

E-BOOK  
E-BOOK  
E-BOOK  
E-BOOK

# COMO INVESTIR EM IMÓVEIS DE LEILÃO:

UM GUIA COMPLETO  
PARA ARREMATAR  
COM SEGURANÇA E  
LUCRATIVIDADE.

**TORQUE**  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A hand holding a smartphone is the central focus of the left side of the page. The background is a dark blue gradient with various financial data points and charts overlaid. The text 'POR QUE É UM BOM INVESTIMENTO?' is prominently displayed in white, bold, uppercase letters. The data points include '210.95', '149.16', '3.26', and '1.41%'.

# POR QUE É UM BOM INVESTIMENTO?

## 1. INTRODUÇÃO

Imóveis vão à leilão porque o proprietário não pagou alguma dívida e, após um processo judicial ou extrajudicial, **o imóvel deverá ser vendido para pagar a dívida.**

Na maioria dos casos, o imóvel é oferecido em leilão a um **valor bem inferior ao valor de mercado.** Em alguns casos, com um desconto de 60% ou até mais. É evidente que comprar um imóvel por menos da metade do seu valor de mercado é um ótimo negócio, seja como investimento para revenda ou aluguel, seja como casa própria para moradia.

Porém, como em qualquer investimento, quanto **maior o retorno**, maior o risco. Por isso, é importante avaliar com atenção os aspectos legais e comerciais envolvendo o imóvel que se pretende arrematar.

Além de tudo isso, que tratamos nesse ebook, abordamos os pontos importantes de uma arrematação, de modo a **evitar armadilhas** e garantir um bom negócio.

## 2. TIPOS DE LEILÃO

## 2. TIPOS DE LEILÃO

# JUDICIAL

O leilão é judicial quando ocorre como resultado de um processo que correu na Justiça e, ao final, considerou-se que o imóvel deveria ser vendido para pagar pela dívida discutida judicialmente. Assim, aquele que perdeu a ação na Justiça deverá pagar a dívida ou poderá perder o imóvel. A origem da dívida pode ser um contrato, uma ação trabalhista, ou mesmo o próprio imóvel, como no caso de dívida de condomínio ou IPTU. Embora todo processo de leilão judicial siga, de um modo geral, o que determinam os artigos 879 e seguintes do Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), cada processo judicial tem suas peculiaridades e, especialmente os trabalhistas, podem ter regras e determinações específicas do juiz da causa.

Por isso, em regra, a análise de um leilão judicial é bastante complexa, sendo recomendável sempre procurar um advogado ou uma assessoria especializada.

