



Material complementar

Manual completo de apoio
das aulas do evento

1) Apresentação:

1.1 Smart Leilões – quem somos nós

A Smart Leilões é uma parceria entre amigos para investimentos no mercado imobiliário. Para que nos conheçam um pouco mais:

Pedro:



Pierre:



Renan:



Esta breve apresentação vai ajudá-los a nos conhecer melhor, mas nosso objetivo é passar conteúdo prático, independentemente da nossa formação. Nossa missão é mostrar que qualquer um pode comprar imóvel em leilão e lucrar alto com operações de compra e venda nesse mercado.

Nosso objetivo com este ebook é proporcionar conteúdo de qualidade para aqueles que desejam ingressar no mundo dos leilões, assim como fazemos em nossas redes sociais:

Nós atuamos no universo de imóveis desde 2013, desde quando, em razão de nosso trabalho, necessitamos vistoriar dezenas de imóveis, conhecer, medir, comparar; por isto, conhecemos bem diversas realidades e, também, os principais fatores que agregam valor ao imóvel.

A partir de 2017 decidimos ingressar no mercado de leilões de imóveis, por ser um mercado altamente lucrativo e relativamente seguro, se comparado a outros investimentos, e, também, por termos experiência neste mercado, como já dissemos antes.

Como forma de diluir o risco e ampliar nossa capacidade de investimento, resolvemos realizar os investimentos em sociedade, e, por isto, estamos conseguindo atingir nossos objetivos neste mercado.

Ressaltamos que não é complicado participar e arrematar em leilões, e qualquer um pode ingressar neste mercado. Nós vamos ajudá-lo, com teoria, mas, principalmente, com a prática, o que acelera a curva de aprendizado. Quem sabe neste ano você não arremata o seu primeiro imóvel?

1.2 Ideias gerais sobre o investimento de imóveis.

O investimento em imóveis é uma modalidade tradicional de alocação de recursos. Quem nunca ouviu dos pais ou avós sobre a importância de se ter imóvel? Realmente, eles têm razão.

Em toda política de investimentos que busca acumular patrimônio a longo prazo, é fundamental que o investidor considere a alocação de parte do capital em imóveis. Isto porque, como já dissemos diversas vezes, o imóvel não é apenas uma parte do seu capital, mas uma reserva de valor, ou seja, um bem físico imune aos riscos dos valores mobiliários.

É importante ressaltar, contudo, que o investimento em imóveis não pode representar todo o portfólio de uma pessoa ou família. Isto porque, como qualquer coisa na vida, existem vantagens e desvantagens.

Como vantagens, podemos destacar a resiliência do mercado imobiliário ao longo do tempo, trazendo retornos expressivos e, ainda, protegendo o investimento dos efeitos da inflação, como regra.

O valor dos imóveis corresponde a um múltiplo do valor dos aluguéis, via de regra. Sendo assim, os efeitos da inflação são absorvidos pela valorização imobiliária uma vez que os aluguéis também são corrigidos pela inflação. É importante ressaltar, ainda, a possibilidade de obter renda passiva com o aluguel dos imóveis.

Como desvantagem, podemos destacar a ausência de liquidez imediata, ou seja, o seu investimento precisa considerar o ciclo de venda de um imóvel. A boa notícia é que quem compra imóvel para investimento, em geral, consegue recolocar no mercado com preços competitivos, que faz com que o ciclo, em geral, fique entre 8 e 12 meses, contados da arrematação.

É importante ressaltar que a ausência de liquidez imediata pode ser uma proteção em momentos de pânico, como aconteceu com a pandemia da COVID-19, pois a ausência de transações correntes evita que o mercado seja assolado por negociações desarrazoadas e sem fundamento econômico, apenas com base no histerismo coletivo.

Não existe nenhum motivo razoável para que o investimento em imóveis não seja considerado na carteira de investimentos de qualquer pessoa. A diversificação é fundamental, então, por isto, considere alocar capital em outras classes de ativos, como renda fixa, ações, FIIs, mas, NUNCA, se esqueça dos imóveis, pois são ativos tangíveis, protegem você da inflação, garantem renda passiva e, em uma situação extrema, é onde você e sua família estarão protegidos.

1.3 Investimento em Leilões

Neste contexto de investimento em imóveis, em que é fundamental a inclusão dessa classe de ativos em um portfólio que vise segurança, rentabilidade e produção de renda passiva, é importante destacar a importância dos leilões para potencializar os resultados.

Os leilões possibilitam a aquisição de imóveis com até 50% de desconto em relação ao valor de mercado, em alguns casos ainda mais do que isso. Nesse sentido, aumentam a segurança, possibilitando a diversificação e, claro, potencializando a rentabilidade, na medida em que a renda passiva produzida pelos aluguéis poderá representar um percentual sobre o valor investido muito acima dos praticados no mercado.

Com este manual, você será capaz de arrematar imóveis e se aproveitar das oportunidades diversas existentes no mercado, simplesmente por saber da existência dos leilões e por se preparar para participação. Ao final da leitura, você entenderá o que quisemos dizer. Vamos adiante.

2) Definição de Leilão

Antes de tudo, importante mencionar que o leilão não é nada mais que uma modalidade de negociação, em que há, basicamente, uma disputa em relação a quem dá a maior oferta.

A grande vantagem dos leilões é que existe a possibilidade do participante melhor preparado se beneficiar da assimetria de informação em relação ao bem em leilão. Por assimetria de informação podemos entender uma transação em que uma parte tem mais ou melhor informação do que a outra parte, fruto do trabalho sério e de uma análise bem feita, “sem esqueminhas”, como esse ebook se propõe a ensinar.

Para que isto aconteça e você possa se beneficiar por possuir mais informações que os concorrentes em um leilão de imóvel, é preciso que se realize pesquisas prévias ao leilão da forma mais detalhada possível.

Isto envolve pesquisas detalhadas sobre o imóvel, sobre o devedor, sobre o processo, caso exista, e sobre outros credores, que podem vir a reivindicar, também, a propriedade do imóvel.

2.1 Modalidades

2.1.1 Presencial

Este é o modelo histórico da realização dos leilões, quando, no passado, ocorriam em uma praça na qual se hasteava uma lança (hasta) e, antes da revolução digital, em locais previamente designados.

Por isto, apesar da modalidade presencial ser a tradicional, hoje é cada vez mais escassa, em razão da adoção, pelos leiloeiros, da modalidade eletrônica, que aumenta a amplitude do leilão, reduzindo os custos e gerando maior concorrência e possibilidades para as pessoas que militam neste ramo.

2.1.2 Eletrônico

Diante de um cenário cada vez mais digital, em que as soluções passam, necessariamente, pela digitalização de processos de negócio e utilização de ferramentas que facilitam a interação entre clientes, fornecedores e intermediários, seria impensável que os leilões não evoluíssem.

Com isso, surgiram os leilões eletrônicos, realizados exclusivamente pela internet. Neste tipo de leilão, o credenciamento, lance e pagamentos são realizados eletronicamente, sem qualquer contato com o leiloeiro ou vendedor.

Mas, por ora, o mais importante é saber que é possível participar de leilões do conforto de sua casa.

2.2 Tipos de Leilões

2.2.1 Extrajudiciais

Os leilões extrajudiciais são aqueles que não decorrem de um processo judicial, ou seja, não ocorrem em decorrência de um litígio vinculado a uma ação judicial em curso no Poder Judiciário.

Os leilões extrajudiciais mais interessantes são aquelas decorrentes da consolidação da propriedade por instituições bancárias em virtude do inadimplemento de financiamento imobiliário, por força do exercício da garantia oferecida em contratos de alienação fiduciária, conforme prescreve a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

É importante observar o procedimento detalhado da Lei para que não se adquira imóvel em procedimento eivado de nulidade que poderá ser arguida pelo devedor em momento posterior. Para isto, observe atentamente as disposições deste manual.

