

# IMÓVEIS

# Hora de dar um lance

Especialistas orientam consumidor sobre como fechar negócio de imóveis em leilão

**U**m dos caminhos para quem está em busca da casa própria é realizar a compra através de leilões de imóveis. A modalidade tem se consolidado como uma forma do consumidor economizar na hora de sair do aluguel. Há descontos em que as unidades residenciais e comerciais ultrapassam 50% do valor original, e elas ocorrem, na maior parte das vezes, em pregões online.

O especialista Henri Zylberstajn, da leiloeira Sold, explica que existem três tipos de leilões. “O primeiro é por falta de pagamento das parcelas de financiamentos, que são extrajudiciais, feitos pelos credores, e quem perde o imóvel são pessoas ou empresas. Já no segundo, os leilões de estoque ou patrimônio, que também são extrajudiciais, feitos por pessoas físicas ou empresas que querem vender imóveis para obter liquidez”, explica.

Além desses, existem os leilões judiciais, determinados por juízes em processos para o pagamento de alguma dívida. As mais comuns são dívidas de condomínio, impostos ou da Justiça do Trabalho.

## Público-alvo

Zylberstajn conta que os compradores vão desde investidores até consumidores finais. “Com o passar dos anos, houve uma democratização do acesso e do interesse em leilões de imóveis, incluindo a desmistificação de questões ligadas a esses, fazendo com que usuários finais passassem a participar com muito mais frequência dos pregões”, explica o especialista.



Apesar dos preços mais acessíveis, o consumidor deve saber que estão previstas a comissão de 5% do leiloeiro e as despesas da documentação

## É preciso cautela com a documentação antes de fechar negócio

• Para realizar a negociação com sucesso, é preciso ter cuidados no momento do lance até o fechamento da compra. O primeiro passo é levantar o máximo de informações sobre o empreendimento e consultar o edital de leilão. “É muito importante ler o edital, pois lá constam todas as informações que o cliente deve estar ciente, antes de dar lances,

como as condições de pagamento, e verificar se o valor do imóvel está de acordo com o praticado no mercado”, explica André Zukerman, diretor executivo e cofundador da Zukerman Leilões.

Luiz Octavio Miranda, advogado especialista em Direito Imobiliário, alerta os consumidores sobre a situação do imóvel. “Ele deve conversar com leiloeiro

para fazer uma visita ao imóvel, para ver se está boas condições. Às vezes, essa compra acaba não sendo muito vantajosa”, afirma.

Outra dica é descobrir se o imóvel está ou não ocupado. “O consumidor deve saber se a unidade está desocupada. Em alguns casos, que a compra já foi feita, o proprietário pode tomar providências para que tenha

posse, mas geralmente leva tempo”, detalha.

Apesar dos imóveis de leilão serem mais acessíveis, é preciso ter ciência que, além do valor da unidade, haverá a comissão de 5% do leiloeiro e as despesas de documentação. “Também é preciso observar se há alguma dívida pendente”, aconselha Henri Zylberstajn.