

CHECKLIST LEILÕES JUDICIAIS

1 - Verificar viabilidade financeira do leilão de acordo com finalidade: investimento ou moradia.

2 - Edital do Leilão:

2.1 Data e horário;
2.2 Valor de primeira e segunda praça;
2.3 Conferir se a descrição do imóvel é a mesma do laudo de avaliação e da matrícula;

2.4 Conferir se consta vaga de garagem e box (se for matrícula autônoma, verificar se a matrícula também está indo a leilão);

2.5 Conferir se o valor da avaliação do imóvel foi atualizada – preço vil;

2.6 Conferir se constam dívidas do imóvel que ficarão na responsabilidade do arrematante – art. 130, parágrafo único do CTN, art. 908, §1º do CPC e concurso de credores (pesquisa de outros processos contra o executado – Justiça Trabalhista, Estadual e Federal);

2.7 Conferir se constam gravames sobre o imóvel.

3 - Laudo de avaliação:

3.1 Data do laudo;
3.2 Atualizar valor pela tabela do Tribunal que determinou o leilão, caso o leiloeiro não tenha atualizado - preço vil;

3.3 Verificar se a descrição do imóvel avaliado é a mesma que está no edital do leilão e matrícula do imóvel;

3.4 Conferir se a avaliação abrange vaga de garagem e box;

3.5 Anotar o número do contribuinte.

4 - Matrícula do Imóvel:

- 3.1 Metragem;
- 3.2 Verificar se a vaga de garagem está mesma matrícula ou se tem matrícula independente. Se for o caso, verificar se ambas estão participando do leilão;
- 3.3 Conferir se o imóvel está no nome dos executados, exceto se for leilão de direitos sobre o imóvel;
- 3.4 Anotar o número do contribuinte atualizado;
- 3.5 Verificar a existência de credores hipotecários e outros ônus e gravames que recaiam sobre o imóvel, fazendo comparativo com o informado no edital.

5 – Intimação (verificar no processo):

- 5.1 Executados e coproprietários (ex: casamento, imóvel com mais de um proprietário): termo de penhora e datas do leilão;
- 5.2 Credores hipotecários, juízes que determinaram outras penhoras, usufrutuários, e todos as outras pessoas que tenham relação com o imóvel de acordo com verificação da matrícula: sobre as datas do leilão.

6 - Dívidas de IPTU:

- 6.1 Conferir se há manifestação da prefeitura nos autos;
- 6.2 Verificar o valor da dívida no site da Prefeitura;
- 6.3 Verificar a existência do art. 130, parágrafo único, do CTN no edital do leilão ou possibilidade da dívida ser de responsabilidade do arrematante.

7 - Dívidas de Condomínio:

- 7.1 Verificar valor da dívida de condomínio nos autos ou junto a administradora do condomínio;
- 7.2 Verificar de quem vai ser a responsabilidade pelo pagamento do condomínio atrasado de acordo com o edital do leilão ou do concurso de credores (verificar existência de outros credores na matrícula e em pesquisas de processos).

8 – Verificação no processo judicial:

8.1 Ao ler o processo judicial que está levando o imóvel a leilão, verificar se o executado é um executado que deixa o trâmite seguir ou se apresenta recursos a todo momento para atrapalhar o trâmite e se os argumentos dele são procedentes ou só para atrapalhar (ex: agravo de instrumento para reverter decisões).

8.2 Verificar se o imóvel pode ser enquadrado como bem de família:

- Se a dívida for relativa a uma das exceções da lei, não será bem de família;
- Se a dívida não for uma das exceções, procurar decisão do processo sobre ser ou não bem de família. Não existindo decisão nesse sentido, fique de fora do leilão.

8.3. Pesquisar outros processos judiciais envolvendo o executado (preferência no concurso de credores).

8.4 Verificar atuação do juiz: rápida ou devagar

9 - Ocupação do Imóvel

9.1 Verificar no edital e na prática.