2.2.2 Judiciais

Os leilões judiciais são aqueles decorrentes de procedimento judicial e, portanto, decorrem de uma ação judicial e são ordenados pelo juiz.

Podem ser originados de cobranças diversas, como dívidas trabalhistas, tributárias, condominiais ou cíveis em geral, bem como processos de falência ou inventário, quando há o juízo universal.

2.3 As praças de um leilão

A expressão “praça” tem origem no direito romano, já que a arrematação do bem realmente ocorria em uma praça, na qual se hasteava uma lança (hasta).

Para a alienação dos bens são, em geral, designadas duas datas, ou seja, duas praças:

- i) Na primeira praça os bens têm de ser alienados por montante igual ou superior ao valor da avaliação, nos leilões judiciais e extrajudiciais regidos pela Lei 9.514/1997.
- ii) Na segunda, os bens podem ser alienados por montante inferior ao valor da avaliação, em geral 50% nos leilões judiciais, e pelo valor da dívida mais encargos, nos leilões judiciais e extrajudiciais regidos pela Lei 9.514/1997.

Como regra, normalmente a alienação dos bens imóveis ocorrem em segunda praça, tendo em vista que é neste momento que há um maior interesse em participar, pois há descontos expressivos em relação ao valor de mercado.

3) Como encontrar leilões e prospectar boas oportunidades

É possível nos sites de leiloeiros e nos sites dos bancos, como no próprio site da Caixa Econômica Federal.

Para descobrir quais são os leiloeiros cadastrados em sua região, basta realizar uma busca na Junta Comercial de seu Estado. Em seguida, será preciso encontrar o website

de cada leiloeiro para verificar as oportunidades. Lembre-se de cadastrar na newsletter que a maioria deles oferece, assim, você passará a receber as oportunidades por e-mail, facilitando o trabalho.

Para imóveis decorrentes de consolidação de propriedade de imóvel em contrato de alienação fiduciária, é possível procurar nos sites dos bancos a lista de imóveis à venda pelas instituições. A lista mais completa é oferecida pela Caixa Econômica Federal e você pode usar o site <https://smartleiloescaixa.com.br/> para garimpar usando diversos filtros.

3.1 Procedimentos para uma arrematação segura

"O investimento em conhecimento é aquele que traz maiores retornos" Benjamin Franklin

Para que seja feita uma arrematação segura, minimizando os riscos envolvidos, é necessário que seja feita uma análise de todos os fatores envolvidos na arrematação.

Destacamos que, para fazer essa análise, não precisa ser advogado. Você mesmo pode fazer se seguir o passo a passo.

As principais análises que deverão ser feitas são:

- Análise do Edital
- Análise da Matrícula
- Análise de Mercado e Viabilidade Financeira

Em um leilão extrajudicial, como exemplo, os ritos a serem seguidos seriam estes:

4.1 Análise do Edital

O edital é um dos documentos mais importantes do leilão. É o documento elaborado pelo leiloeiro e nele constam as regras sobre todo o procedimento do leilão. Informações relevantes como a descrição do bem, data do leilão, formas de pagamento são nele divulgadas. Podemos dizer que o edital é a “lei” do leilão.

Principais informações que deverão ser checadas no edital:

4.1.1 Data da realização do leilão

É muito importante checar a data e o horário programados para o leilão. Você não pode perder um leilão porque esqueceu a data. Para isso, se programe e marque a data em sua agenda e, se possível, coloque um aviso no seu celular.

4.1.2 Descrição do imóvel no Edital/Site coincide com o descrito na Matrícula do Imóvel?

É recomendável que se verifique se a descrição do imóvel que está no edital é a mesma da matrícula do imóvel.

Especial atenção deve ser dada para vaga de garagem. Deve ser verificado se a vaga de garagem também está sendo leiloada junto com o imóvel porque a vaga de garagem pode ser uma unidade autônoma e ter matrícula separada e não estar sendo leiloada junto com o imóvel. A vaga tem que estar descrita na matrícula do imóvel leiloado.

Pode acontecer de você achar que está comprando o imóvel com vaga e, na verdade, não está.

Essa informação é importante também na hora de realizar a avaliação do imóvel. Pode acontecer de o laudo de avaliação ter sido feito considerando que o imóvel possui vaga e na verdade ele não possui. Isso fará a diferença no seu lance. Voltaremos a falar desse tema mais a frente.

Veja abaixo um exemplo de um edital do leiloeiro Zuk :

Detalhes do Imóvel

Endereço: Belo Horizonte/MG - Rua Calunga, 30 - Residencial Ville Jaraguá ? Bloco A. Ap. 603 - Jaraguá

Tipo: Apartamento

Matrícula: 94.081 do 5º CRI de Belo Horizonte/MG - Nº Contribuinte: 339032 001A024 6

Área Útil: 54,54m²

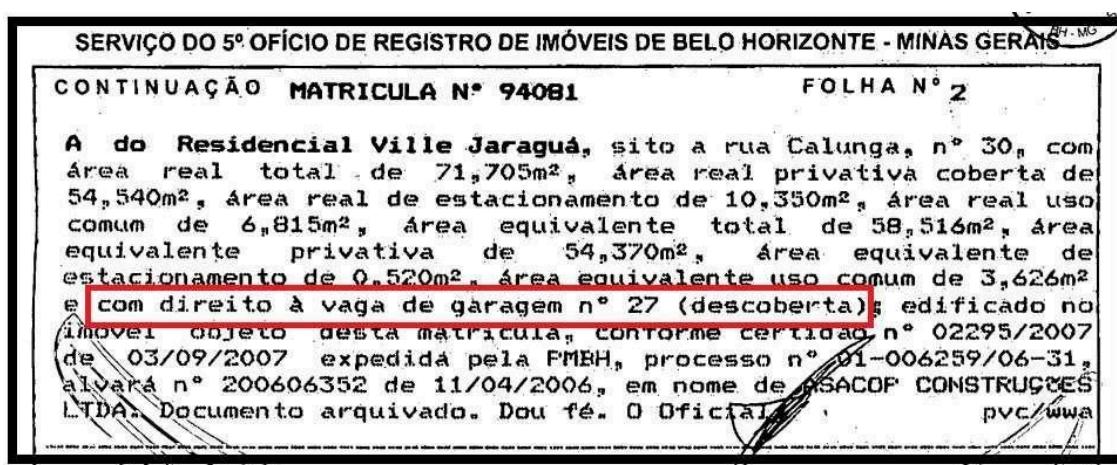
Situação: Imóvel ocupado

Rua Calunga, 30. Residencial Ville Jaraguá - Bloco A. Ap. 603 com direito ao uso da vaga de garagem nº 27 (descoberta). Área priv. 54,54m². Matr. 94.081 do 5º RI local.

Observações

Débitos de IPTU e condomínio no valor aproximado de R\$ 25.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupado. (AF)

Agora veja a mesma informação na matrícula:



4.1.3 Situação da ocupação do imóvel (Ocupado x Desocupado)

No edital, constará a informação se o imóvel está ocupado ou desocupado. Porém, esta informação deve ser checada através de visita ao imóvel pelo arrematante, uma vez que apesar de no edital constar uma coisa, na prática pode ser outra.