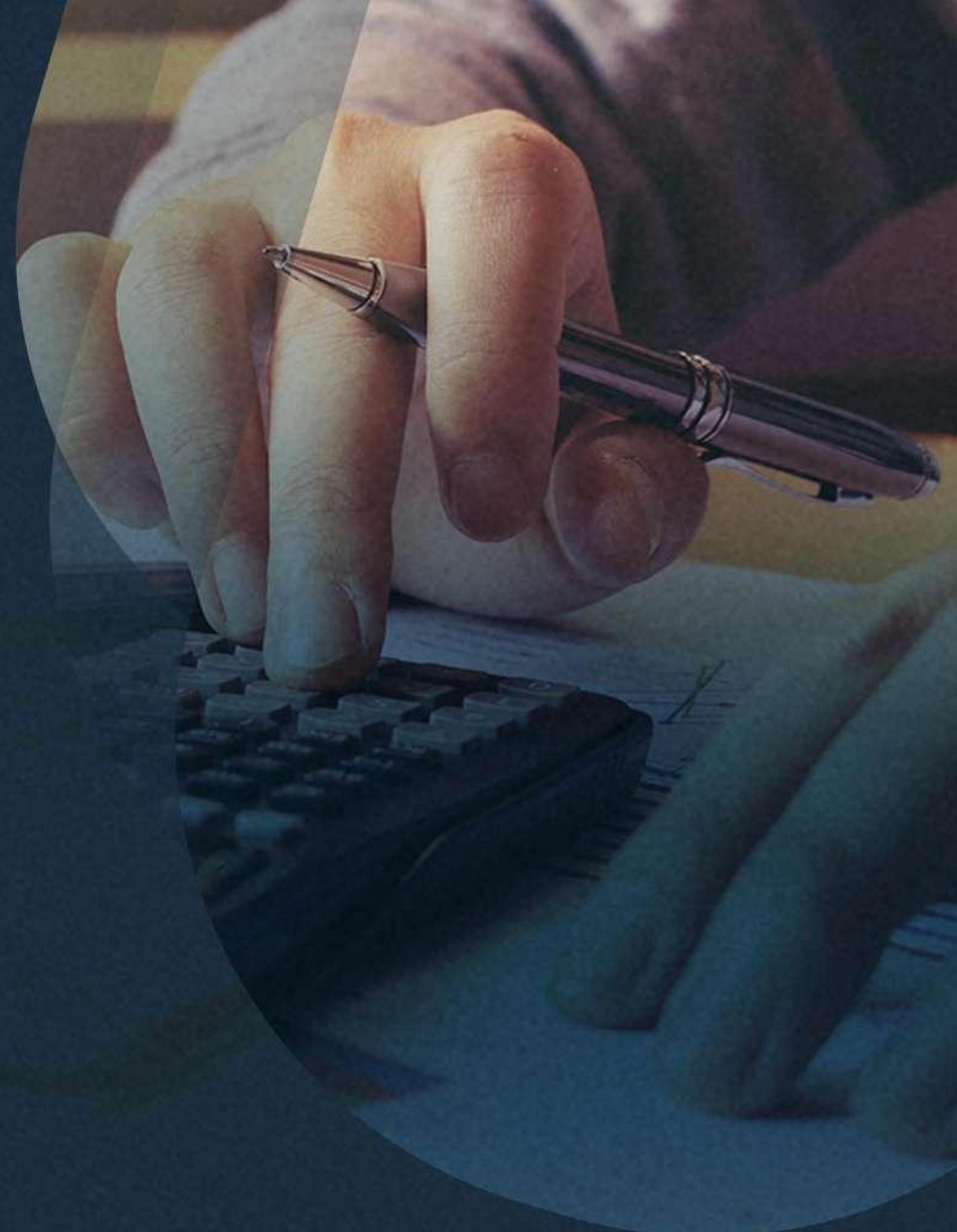


## 2. TIPOS DE LEILÃO

# EXTRA JUDICIAL

O leilão extrajudicial é, na grande maioria dos casos, aquele resultado de uma dívida pelo financiamento do imóvel, no regime da lei 9.514/97, a lei de alienação fiduciária. Atualmente, praticamente todos os financiamentos imobiliários ocorrem por meio da alienação fiduciária do imóvel. Nesse sistema, o imóvel permanece na propriedade do banco financiador até a quitação de todas as parcelas do financiamento (o que os advogados chamam de “propriedade resolúvel”). Ao final, com a quitação, o imóvel é transferido definitivamente para o mutuário, ou seja, a pessoa que pegou o financiamento. Caso o mutuário deixe de pagar as parcelas, existe um procedimento previsto na lei, a ser seguido pelo banco, com apoio do Cartório de Imóveis, para notificar o devedor sobre a dívida.

Caso ainda assim não ocorra o pagamento, ocorre o que chamamos de “consolidação da propriedade” em nome do banco. A partir daí, o imóvel volta a ser do banco e ele é obrigado a colocar em leilão. O banco tenta por duas vezes vender o imóvel em leilão, seguindo os procedimentos da lei e observando valores mínimos definidos no contrato de financiamento. Se não conseguir, o imóvel passa a ser definitivamente propriedade do banco, que pode vendê-lo, por meio da Venda Direta, ou utilizá-lo como bem entender.



## 2. TIPOS DE LEILÃO

# VENDA DIRETA

A Venda Direta, por sua vez, é quando o banco, após ter tentado por dois leilões vender o imóvel cuja dívida de financiamento não foi paga, não consegue vendê-lo, então resolve oferecê-lo no mercado pelas condições que quiser. É o caso, por exemplo, de muitos imóveis da Caixa Econômica Federal que estão em venda direta. Nesses casos, o preço pode ser bem abaixo do mercado, pois os bancos não têm interesse em ficar com imóveis no seu balanço.



