

Checklist: 13 pontos para conferir antes de arrematar

Um guia para você avaliar um imóvel em leilão com mais segurança antes de dar o lance. Não substitui a análise de um advogado — serve para você saber o que olhar e onde estão os riscos.

- 1 Leia o edital inteiro.** Regras da disputa, comissão do leiloeiro, forma e prazo de pagamento, e o que acontece se você não pagar (perda do sinal, novo leilão).
- 2 Confira a matrícula atualizada.** Quem é o proprietário e se há hipoteca, penhora, usufruto ou outros ônus e gravames registrados.
- 3 Vaga de garagem e box.** Se tiverem matrícula própria, confirme que também estão indo a leilão — senão você pode arrematar o imóvel sem a vaga.
- 4 Identifique a modalidade.** Leilão judicial ou extrajudicial — os efeitos e riscos para o arrematante são diferentes.
- 5 Imóvel ou só "direitos"?** Confirme se você está arrematando a propriedade plena ou apenas direitos sobre o imóvel. Isso muda tudo.
- 6 Avaliação e "preço vil".** Veja se o valor de avaliação está atualizado. Arrematar muito abaixo pode gerar alegação de preço vil e anular a venda; muito acima, você paga caro à toa.
- 7 Levante os débitos.** IPTU, condomínio e, se for imóvel foreiro, foro e laudêmio. Verifique quem responde por eles após a arrematação.
- 8 Descubra se o imóvel está ocupado.** E por quem: ex-proprietário, inquilino ou ocupante sem título. Isso define o caminho até a posse.
- 9 Avalie a imissão na posse.** Se estiver ocupado, entenda como funciona o pedido de imissão na posse e o tempo que ele costuma levar.
- 10 Verifique a intimação das partes.** Confira se o executado, o cônjuge e os credores foram intimados do leilão. A falta de intimação é uma das principais causas de anulação.
- 11 Cheque se pode ser "bem de família".** O imóvel pode ter essa proteção legal, o que pode desfazer ou travar a arrematação. Vale verificar antes.
- 12 Pesquise ações e dívidas do antigo dono.** Além do que recai sobre o imóvel, outros processos contra o antigo proprietário (concurso de credores) podem disputar o valor arrematado.
- 13 Guarde tudo e, na dúvida, consulte antes.** Edital, matrícula, laudo de avaliação, fotos e comprovantes. Uma análise jurídica antes do lance evita a maioria dos problemas depois.

Vários destes pontos — intimação das partes, preço vil, bem de família e dívidas do antigo dono — só aparecem quando se lê o processo judicial. É aí que uma análise jurídica antes do lance faz a diferença entre um bom negócio e uma dor de cabeça.

Quer uma análise do imóvel que você está de olho?

Assessoria jurídica em leilão de imóveis — análise do edital e da matrícula, regularização e imissão na posse. Atendimento em todo o Brasil.

WhatsApp (11) 92210-1020