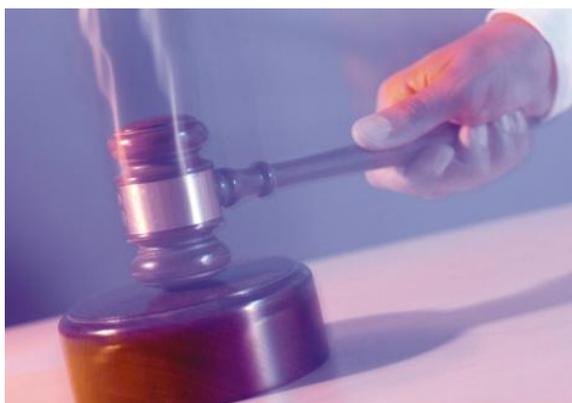
Fonte: <http://br.financas.yahoo.com/noticias/vantagens-e-desvantagens-em-adquirir-um-im-vel-125900985.html>

Vantagens e desvantagens em adquirir um imóvel em leilão

Adquirir um imóvel em leilão pode ser uma oportunidade para comprar a tão sonhada casa própria por um preço abaixo do praticado no mercado, mas também pode ser a porta de entrada para longos processos judiciais.

YAHOO!
CONTRIBUTOR NETWORK

Por [Juliana Almeida](#) | Yahoo Contributor Network – **22/10/13** - 2 horas 2 minutos atrás



Uma grande oportunidade de negócio não pode ser desperdiçada e adquirir um imóvel com um bom desconto em leilão é um destes momentos que vale a pena pensar em aproveitar. Mas, o que à primeira vista pode parecer um bom negócio, pode se tornar um pesadelo se alguns cuidados não forem tomados.

Confira as dicas que o Yahoo recebeu **do advogado especialista em direito do consumidor, HUGO FANAIA**, sobre algumas vantagens e desvantagens deste tipo de aquisição e cuidados a serem tomados para evitar problemas no futuro.

Principais vantagens:

- **Preço do imóvel** - o valor pago por um imóvel adquirido por meio de leilão pode chegar a ser mais de 20% menor que o preço praticado no mercado imobiliário comum;
- **Parcelamento da compra** - Alguns tipos de leilões permite o parcelamento do imóvel mediante o pagamento mínimo de 30% do valor do imóvel à vista;
- **Avaliação do imóvel** - Há sempre um laudo completo da avaliação à disposição dos interessados no imóvel, o que geralmente não acontece em outros tipos de transações imobiliárias.

Principais desvantagens:

- **Ocupação do imóvel** - Alguns imóveis que vão a leilão podem estar ocupados. Se comprar um imóvel nessas condições, é aconselhável fazer um acordo com a família que o ocupa, pois, não raro, os ocupantes do imóvel depredam o bem antes de partir ou se negam a sair, situação em que o comprador terá de procurar a Justiça para retirar as pessoas do imóvel;
- **Custos de intermediação** - No leilão judicial, quem compra deve arcar com um custo de 5% do valor do bem, que deverá ser pago à vista ao leiloeiro;
- **Multa por desistência** - Se depois do arremate do bem, o comprador desistir da compra, terá que pagar uma multa de 20% sobre o valor da arrematação. Ele é isento desta multa caso haja nulidade do leilão.
- **Compra, mas não leva na hora e ainda pode ficar sem o imóvel** - O bem não é seu imediatamente, podendo ocorrer duas situações: 1º) do arrematante ou sua família arcar com o lance final, caso em que o valor pago será integralmente devolvido ou 2º) o executado (a pessoa que é dona do bem sobre qual recai o leilão) poderá ingressar com uma ação judicial chamada "Embargos à Arrematação", no prazo de 10 dias, contados a partir da assinatura do Auto de Arrematação e, neste caso, se ganhar a ação, o comprador receberá o valor pago, totalmente corrigido monetariamente;
- **Pagamento de tributos** - Pode ocorrer casos em que os tributos do bem fiquem a cargo de quem o compra. Para saber disso, o interessado deve ler atentamente o edital do leilão, para que possa se informar de todo e qualquer ônus que possa surgir por conta da compra do bem

Cuidados na hora da compra

1. Leia atentamente o edital com atenção para as especificações da venda, estado do imóvel, formas de pagamento, valor pago ao leiloeiro e tributos que esteja a cargo do comprador;
2. Procure orientação de um advogado para esclarecer quaisquer dúvidas antes de entrar no leilão, pois há penalidades para desistências e, depois de ter arrematado o imóvel, o comprador terá que cumprir todas as regras estabelecidas em edital;
3. Analise atentamente a avaliação do imóvel e procure agendar uma visita ao imóvel que tem interesse, e, se possível, leve um especialista para uma avaliação independente, uma vez que o comprador não poderá desistir da compra;
4. Verifique se o imóvel está ocupado e dê preferência para imóveis desocupados, pois, em alguns casos, os ocupantes depredam o imóvel antes de abandonar o imóvel;
5. Faça um levantamento sobre a existência de dívidas do imóvel. Há casos em que os antigos ocupantes deixam o imóvel com vários débitos que devem ser quitados pelo comprador do mesmo.

De acordo com FANAIA, o problema mais frequente associado à aquisição de imóveis em leilões está na ocupação dos imóveis. Neste caso, após a arrematação, o comprador deve procurar um advogado para ingressar com ação judicial para ter a posse pacífica de seu imóvel. Porém, há que se ressaltar que esta nova ação demora tanto quanto qualquer outra, o que pode adiar, e muito, o sonho de morar no imóvel arrematado, ou mesmo de alugá-lo.

"Outro caso que pode ocorrer e por isso recomendamos que o interessado sempre visite o imóvel antes do leilão, é que, às vezes, o bem vendido no leilão não corresponde fielmente ao que está estipulado no edital do procedimento. Por esta razão, a fim de evitar gastos futuros com advogado e processo judicial, é importante que a pessoa confira com os próprios olhos todas as características do bem", reitera FANAIA.