# 3. PRINCIPAIS RISCOS AO SE ARREMATAR UM IMÓVEL EM LEILÃO

# PAGAR CARO

## 3. QUAIS OS PRINCIPAIS

Para valer a pena, é importante que o valor de arrematação do imóvel seja bem menor que o seu valor de mercado. Arrematar imóvel em leilão precisa ser mais barato pois é menos seguro do que comprar diretamente no mercado.

Existem os riscos jurídicos do leilão, os trâmites para regularização, e custos adicionais como assessoria e por vezes o pagamento de dívidas. Ainda, considere que na maior parte das vezes não será possível visitar o imóvel e checar as suas reais condições.

Alguma reforma pode ser necessária. Por isso tem que ter um bom desconto em relação ao valor de mercado, caso contrário você pode pagar caro demais pelo que o imóvel realmente vale. Na nossa experiência, esse desconto deve ser de pelo menos 40% sobre o mercado se for para investimento, e 30% se for para moradia.



# PROBLEMAS JURIDICOS GRAVES

## 3. QUAIS OS PRINCIPAIS RISCOS

É fundamental uma análise jurídica do imóvel que será arrematado. Todo imóvel que vai à leilão, por definição, tem alguma questão jurídica a ser resolvida. O segredo é identificar e arrematar aqueles com problemas que podem ser resolvidos, e em um prazo razoável. É importante ter uma boa assessoria que faça essa análise jurídica antes da arrematação.

Um problema jurídico grave pode atrasar muito a regularização do imóvel e impactar negativamente o retorno do seu investimento. Pode, também, gerar o cancelamento do leilão. Nesse caso, embora o valor pago retorne para o arrematante, isso pode levar alguns meses.

# DEMORA NA REGULARIZAÇÃO OU POSSE

## 3. QUAIS OS PRINCIPAIS RISCOS

Após a arrematação, o investidor deverá começar a trabalhar para transferir a propriedade do imóvel para o seu nome e garantir a posse do imóvel. Somente após completar estas duas etapas o imóvel será realmente seu.

Considere que todos os trâmites podem levar de 9 a 12 meses, mas é possível que leve mais tempo, pois esses trâmites muitas vezes dependem de decisões judiciais e/ou atos cartorários. Se começar a demorar demais, você pode ter **impacto no retorno financeiro** do seu investimento.

# DEMORA NA VENDA

## 3. QUAIS OS PRINCIPAIS RISCOS

A liquidez é uma questão importante em qualquer investimento em imóveis. O tempo que se leva para vender um imóvel depende de vários fatores, como o valor, localização, estado do imóvel e, principalmente, o momento do mercado. É sabido que o mercado imobiliário é cíclico. Por tais razões, a demora na venda pode impactar seriamente o retorno sobre o investimento.

Obviamente, quanto mais rápido o imóvel for vendido, melhor será o retorno do investimento em comparação com outros investimentos. Porém, se o seu objetivo for moradia ou renda de aluguéis, esse ponto não é problema.

# 4. ANÁLISE ECONÔMICA

## 4. ANÁLISE ECONÔMICA

Muitas pessoas imaginam que se deve começar a analisar um imóvel de leilão pela sua viabilidade jurídica. Está errado. Antes de qualquer análise jurídica, é importante avaliar se o valor pedido pelo imóvel no leilão, ou seja, o valor do lance mínimo, é baixo o bastante para garantir um bom retorno, mesmo considerando os riscos associados ao leilão. Em nossa experiência, o desconto mínimo deve ser de 40% sobre o valor de mercado de imóveis semelhantes, para termos uma rentabilidade entre 15 e 20% com a venda do bem. Caso seja inferior a isso, a rentabilidade cai, e o risco pode não compensar o retorno em comparação com outros investimentos como bolsa, fundos e etc.

Assim, fazer uma avaliação do valor do imóvel é um passo fundamental para definir se pode ou não ser um bom negócio, bem como estabelecer o valor máximo que se irá pagar pelo imóvel. A avaliação que consta no edital do leilão deve ser encarada apenas como uma referência, pois muitas vezes está fora da realidade de mercado, para mais ou para menos.

No caso de apartamentos, há inúmeros sites que podem ser consultados para auxiliar nessa avaliação e que funcionam bem para ter uma estimativa adequada sobre o valor do imóvel.