Veja abaixo um exemplo de um edital do leiloeiro Zuk:

Detalhes do Imóvel

Endereço: Niterói/RJ - Avenida Jornalista Alberto Francisco Torres, 85 - APTO 403 E VAGAS N°S 189/189A - BL. 2 - EDIFÍCIO VITREA - RESIDENCIAL MURANO - Icaraí - CEP: 24230-000

Tipo: Apartamento

Matrícula: 22/

Situação: Imóvel ocupado

Endereço do Imóvel: AVENIDA JORNALISTA ALBERTO FRANCISCO TORRES, N° 85 - APTO 403 E VAGAS N°S 189/189A - BL. 2 - EDIFÍCIO VITREA - RESIDENCIAL MURANO - ICARAI - NITERÓI/RJ - CEP: 24230-000

Apartamento, Ocupado, contendo 2 vaga(s) de garagem, 148.04 M² de área útil, 222.00 M² de área total. Matricula nº 21.935, 29 CRI DE NITERÓI/RJ, Inscrição Prefeitura 229.603-6 . Valor avaliado R\$2.175.000,00. COM DIREITO AO USO DE 02 VAGAS DE GARAGEM N°S 189/189A. Venda Condisional (valor de venda sob aprovação do vendedor)

Observações

- OCUPADO
- O VENDEDOR JÁ INICIOU O PROCESSO PARA DESOCUPAÇÃO - PROC.0039611-85.2019.8.19.0002 EM NITERÓI/RJ.
- FICARÃO A CARGO DO ARREMATANTE ASSUNÇÃO DOS RISCOS, PROVIDÊNCIAS E CUSTAS NECESSÁRIAS À DESOCUPAÇÃO MEDIANTE A SUB-ROGAÇÃO NA AÇÃO PROPOSTA PELO VENDEDOR.
- OS DÉBITOS DE IPTU E CONDOMÍNIO SERÃO QUITADOS PELO VENDEDOR ATÉ A DATA DO LEILÃO.

4.1.4 Condições de pagamento

É no edital que você encontrará as formas de pagamentos possíveis. Nem sempre é necessário ter todo o valor do lance para arrematar o imóvel. Há leilões que aceitam o financiamento, o uso de carta de crédito e até do FGTS.

Vai depender do tipo de leilão, se é judicial ou extrajudicial.

Se o leilão for judicial, você poderá fazer uma proposta dando 25% de entrada e financiando o restante em até 30 meses. Detalhe importante é que a proposta deve ser encaminhada ao leiloeiro até a data do leilão e que ela será preterida em relação a um lance à vista.

Já nos leilões extrajudiciais não há a obrigatoriedade de dar os 25% de entrada. Há possibilidade de financiamento, como no caso da Caixa Econômica Federal, que financia até 95% do valor da arrematação.

Veja abaixo um exemplo de um edital do leiloeiro Zuk:

Formas de Pagamento

- À Vista com 10% de desconto.
- Em 12 parcelas mensais - Sinal de 25% e o saldo em 12 parcelas mensais sem juros e sem correção.
- Em 36 parcelas mensais - Sinal de 30% e o saldo em 36 parcelas mensais com juros de 12% a.a. (Tabela Price) + IGPM.
- Em 48 parcelas mensais - Sinal de 30% e o saldo em 48 parcelas mensais com juros de 12% a.a. (Tabela Price) + IGPM.

Além do pagamento do valor do lance vencedor, o arrematante deverá efetuar também o pagamento de 5% sobre o valor do arremate a título de comissão do leiloeiro.

Para mais informações consulte o Edital do Leilão.

 **Simule aqui o seu parcelamento**

4.1.5 Dívidas de condomínio anteriores à data do leilão

Essa é uma das informações mais importantes do edital. Você deverá ficar muito atento ao que diz o edital sobre as dívidas de condomínio anteriores à arrematação.

Em ambos os casos, tanto nos leilões judiciais quanto leilões extrajudiciais, vale o que está escrito no edital. Então, leia com muita atenção antes de efetuar qualquer lance para aquisição.

4.1.6 Dívidas tributárias anteriores à data do leilão

No caso de leilões judiciais, as dívidas pretéritas não podem ser repassadas ao arrematante. Já no caso de leilões extrajudiciais, vale o que está escrito no edital publicado.

4.1.7 Consta alguma ação judicial no edital

Você deverá ler o edital com atenção e procurar se há alguma informação sobre eventual ação judicial envolvendo o imóvel. Neste caso, deverá anotar o número do processo e buscar mais informações no site do Tribunal onde está tramitando o processo.

Veja abaixo um exemplo de um edital do leiloeiro Zuk:

Detalhes do Imóvel

Endereço: Rio de Janeiro/RJ - Rua Visconde de Itamarati, 149 - APTO 202 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAPI - Maracanã - CEP: 20550-140

Tipo: Apartamento

Matrícula: 48.637/

46

Situação: Imóvel ocupado

Endereço do Imóvel: RUA VISCONDE DE ITAMARATI, 149, APTO 202 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GUAPI, MARACANA, RIO DE JANEIRO, RJ, 20550-140

Apartamento, Maracanã, Ocupado, 93,00 M² de área útil. Matricula nº 48637, 10º CRI RIO DE JANEIRO, Inscrição Prefeitura 2937241. Valor de condomínio mensal R\$ 850,60, valor avaliado R\$495.000,00. Venda Condisional (valor de venda sob aprovação do vendedor)

rea priv.

Observações

- OCUPADO
- AÇÃO JUDICIAL - REVISIONAL - PROC. Nº 0118489-27.2019.8.19.0001 EM TRÂMITE NA 24ª VARA CÍVEL DA CAPITAL - RIO DE JANEIRO/RJ.
- AÇÃO JUDICIAL - ANULATÓRIA - PROC. Nº 0196205-33.2019.8.19.0001.
- FICARÃO A CARGO DO ARREMATANTE: ASSUNÇÃO DOS RISCOS, PROVIDÊNCIAS E CUSTAS NECESSÁRIAS: (I) À DESOCUPAÇÃO; (II) DECORRENTES DAS AÇÕES JUDICIAIS EM TRÂMITE.
- O VENDEDOR RESPONDERÁ PELA EVIÇÃO DE DIREITOS NOS TERMOS DOS ITENS 4.10 A 4.12 DO EDITAL.
- OS DÉBITOS DE IPTU E CONDOMÍNIO SERÃO QUITADOS PELO VENDEDOR ATÉ A DATA DO LEILÃO.

4.1.8 Dados do devedor (nome e CPF)

Você deverá verificar, no edital, e anotar o CPF do devedor para efetuar a etapa de pesquisas de ações judiciais.

De posse do CPF do devedor, você deverá fazer uma pesquisa ampla nos diversos Tribunais se existem ações judiciais nas quais o devedor é réu ou autor.

Além disso, é possível descobrir dados pessoais do devedor através de sites agregadores de informação, como, por exemplo, o Informe Cadastral (<https://www.informecadastral.com.br/login>).

4.1.9 Dados do processo judicial que originou o leilão

Se o leilão for judicial, você deverá anotar o número do processo e buscar mais informações no site do Tribunal onde está tramitando o processo.

Na análise do processo, deverá ser verificado se todos os trâmites foram cumpridos e especial atenção deverá ser dada para a regular notificação de todos os envolvidos.

4.2 Análise da Matrícula

É o estudo detalhado de todas as informações relevantes da matrícula do imóvel.

A matrícula é o documento que contém todas as informações do imóvel, desde a sua origem até o momento. É como se fosse a identidade do imóvel e contém seu histórico de vida, o nome do proprietário e a forma de aquisição. Cada imóvel possui um único número de matrícula. É na matrícula que são registradas todas as compras e vendas do imóvel.