A mesma lógica se aplica a salas comerciais. Por outro lado, fazer uma avaliação em se tratando de casas e terrenos não é tão simples, visto que as características específicas de uma casa podem influenciar no seu valor tanto quanto a região ou a metragem. E no caso de imóveis rurais, como fazendas, torna-se ainda mais difícil fazer uma boa estimativa.

A recomendação aqui é ser conservador. Evite pagar pelo imóvel muito acima do valor de avaliação. É comum vermos leilões em que, no calor da competição, o imóvel é arrematado por um valor tão próximo ao seu valor de mercado que o investidor poderia ter comprado direto, sem precisar correr os riscos de um leilão.

# 5. ANÁLISE JURÍDICA



A outra análise fundamental a ser feita diz respeito às questões jurídicas envolvendo o imóvel.

O primeiro passo é entender por que razão o imóvel foi a leilão. É muito importante entender o tipo de dívida que gerou o leilão para, em função disso, avaliar os riscos na arrematação. Alguns exemplos de dívidas que levam o imóvel à leilão:

#### **Dívida de condomínio:**

Atualmente, com o novo Código de Processo Civil, a cobrança de dívida de condomínio ganhou rapidez e força. Além disso, é uma dívida “propter rem”, ou seja, acompanha o imóvel independentemente de quem é o proprietário. A Justiça tem sido rápida na execução desse tipo de dívida e, quando o imóvel vai à leilão por essa razão, dificilmente há espaço para evitar a venda forçada. Por isso, do ponto de vista do arrematante, esse tipo de dívida é positivo, no sentido de que diminui a incerteza sobre o processo judicial do leilão.

#### **Dívida de Financiamento:**

Nesse caso, o imóvel vai a leilão com base na legislação que trata de alienação fiduciária. O ponto principal aqui é que o imóvel só vai à leilão após a consolidação da propriedade, ou seja, quando já está em nome do banco que financiou o imóvel. Também é uma dívida que dificilmente consegue ser questionada na Justiça. Já há uma jurisprudência consolidada sobre o assunto e, mesmo que exista uma discussão judicial sobre o valor da dívida ou cláusulas do contrato de financiamento, nos termos da lei, essa discussão não impede o leilão e nem afeta a arrematação.

**5. ANÁLISE JURÍDICA**

**TORQUE**  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



### Dívidas cíveis em geral:

É muito comum que o imóvel seja oferecido em garantia para determinados contratos, como um financiamento bancário ou uma locação. Ou mesmo que, ao final de um processo por uma cobrança de uma dívida, causada pelo descumprimento de um contrato qualquer, o imóvel tenha que responder pela dívida. Nesses casos, é fundamental entender se o processo que gerou a dívida transcorreu de forma regular, respeitando as normas aplicáveis. Em especial, é preciso verificar se as etapas da execução foram todas adequadamente cumpridas. Caso contrário, é possível que o leilão venha a ser anulado e todo o esforço de arrematação perdido.

### Dívidas Trabalhistas:

Os leilões trabalhistas estão entre os mais interessantes do ponto de vista de negócio, pois a legislação permite que o imóvel seja leiloado por 40% do valor da avaliação. Entretanto, os processos trabalhistas exigem cuidado redobrado na avaliação das questões jurídicas para garantir que todos os aspectos da legislação foram observados.

Das dívidas acima, as mais sensíveis são as dívidas de condomínio, dada sua natureza “propter rem”, e a dívida de financiamento, pois diz respeito à propriedade do imóvel. Outra dívida importante, por também ser “propter rem”, é a dívida de IPTU, visto que é um imposto cobrado sobre a propriedade do imóvel. Assim, essas são as dívidas que merecem mais atenção e, se o valor da arrematação não for suficiente para pagá-las, possivelmente não será uma boa arrematação.

Como o leitor deve ter percebido, o ponto comum na análise jurídica é ter certeza de que todas as regras processuais foram observadas para que o imóvel tenha sido enviado a leilão. Somente um profissional com um bom conhecimento jurídico pode fazer essa análise com segurança.

Ainda assim, nenhuma avaliação está completamente livre de erros ou imprevistos. E o que acontece nesse caso?



**5. ANÁLISE JURÍDICA**

**TORQUE**  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS



### **Embargos de Terceiro:**

Às vezes, por um erro ou problema no curso de um processo judicial ou extrajudicial, existe alguém que não foi parte do processo de leilão e que será prejudicado pela arrematação do imóvel. Nesse caso, essa pessoa, ao saber que o imóvel foi leiloadado, poderá entrar com os Embargos de Terceiro, no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a arrematação. Se o Juiz entender que o “embargante” tem razão, o leilão deverá ser cancelado.

### **Cancelamento da Arrematação:**

Em caso de cancelamento da arrematação, por algum problema grave no processo de leilão, o valor pago pelo arrematante é devolvido integralmente, e devidamente corrigido.

### **Desistência da Arrematação:**

Existem algumas situações específicas em que é possível desistir da arrematação. São casos muito específicos previstos em lei, mas o mais comum é quando há um erro grave no edital sobre alguma dívida desconhecida do imóvel, ou sobre o endereço do imóvel, por exemplo, ou sobre as dívidas a serem pagas.

**Mas vale dizer que essa é uma situação excepcional, normalmente, uma vez feito o lance, não há mais como voltar atrás.**



**5. ANÁLISE JURÍDICA**

**TORQUE**  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

# 6. PROCESSO DE ARREMATAÇÃO

## 6. PROCESSO DE ARREMATACÃO

Atualmente, a grande maioria dos leilões é feita de forma presencial e online. Ou seja, é possível participar presencialmente do leilão ou via Internet. Qualquer leiloeiro deve preferir que o seu leilão atinja o maior número possível de interessados, por isso a maioria faz leilões online e adota ferramentas para facilitar a participação remota. Nesse caso, o principal cuidado do interessado – além de fazer a avaliação prévia do imóvel – é cadastrar-se no leiloeiro e habilitar-se para o leilão. Normalmente, esse é um processo simples, mas que pode levar alguns dias. Por isso, é importante fazê-lo o quanto antes para garantir a participação no leilão.

A facilidade de participar e fazer um lance é muito conveniente para os investidores, mas carrega algumas armadilhas. Primeiro, leilões muito divulgados ou imóveis muito bons podem atrair muitos interessados, aumentando naturalmente o valor do imóvel. Segundo, é importante não se deixar levar pela emoção e seguir clicando e aumentando o valor do lance. Como já mencionamos, é comum vermos imóveis sendo arrematados por valor equivalente ao seu valor de mercado, o que é quase certeza de mau negócio. Disciplina é importante. Uma vez definido o preço máximo para uma arrematação, deve-se manter nesse limite. Outros bons negócios aparecerão.

### **Custos da Arrematação:**

Como alertamos no início, o arrematante deve estar preparado para arcar com alguns custos logo após a arrematação. Primeiro, o valor do lance, que deve ser pago normalmente em no máximo 48h. Também deve ser pago o valor do leiloeiro, de 5% sobre o valor do lance. Em pouco tempo, 30 ou 60 dias, deverão ser pagas as custas cartorárias, impostos etc., só para mencionar alguns gastos. Pode ser necessário contratar um advogado para desocupação (caso sua assessoria não inclua esse trabalho) e reformar o imóvel. De um modo geral, você deve se preparar para gastar de 15% a 20% do valor do lance após a arrematação para deixar o imóvel pronto para venda ou locação.

### **Parcelamento:**

É possível parcelar o valor do imóvel. No caso de leilões judiciais, com uma entrada de 25% e o restante em até 30 vezes corrigido pela tabela do tribunal. Mas fique atento pois, em regra, qualquer lance à vista, mesmo que de valor menor, tem preferência sobre um lance parcelado.

Ainda, em alguns casos, o edital exige que o lance parcelado seja apresentado por escrito, antes do momento do leilão. O parcelamento no caso de leilões extrajudiciais também ocorre, mas depende das regras que o banco que está leiloando o imóvel define.

# 7. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

## 7. REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

Após a arrematação, a providência mais imediata será trabalhar na regularização da propriedade. Ou seja, garantir que, na matrícula do imóvel que fica registrada no Cartório de Imóveis, o imóvel seja transferido para o nome do arrematante.