Existem dois atos que são praticados na matrícula:

Registro: são os atos principais que envolvem a transferência da titularidade, a constituição de direitos reais sobre o imóvel e de ônus para o imóvel. São identificados pela letra R seguida da ordem cronológica do ato e do número da matrícula: R-5-107288. (Art. 167, I, Lei 6015/73)

Exemplos: compra e venda, doação, contrato de alienação fiduciária em garantia, arresto, penhora, etc

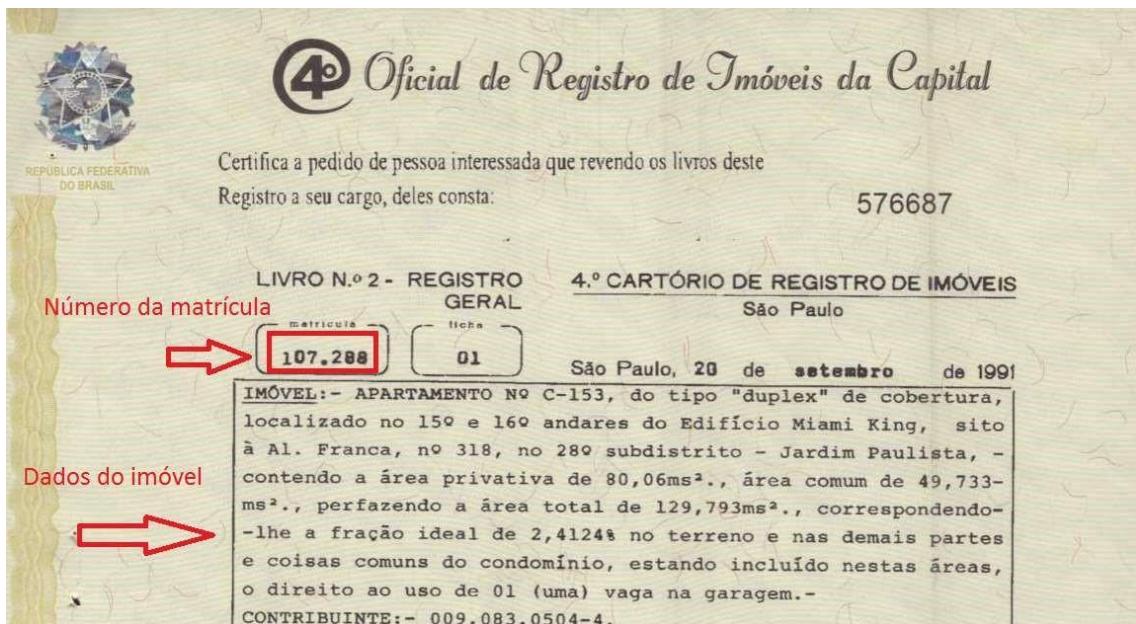
Averbação: são os atos acessórios que envolvem o imóvel ou a pessoa que é proprietária. São identificados pelas letras AV seguidas da ordem cronológica do ato e do número da matrícula: AV-6-107288. (Art. 167, II, Lei 6015/73)

Exemplos: alteração do regime de bens do casamento, divórcio, alteração de numeração do imóvel, instituição da convenção de condomínio, certidão de baixa, habite-se, etc.

Nessa etapa, é importante verificar se estão averbadas penhoras, arrestos, sequestros, indisponibilidade, usufruto e outras situações relevantes como ‘se todos os envolvidos foram devidamente notificados do leilão’.

Cabe destacar que todas as informações registradas na matrícula são públicas e qualquer um pode ter acesso. Não há sigilo. Toda a sua análise deve ser feita com base na matrícula atualizada do imóvel.

Veja um exemplo real de matrícula no link:



Principais informações que deverão ser checadas na matrícula do imóvel:

4.2.1 A(s) vaga(s) de garagem consta(m) na matrícula do imóvel?

Essa análise deve ser feita junto com a análise do edital do leilão.

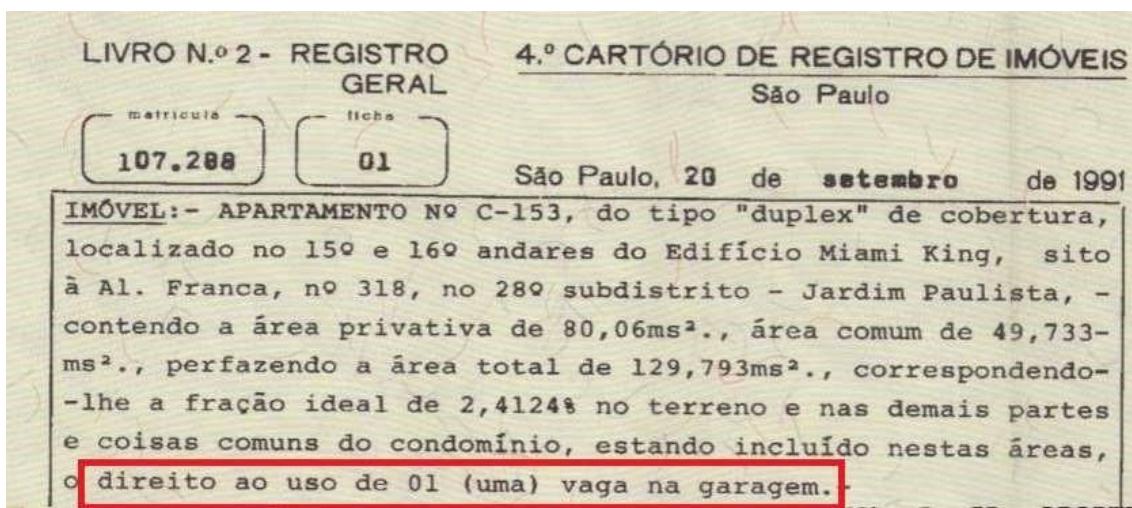
Deve ser verificado se a vaga de garagem consta na descrição do bem no edital e na matrícula do imóvel. Tem que ter certeza de que a vaga de garagem também está sendo leiloada junto com o imóvel porque a vaga de garagem pode ser uma unidade autônoma e ter matrícula separada e não estar sendo leiloada junto com o imóvel.

A vaga tem que estar descrita na matrícula.

Pode acontecer de você achar que está comprando o imóvel com vaga e na verdade não está.

Essa informação é importante também na hora de realizar a avaliação do imóvel. Pode acontecer de o laudo de avaliação ter sido feito considerando que o imóvel possui vaga e, na verdade, ele não possui. Isso fará a diferença no seu lance.

Veja no exemplo abaixo a descrição da vaga de garagem na matrícula no link:



4.2.2 O imóvel está registrado em nome da pessoa executada?

É importante verificar, na matrícula, o nome da pessoa que consta como proprietária e verificar se é o mesmo da pessoa executada no processo.

Pode ocorrer de a pessoa executada não ser a proprietária do bem e sim de direitos sobre o bem. Nesse caso, o leilão não é do bem em si, mas dos direitos sobre o bem. Caso você arremate o lote, você não estará adquirindo o imóvel, apenas direitos sobre ele.

É o caso quando o proprietário vende o bem para terceiro apenas com compromisso de compra e venda e não há o registro porque não houve a anuência do banco. Se este terceiro for executado o seu direito sobre o bem pode ir a leilão também.

4.2.3 Houve registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula?

Para que o contrato de alienação fiduciária tenha validade perante terceiros, ele deve ser registrado na matrícula do imóvel.

Veja abaixo um exemplo de contrato de alienação fiduciária registrado na matrícula:

R-5-127017 - (Prenotação n. 365945) - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Certifico que por contrato particular, passado em Belo Horizonte, MG, aos 28 de maio de 2012, os DEVEDORES/FIDUCIANTES: HARRISON AUGUSTO GONÇALVES, engenheiro, CNH-01817038420 DETRAN/MG, CPF 030.976.216-28, e sua mulher ANGELA APARECIDA CAETANO GONÇALVES, nutricionista, CI 7107 CRN/MG, CPF 059.020.746-65, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, brasileiros, residentes à Rua Elson Nunes de Souza, nº 77, apto 303, Belo Horizonte, MG, ALIENARAM À CREDORA/FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF e filial em Minas Gerais, CNPJ 00.360.305/0001-04, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, e em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da lei 9.514, de 20/11/97, o Imóvel desta matrícula. Valor da Dívida: R\$90.000,00 (noventa mil reais). Condições: Valor da garantia fiduciária: R\$336.000,00. Sistema de amortização: SAC. Prazo em meses de Amortização: 360. Taxa anual de juros: Nominal: 8,6488%. Efetiva: 9,00%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 28/06/2012. Época de reajuste dos encargos: De acordo com a cláusula sexta. Encargo Inicial: Prestação (a + j): R\$898,65. Prêmios de Seguros: R\$46,33. Tx. de Admin: R\$25,00. Total: R\$969,98. Os devedores/fiduciantes são possuidores diretos e a credora/fiduciária possuidora indireta do imóvel, concordando as partes em que o valor do imóvel ora alienado fiduciariamente, para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei 9.514/97, é de R\$336.000,00, sujeito à atualização monetária pelo mesmo índice utilizado mensalmente na atualização da caderneta de poupança do dia da assinatura do contrato, reservando-se à CEF o direito de pedir nova avaliação a qualquer tempo. Obrigam-se as partes às demais condições do contrato. (Emol.: R\$425,13, Tx. Fisc.: R\$163,81, Total: R\$588,94), Contagem-MG, 20 de junho de 2012.

4.2.4 Há na matrícula a informação de que o devedor fiduciante foi intimado para purgar a mora?

A notificação do devedor fiduciante para purgar a mora (pagar a dívida) tem que estar averbada na matrícula do imóvel. Se não houver, o devedor pode embargar a arrematação e o leilão pode até ser anulado pelo juiz.

Essa é uma das mais importantes verificações a ser feita na análise da matrícula.

Veja abaixo como identificar a intimação na matrícula do imóvel:

AV-14-127017 - (Prenotação n. 484333 - Data: 16/08/2019) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO - Certifico que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário BANCO INTER S/A, com sede à Avenida do Contorno, nº 7.777, 2º e 3º andares, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CNPJ 00.416.968/0001-01, sendo que o fiduciante foi intimado na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciaria, datado de 28 de agosto de 2019; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$480.000,00. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 480556. (Emol.: R\$2.063,93, Tx. Fisc.: R\$1.363,73, Total: R\$3.427,66. - Qtde./Código: 1 x 4246-5). Contagem-MG, 03 de setembro de 2019.

4.2.5 O devedor foi notificado das datas do leilão?

Da mesma forma que o devedor deve ser intimado para purgar a mora, caso ele não o faça e o imóvel vá a leilão, ele tem que ser comunicado sobre as datas, horários e locais

dos leilões mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

Essa necessidade de notificar o devedor das datas, horários e locais dos leilões surgiu com a lei [13.465](#), de 11 de julho de 2017, que incluiu no artigo 27 o parágrafo 2º-A na Lei da Alienação Fiduciária. Veja como ficou a redação da lei após a alteração:

“Art. 27. Uma vez consolidada a propriedade em seu nome, o fiduciário, no prazo de trinta dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo anterior, promoverá público leilão para a alienação do imóvel.

(...)

§ 2º-A. Para os fins do disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo, as datas, horários e locais dos leilões serão comunicados ao devedor mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.”

A ausência dessa notificação das datas de realização pode gerar a nulidade do leilão. Por isso, é importante verificar se houve a notificação ou fazer uma gestão de risco em relação a não confirmação, verificando se há discussão sobre isso no Poder Judiciário.

Essa obrigatoriedade da notificação do devedor sobre as datas do leilão está intimamente relacionada ao seu direito de preferência, uma vez que é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida somado aos encargos e demais despesas.

Por isso, a obrigatoriedade de notificar o devedor das datas dos leilões visa assegurar o exercício do seu direito de preferência.

4.2.6 Houve averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário?

Para que o bem possa ir a leilão deve haver a consolidação da propriedade em nome do credor e esse procedimento deve ser averbado na matrícula do imóvel. Sem a averbação não pode o bem ser leiloado.

Veja abaixo como localizar essa averbação na matrícula:

AV+14-127017 - (Prenotação n. 484333 - Data: 16/08/2019) - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO - Certifico que fica consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário BANCO INTER S/A, com sede à Avenida do Contorno, nº 7.777, 2º e 3º andares, Bairro Lourdes, Belo Horizonte, MG, CNPJ 00.416.968/0001-01, sendo que o fiduciante foi intimado na forma da lei e não purgou a mora. Ficam arquivados: 1) Requerimento da fiduciária, datado de 28 de agosto de 2019; e, 2) prova de recolhimento do ITBI devido, sendo a avaliação fiscal no valor de R\$480.000,00. A documentação referente à intimação está arquivada sob nº 480556. (Emol.: R\$2.063,93, Tx. Fisc.: R\$1.363,73, Total: R\$3.427,66. - Qtde./Código: 1 x 4246-5). Contagem-MG, 03 de setembro de 2019.

4.2.7 Há algum gravame no imóvel

Verificar se consta na matrícula algum gravame como:

- penhora,
- arresto de órgão público,
- sequestro,
- usufruto,
- imóvel de incapaz, e
- registro de contrato de locação.

Tais gravames não são impeditivos da aquisição em leilão, mas são fatores complicadores para aqueles que desejam uma arrematação segura e tranquila.

Veja, por exemplo, o caso do usufruto. Se o imóvel for objeto de usufruto averbado na matrícula, o arrematante deverá respeitar o prazo do usufruto que pode ser temporário ou vitalício. Imagina ter que esperar o usufrutuário morrer para poder usufruir do imóvel. Você participaria desse leilão?

No caso de haver contrato de locação registrado na matrícula, ele deverá ser respeitado pelo arrematante.

Nessa etapa, você já poderá identificar se há outros credores na matrícula e se eles foram devidamente notificados.

4.2.8 Verificar se a construção está devidamente averbada na matrícula

Essa análise é importante e deve ser feita junto com a vistoria do imóvel.

Normalmente, os editais estabelecem que é do arrematante a responsabilidade da regularização documental/construção junto aos órgãos competentes.

Pode ocorrer de o imóvel ter um acréscimo não regularizado na Prefeitura e não averbado na matrícula do imóvel. Nesse caso, caberá ao arrematante promover a

4.3 Despesas envolvidas na aquisição e Viabilidade Financeira:

Abaixo, listamos todos os possíveis custos envolvidos na arrematação e venda do imóvel:

- Lance
- Comissão do leiloeiro
- ITBI
- Despesas cartoriais (Escritura, Registro, etc)
- Dívidas de IPTU
- Dívidas de Condomínio
- Despesas de manutenção (IPTU e condomínio mensal)
- Acordo com o morador
- Custo de oportunidade
- Reforma
- Despesas com honorários advocatícios
- Comissão do corretor
- Imposto de renda

Perceba que a nossa planilha inclui todos esses custos. Nada pode ficar de fora, caso contrário você pode não fazer um bom negócio.

A seguir, algumas informações relevantes que você deverá checar nessa fase de análise da viabilidade do negócio:

- É importante saber quanto o imóvel vale e se a região é valorizada.
 - Você vai comprar para moradia ou para investimento?
 - Qual a relação entre o lance inicial e o valor de avaliação?
 - A região é segura e possui negócios imobiliários (consultar imobiliárias da região)?
 - Existe necessidade de reforma relevante no imóvel (não apenas pintura ou pequenos reparos)?
 - O valor do condomínio supera 0,2% do valor de avaliação do imóvel?
 - Determinação do valor de mercado.
- Não confiar integralmente na avaliação do imóvel constante do edital. Faça você mesmo a sua.**

Para a determinação do lucro, após contabilizar todos os custos envolvidos, você deverá determinar o preço de venda. Para isso você deverá buscar essa informação nos sites de vendas, imobiliárias, com as corretoras da região ou com o síndico do prédio.

5) Procedimentos após a arrematação

5.1 Formalização da Propriedade

Se você chegou até aqui seguindo todos os passos para uma arrematação segura, a formalização da propriedade após o seu lance vencedor vai ser tranquila. A seguir, apresentamos as etapas existentes e algumas peculiaridades de cada uma.

5.1.1 Pagamento do Lance e Comissão do Leiloeiro

Atente-se ao prazo para pagamento do lance - O prazo está disposto no Edital, NÃO DESCUMPRA O PRAZO!

O descumprimento é causa de anulação da arrematação, procedimento esse que além de lhe tirar o direito ao imóvel, provavelmente lhe deixará uma boa multa, além do ônus da comissão do leiloeiro. Isto o fará lembrar para sempre do esquecimento e daquele imóvel que ‘quaaase’ arrematou. Além disso, o descumprimento do lance ou da

comissão do leiloeiro pode ser enquadrado como crime conforme artigos 335 e 358 do Código Penal.

Em regra, o arrematante não poderá desistir da arrematação. Exceção se faz para os casos apontados no §5º, Art. 903 do CPC:

§ 5º O arrematante poderá desistir da arrematação, sendo-lhe imediatamente devolvido o depósito que tiver feito:

I - se provar, nos 10 (dez) dias seguintes, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;

II - se, antes de expedida a carta de arrematação ou a ordem de entrega, o executado alegar alguma das situações previstas no § 1º;

III - uma vez citado para responder a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, desde que apresente a desistência no prazo de que dispõe para responder a essa ação.

5.1.2 Carta de Arrematação

A Carta de Arrematação é o documento entregue ao arrematante que comprova que ele adquiriu o imóvel. É como se fosse o Contrato de Compra e Venda em uma aquisição comum, ou até mesmo a Escritura Pública. Fazendo uma comparação, seria como o CRV – Certificado de Registro de Veículo na aquisição de um veículo.

Nos termos da lei, a carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, com algumas exceções, conforme Art. 903 do CPC.

Você deve conferir se os dados informados na carta de arrematação estão corretos. Se não estiverem, é provável que haja problema na hora do registro do imóvel. Então, caso observe algum erro, comunique prontamente ao leiloeiro ou ao juiz da ação.

Existe ainda uma peculiaridade que diferencia a carta de arrematação de leilões judiciais e extrajudiciais. Enquanto a carta de arrematação judicial é plenamente aceita como instrumento para registro da propriedade na matrícula do imóvel, existe uma resistência dos registradores de aceitar a carta de arrematação extrajudicial como instrumento válido para o registro. Discorreremos mais sobre o assunto à frente no tópico da Escritura.

5.1.2 Procedimentos para dar baixa de gravames

Nos casos em que houver gravames na matrícula, como penhora, hipoteca, arresto, etc, o que ocorre mais em casos de leilões judiciais, poderá ser necessário peticionar em juízo para baixa dos gravames.

5.1.3 ITBI

O Imposto sobre Transmissão de Imóveis Intervivos – ITBI, como o próprio nome diz, incide sempre que há a transmissão de imóvel entre vivos. Além disso, na maioria das cidades, é necessário o pagamento dele antes da lavratura da escritura e registro do imóvel.

Nesse sentido, faça sua projeção prévia do valor que será despendido com esse imposto e tenha esse valor em mãos para pagamento imediato, pois a celeridade da formalização da sua propriedade vai depender do pronto pagamento dele. A alíquota do ITBI varia, de acordo com cada Município, em geral o percentual varia entre 2% e 3%, além de ter o valor reservado, não se esqueça de considerá-lo no cálculo de viabilidade da sua arrematação.

Outra questão bem polêmica é a base de cálculo do ITBI nas arrematações. Nas compras e vendas comuns, a base é o valor venal do bem, ou seja, o valor de mercado do imóvel. Nesse sentido, os Fiscos municipais avaliam o imóvel e cobram sobre o valor dessa avaliação ou sobre o valor declarado pelo adquirente: dos dois valores, o maior.

Entretanto, existe jurisprudência de que a Arrematação em Hasta Pública é uma modalidade de aquisição que dispensa a avaliação do valor do imóvel pelo Fisco, uma

vez que o preço pago na transação merece fé pública. Essa jurisprudência vale para leilões judiciais e extrajudiciais:

“TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS. BASE DE CÁLCULO. VALOR DA ARREMATAÇÃO. SÚMULAS 83 E 568/STJ. É firme o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que a arrematação corresponde à aquisição do bem alienado judicialmente, razão pela qual a base de cálculo do ITBI é o valor alcançado na hasta pública. Incidência das Súmulas 83 e 568 do STJ. (g.n) Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 881.107/SP, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 05/05/2016, DJe 12/05/2016).”

Faça o pedido administrativo para que o Município avalie o ITBI sobre o valor de arrematação. Caso seu pedido não seja acatado, além de poder apresentar recurso ao próprio Município, pode ser o caso de você entrar na justiça para pleitear esse direito.

Entrar ou não na justiça vai depender de cada caso. Faz-se necessário avaliar se a diferença de valor é considerável, os gastos envolvidos, e, principalmente, se isso não vai atrasar a formalização da sua propriedade.

Se optar por entrar com a ação judicial, várias estratégias podem ser traçadas. É possível, por exemplo, um pedido de antecipação de tutela tendo em vista a urgência de registro da propriedade.

Entretanto, mesmo a tutela pode demorar, de modo que pode fazer sentido realizar o pagamento do ITBI de imediato, e, em seguida, entrar com ação de Restituição de Indébito. Essa medida lhe assegurará o imediato registro do imóvel sem que tenha que desistir de pleitear a restituição do valor maior pago no imposto.

5.1.4 Escritura

A Escritura Pública é, em geral, o instrumento que formaliza a transação imobiliária entre as partes. É o instrumento que formaliza o negócio jurídico estabelecido entre as partes, que até então estaria apenas acordado verbalmente ou na forma de promessa de Compra e Venda, que é um contrato particular, que nas transações normais, exceto raríssima exceção, não é um instrumento válido para registro.

A Escritura Pública é que ela tem um custo, pois é lavrada por um Oficial do Cartório de Notas. O valor dos emolumentos é encontrado na tabela de emolumentos do Tribunal de Justiça do Estado em que o imóvel se localiza, a quantia a ser paga varia de acordo com o valor do imóvel transacionado..

Vejamos, a seguir, as especificidades de cada arrematação:

- i) Arrematação Judicial: desnecessário Escritura Pública; a Carta de Arrematação expedida pelo juízo é instrumento apto para registro; i
- i) Arrematação Extrajudicial:
 - (a) Com Financiamento: desnecessário Escritura Pública; quando houver financiamento de parte do valor, o contrato de mútuo (financiamento) tem força de Escritura Pública, conforme §5º, Art. 61, da Lei 4380/64.
 - (b) Sem Financiamento: em regra, quando se tratar de aquisição acima de trinta salários mínimos, será necessária a lavratura de Escritura Pública.

5.1.5 Registro

Finalmente, após passar pelas etapas anteriores, você efetuará o registro da sua propriedade na Matrícula do imóvel. Apenas após o registro você terá assegurado o direito real de propriedade do imóvel arrematado.

Entretanto, caso o Oficial entenda que a documentação apresentada não está apta ao registro, ele poderá apresentar nota devolutiva exigindo a apresentação de documentação complementar. Caso isso ocorra, fique atendo para o cumprimento da exigência, o descumprimento tornará a prenotação sem efeito, além de ser descontado os custos do cartório com a prenotação.

Indo adiante, registro efetuado, sua Propriedade está garantida. Juridicamente o imóvel é seu, ufa!!! Bora entrar pra dentro do imóvel???

5.1.6 Formalização da Posse

É, pessoal, como dissemos no tópico anterior, após o registro da propriedade temos que ir atrás de tomar posse do que é nosso!

Podemos ter duas situações: o imóvel estar desocupado e o imóvel estar ocupado.

5.1.6.1 Imóvel Desocupado

Oba! Está desocupado! É só entrar pra dentro de qualquer jeito que ‘tá dominado’!?

Não! Tome cuidado! Apesar de parecer incoerente, recomendamos fortemente que você tome certo cuidado ao tomar posse do imóvel ainda que ele esteja desocupado.

Imagine que você tome posse de um imóvel desocupado e a pessoa que estava com a posse, anteriormente, alegue que tinha deixado objetos de valor no local? Vislumbrou a dor de cabeça que isso pode te dar?

Nesse sentido, recomendamos que se certifique de ter provas de como encontrou o imóvel, do que tinha ou não tinha dentro dele no momento da posse.

Uma maneira simples e sem custo de fazer isso é pedir que o síndico do condomínio ou um vizinho te acompanhe no momento da posse para testemunhar a situação encontrada.

Uma outra forma, mas que tem um custo embutido, é fazer uma Ata Notarial da posse. Nesse caso, um Oficial de Notas ou alguém delegado por ele te acompanhará na posse, registrando em um documento com fé pública toda a situação encontrada, como eventuais bens, durante a tomada de posse do imóvel.

5.1.6.2 Imóvel Ocupado

Caso o imóvel esteja ocupado, a celeridade da sua posse requer que siga algumas etapas e que você haja com cuidado, mas, seguindo os procedimentos corretos, você terá sucesso na sua ocupação.

Primeiramente, é importante se colocar no lugar da pessoa que está sendo despejada, em geral não é uma situação fácil. Nesse sentido, recomendamos que envie uma notificação de desocupação extrajudicial; dê um prazo mínimo para a pessoa programar a mudança e indique um telefone para que ela entre em contato para combinarem a desocupação.

Caso você tenha o número de celular, entre em contato com ela também por Whatsapp, é um meio eficiente e menos invasivo do que um telefonema, que pode pegá-la desprevenida num momento que esteja rodeada por outras pessoas. Além disso, a troca de mensagens serve como meio de prova, caso necessário.

Caso observe alguma dificuldade do possuidor de sair amigavelmente, avalie a possibilidade de fazer algum acordo financeiro. É comum uma ajuda, por exemplo, com as despesas da mudança ou mesmo com o pagamento de um valor equivalente a um aluguel. O parâmetro para avaliar a viabilidade do acordo financeiro são os custos de uma eventual ação judicial para imissão na posse.

Caso não logre sucesso na desocupação extrajudicial, será necessário o ingresso na justiça com ação de imissão na posse. Recomendamos, porém, que se parta para essa etapa apenas depois da tentativa extrajudicial. Judicializar a desocupação tem seus custos, além de ser mais moroso. Além disso, demonstrar na ação judicial que tentou fazer a desocupação amigavelmente pode acelerar o seu pleito.

Posse tomada? Aí sim pode comemorar sem nenhum receio, planejar a mudança da sua família ou preparar o imóvel para aluguel ou venda, caso a arrematação tenha sido realizada apenas para investimento.

6) Procedimentos para Venda/Aluguel do Imóvel

Caso você não tenha comprado o imóvel para moradia, existem alguns detalhes que devem ser levados em conta no seu planejamento tanto da venda quanto do aluguel.

6.1. Possíveis Reformas

Dependendo da condição do imóvel, você deverá avaliar a viabilidade de se fazer uma reforma para melhorar a comercialização do imóvel. Essa reforma pode ser apenas corretiva, como pintura, resolução de problemas hidráulicos, pisos quebrados, etc.; ou mesmo uma reforma evolutiva, como melhorias no padrão de acabamento e outros incrementos.

A análise da necessidade da reforma deve ser avaliada caso a caso, levando-se em conta tanto aspectos de comercialização da região como aspectos do tipo de negócio que você deseja fazer.

Quanto aos aspectos de comercialização da região, exemplo do que deve ser observado são as características dos imóveis transacionados na região. Por exemplo, se há grande número de transações de imóveis novos e seu imóvel é antigo, talvez seja o caso de uma reforma.

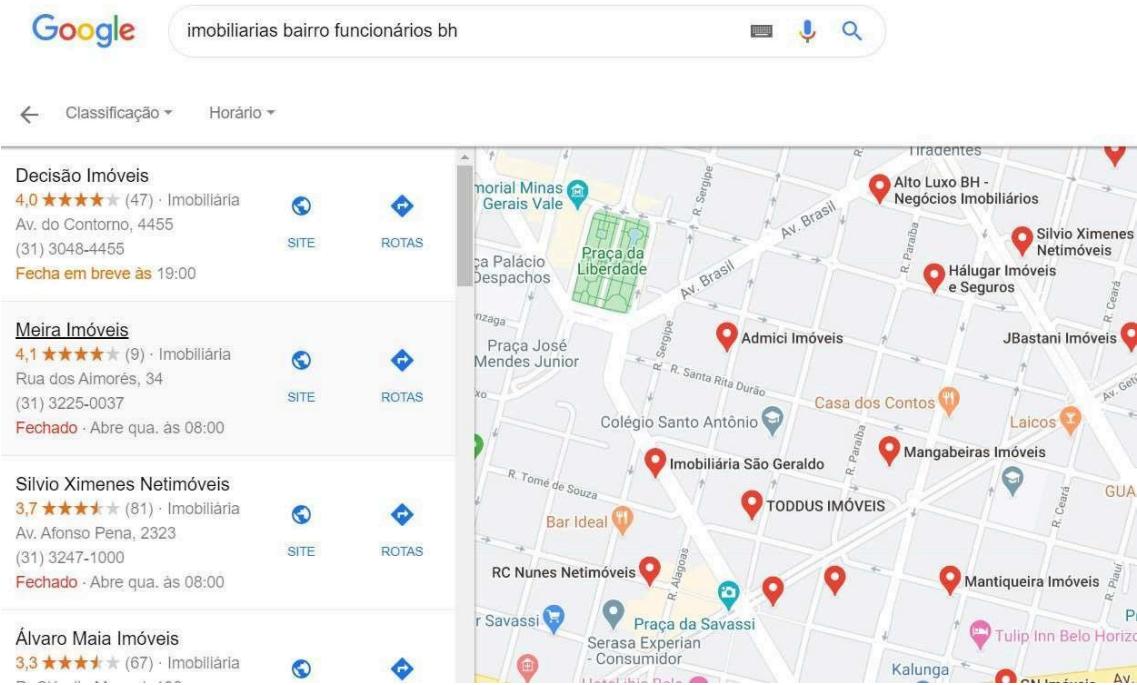
Entretanto, deve-se levar em conta também o tipo de negócio que deseja fazer. Se deseja vender rápido ou não tem pressa, se dispõe de dinheiro para investir numa reforma, etc. Imagina um apto com área de lazer vazia? Será que não compensa instalar uma churrasqueira para atrair um possível comprador ou inquilino?

Uma dica que pode ser até um tanto óbvia é que o arremate de imóveis novos diminui a chance de ter que fazer uma reforma corretiva e, por outro lado, imóveis mais velhos quase sempre precisam desse tipo de reforma.

6.1 Como Anunciar o Imóvel para Venda ou Aluguel

Uma estratégia de sucesso para venda ou locação do seu imóvel gira em torno da combinação das três formas de anúncio básicas: em imobiliárias; no próprio imóvel; na internet. Sendo que as duas últimas podem ser feitas tanto pelo proprietário quanto pelas imobiliárias.

Como dica para escolher as imobiliárias parceiras, recomendamos que dê preferência para aquelas mais próximas do imóvel, com maior número de avaliações e mais bem avaliadas pelos clientes. Para isso, recomendamos que faça pesquisa por imobiliárias no Google direcionando a região. Aparecerão as imobiliárias listadas e as qualificações da avaliação.



The screenshot shows a Google search results page for the query "imobiliarias bairro funcionários bh". The results are filtered by location and time (Classificação, Horário). The map on the right shows the area around Praça da Liberdade and Praça da Savassi in Belo Horizonte, with pins indicating the locations of various real estate agencies. The listed agencies and their details are:

- Decisão Imóveis**
4,0 ★★★★★ (47) - Imobiliária
Av. do Contorno, 4455
(31) 3048-4455
Fecha em breve às 19:00
- Meira Imóveis**
4,1 ★★★★★ (9) - Imobiliária
Rua dos Almoxarifes, 34
(31) 3225-0037
Fechado - Abre qua. às 08:00
- Silvio Ximenes Netimóveis**
3,7 ★★★★★ (81) - Imobiliária
Av. Afonso Pena, 2323
(31) 3247-1000
Fechado - Abre qua. às 08:00
- Álvaro Maia Imóveis**
3,3 ★★★★★ (67) - Imobiliária

Outra questão, é não dar o direito de exclusividade para nenhuma imobiliária. Isso não faz sentido para o proprietário, quanto maior o número de imobiliárias comercializando seu imóvel, maior a chance de encontrar um interessado.

Quanto ao anúncio na internet, se você tem disposição para receber contato de interessados, recomendamos que faça um anúncio particular do imóvel. Ora, se você está lendo esse ebook, também terá conhecimentos para fazer uma transação direta segura. Uma venda segura passará, em essência, pelos mesmos passos de uma arrematação segura, com o acréscimo de uma análise de crédito do interessado, pois, nesse caso, você estará recebendo, e não pagando. Existem sites, nos quais, por uma pequena quantia, você consegue consultar dívidas e score dos interessados.

Situação Cadastral

**** CONSULTAS DE DÍVIDAS E SCORE - CLIQUE AQUI ****

CPF ou CNPJ



Olá, bem-vindo!

A intenção deste serviço é ajudar você descobrir qual a situação cadastral do documento de CPF (Cadastro de Pessoa Física) e/ou CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica) desejado através de consultas simples, rápidas e grátis!

Observe que este serviço não informa a situação de crédito, informações de protestos ou mesmo fiscal. Para obter informações mais completas sugerimos uso do painel de consultas.

Quanto à escolha de qual ou quais sites escolher para o seu anúncio, as opções são muitas, tanto pagas quanto gratuitas. Apesar de termos grandes portais de nível nacional, como OLX e ZapImóveis, pode ser que, em sua região, exista um site com maior apelo local, pesquise a respeito.

Além disso, apesar de ser um passo um pouco mais complexo e mais utilizado por anunciantes profissionais, ressaltamos a possibilidade de impulsionamento do seu anúncio em plataformas como Google e Facebook. A partir dessas ferramentas, com pouco dinheiro é possível direcionar propagandas do seu anúncio para pessoas interessadas justamente em imóveis com o perfil do seu.

Anuncie no Google hoje mesmo.

Seja encontrado por clientes no exato momento em que eles pesquisarem no Google pelo que você oferece. Além disso, pague somente quando eles clicarem para visitar seu site ou ligarem para sua empresa.

[Começar agora](#)



6.2 Imposto de Renda na Venda

Galera, planejamento tributário é essencial pra você fechar o ciclo da sua arrematação voltada para investimento com chave de ouro.

Sem fazer nada de ilegal, é claro, você pode ter opções de tributação e dedução que podem maximizar o seu lucro; escolher o regime tributário a ser tomado e saber o que pode ser deduzido podem fazer uma boa diferença na hora de ‘pagar o leão’!

Quanto ao regime tributário, temos primeiramente duas grandes divisões: 1) Tributação como PF (pessoa física) e 2) Tributação como PJ (pessoa jurídica). O caminho mais comum para o investidor, é investir na PF mesmo. Arrematar como PJ requer algum pequeno trabalho e algum custo inicial, mas pode compensar em alguns casos.

6.2.1 Arrematando na Pessoa Física

Arrematar como pessoa física, como dissemos, é o caminho natural de grande parte da população. Entretanto, ainda que investindo na pessoa física possa parecer trivial,

existem alguns procedimentos que vão te ajudar a pagar um valor menor de Imposto de Renda.

Inicialmente, vale ressaltar que o IR para a venda de imóveis por pessoas físicas tem uma alíquota de 15% sobre o Lucro da transação. Essa palavra sublinhada é essencial para o que vamos apresentar a seguir, além de ser a principal diferença para o IR cobrado da pessoa jurídica, que mostraremos mais adiante.

O ‘pulo do gato’ é saber calcular o Lucro de maneira correta. Mas como faremos isso:
PÇ VENDA – PÇ COMPRA = LUCRO? Não!

A fórmula correta é: PÇ VENDA – PÇ COMPRA – CUSTOS AQUISIÇÃO = LUCRO!

Abaixo, apresentamos o dispositivo legal da IN nº 84/2001 da Receita Federal que trata do assunto:

VALORES COMPUTÁVEIS COMO CUSTO

Art. 17. Podem integrar o custo de aquisição, quando comprovados com documentação hábil e idônea e discriminados na Declaração de Ajuste Anual, no caso de:

I - bens imóveis:

- a) os dispêndios com a construção, ampliação e reforma, desde que os projetos tenham sido aprovados pelos órgãos municipais competentes, e com pequenas obras, tais como pintura, reparos em azulejos, encanamentos, pisos, paredes;
- b) os dispêndios com a demolição de prédio construído no terreno, desde que seja condição para se efetivar a alienação;
- c) as despesas de corretagem referentes à aquisição do imóvel vendido, desde que tenha suportado o ônus;
- d) os dispêndios pagos pelo proprietário do imóvel com a realização de obras públicas, tais como colocação de meio-fio, sarjetas, pavimentação de vias, instalação de redes de esgoto e de eletricidade que tenham beneficiado o imóvel;
- e) o valor do imposto de transmissão pago pelo alienante na aquisição do imóvel;
- f) o valor da contribuição de melhoria;
- g) os juros e demais acréscimos pagos para a aquisição do imóvel;
- h) o valor do laudêmio pago, etc.;

II - outros bens ou direitos: os dispêndios realizados com a conservação e reparos, a comissão ou a corretagem quando não transferido o ônus ao adquirente, os juros e demais acréscimos pagos, etc.

Perceba, portanto, que existem uma série de gastos desde a aquisição até a venda do imóvel que são dedutíveis para se alcançar o Lucro sobre o qual incide o IR.

Portanto, tenha em mente quais são esses gastos e os organize em uma planilha de controle, guardando também os documentos comprobatórios para eventual apresentação à Receita no futuro.

Ressalva-se a importância de abater apenas o que é permitido; é muito comum vermos pessoas reduzindo gastos com condomínio ou IPTU e isso pode lhe trazer problemas com o leão no futuro.

6.2.2 Arrematando na Pessoa Jurídica

Essa é uma alternativa que pode fazer sentido para algumas pessoas, tanto como forma de planejamento tributário quanto sucessório. Porém, é preciso entender que, no caso de compra e venda de imóveis, a alíquota, embora menor (cerca de 6,73% no lucro presumido), alcança o valor de venda do imóvel, resultando em uma carga tributária maior, em termos absolutos.

Em geral, somente vale a pena arrematar na PJ para descontos reais acima de 50% e para outras finalidades, tais como planejamento, organização de múltiplos cotistas etc.

7) Conclusão:

Esperamos ter ajudado você com esse e-book. Foi feito com muito cuidado e responsabilidade para guiá-lo nos primeiros passos para você alcançar riqueza, prosperidade e liberdade com leilões de imóveis

Clique em cima do ícone para ser direcionado para a rede social:



[@smartleiloes](#)

[Smart Leilões](#)