Pode ser um procedimento rápido e simples, como no caso de uma arrematação em leilão extrajudicial de alienação fiduciária, onde bastará transferir o imóvel do Banco para o seu nome. Ou pode ser que haja outras penhoras e gravames sobre o imóvel, ou seja, outras anotações na matrícula referente a dívidas que o proprietário do imóvel tinha. Algumas dessas dívidas podem ter que ser pagas pelo arrematante, e outras não. Caso tenha sido feito um bom trabalho de avaliação do imóvel, o arrematante saberá exatamente quais dívidas terá que pagar e quais não terá para regularizar o imóvel.

Muitas vezes será necessário atuar em algum outro processo judicial em curso para “levantar” todas as penhoras sobre o imóvel. Isso é muito comum especialmente em casos de leilão trabalhista. Mas, repetimos, se foi feito um bom trabalho de análise prévia, será somente uma questão de tempo e burocracia para “limpar” o imóvel e deixar ele pronto para venda.



# 8. DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL



A photograph of a young man and woman smiling and talking while moving boxes from the trunk of a car into a house. The man is on the right, wearing a denim shirt, and the woman is on the left, wearing a light blue shirt. They are both looking at each other. The background shows a house with a porch and a car with its trunk open.

## 8. DESOCUPAÇÃO

A segunda providência a ser tomada, diz respeito à desocupação do imóvel, caso esteja ocupado, o que ocorre na maioria das vezes. É sempre recomendável fazer uma tentativa de desocupação amigável, por meio uma comunicação escrita ao ocupante, explicando que o imóvel foi arrematado em leilão e propondo um prazo para desocupação amigável, podendo até mesmo ser oferecida uma ajuda de custo ao ocupante. Se a proposta for aceita, é importante registrar por escrito estes termos, para garantir que serão cumpridos.

Caso não seja possível uma desocupação amigável, será então necessário entrar na Justiça, ajuizando uma ação de imissão na posse. No caso de um leilão judicial, isso pode ser feito diretamente no processo que levou o imóvel à leilão. No caso de leilão extrajudicial, será preciso uma ação autônoma. Em ambos os casos, será necessário contratar um(a) advogado(a), caso sua assessoria não tenha este serviço.

Atualmente, na maioria das vezes, o processo judicial de desocupação ocorre sem maiores dificuldades, em um prazo de 3 a 6 meses. Mas, qualquer processo judicial tem um grau de incerteza, e é possível que demore um pouco mais do que isso. Também é possível que o ocupante tente resistir à desocupação por meio de medidas judiciais. No entanto, normalmente isso apenas atrasa o processo de desocupação.

# 9. CONCLUSÃO: QUANTO POSSO GANHAR?







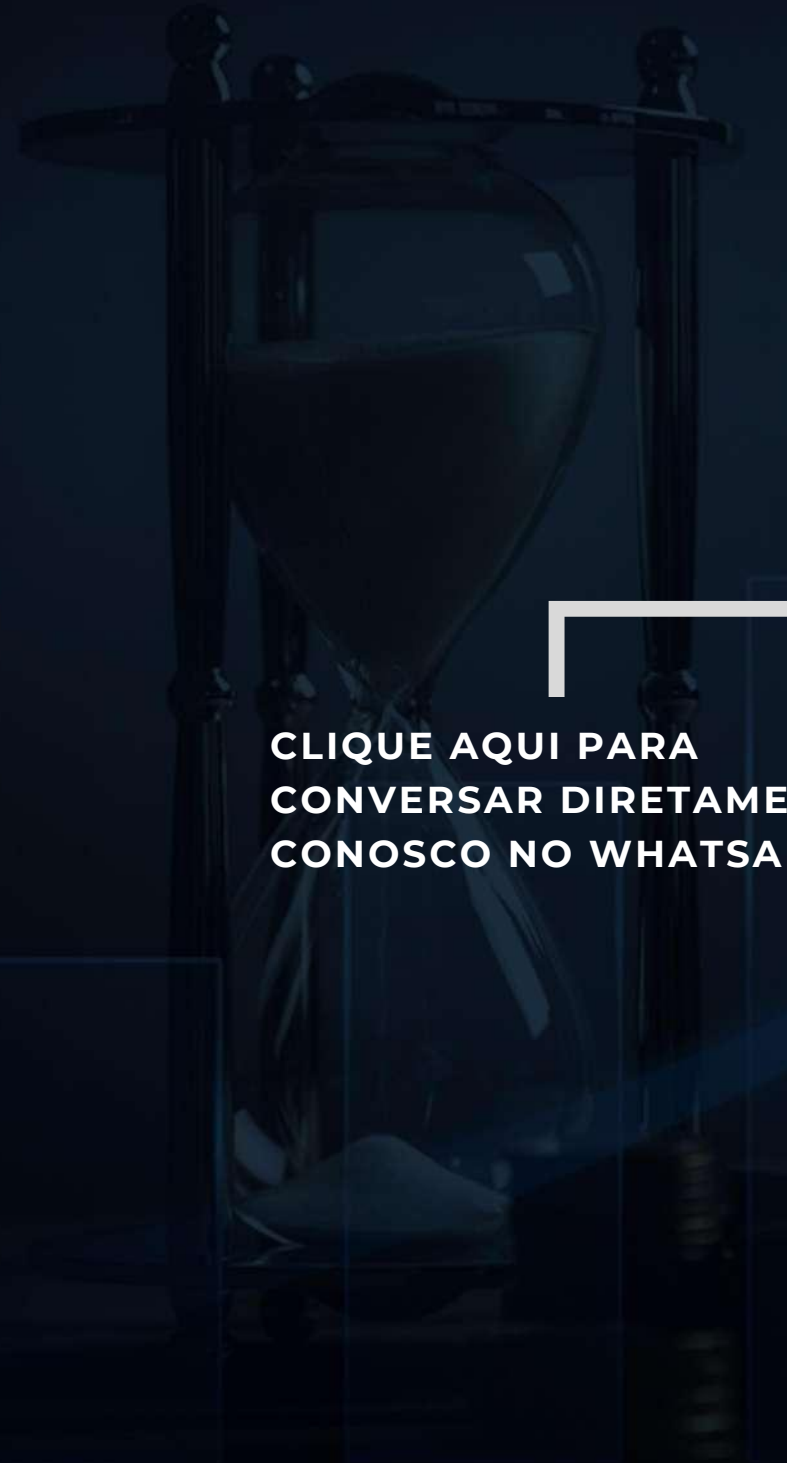
## 9. CONCLUSÃO: QUANTO POSSO GANHAR?

O objetivo deste E-Book foi dar uma visão geral a todos os interessados em investir, com segurança, em imóveis de leilão. Um investimento complexo, que exige conhecimento técnico, mas que pode dar retornos excelentes. E, ainda, garantido por um ativo real, no caso o imóvel.

Uma ótima arrematação pode gerar até 30% de retorno líquido, ou mais, já descontados todos os gastos. De um modo geral, nas dezenas de casos que acompanhamos, um retorno líquido de 15% a 20%, no prazo de 12 a 15 meses, é bastante frequente. Considerando a SELIC na casa de 3 a 4% ao ano, é um retorno impressionante.

Para ter esse bom retorno, seguem algumas dicas:

- 1. Contrate uma assessoria:** Com uma boa assessoria, você terá a segurança de arrematar um imóvel que lhe dará um bom retorno, e que não terá problemas jurídicos para afetar seu investimento.
- 2. Seja paciente:** Para arrematar um bom imóvel pelo preço correto, esteja preparado para participar de alguns leilões. As melhores oportunidades devem ser garimpadas e pode levar algum tempo até você arrematar.
- 3. Seja disciplinado:** Uma vez que você definiu o preço máximo que pretende pagar, considerando todas as características do imóvel em leilão, mantenha-se próximo desse preço. Na prática, isso significa evitar pagar muito mais que o lance mínimo.



CLIQUE AQUI PARA  
CONVERSAR DIRETAMENTE  
CONOSCO NO WHATSAPP



Muito Obrigado!  
Ficou com alguma dúvida?

Converse comigo através do Whatsapp:

 **(11) 99297-4741**

Visite o nosso site e se cadastre para  
receber notícias envolvendo o setor de  
leilões e avisos sobre boas oportunidades!

 **[torqueinvestimentos.com.br](http://torqueinvestimentos.com.br)**

Obrigado,  
**TORQUE**  
INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS