

E-BOOK

Leila Navarro Jardim

21 DICAS para LUCRAR num LEILÃO DE IMÓVEIS



Leila Explica



LEGALANCE

INTRODUÇÃO

Não seria bom ter um livro que reunisse as principais dicas para lucrar num leilão, seja economizando na compra da casa própria ou adquirindo um imóvel bem abaixo do valor de mercado, para revender depois? Foi nisso que pensei quando decidi escrever este e-book.

Um guia rápido, instrutivo e gratuito, para ser lido de uma só vez e voltar a ser consultado sempre que você estiver prestes a dar seus lances. **21 DICAS PARA LUCRAR NUM LEILÃO DE IMÓVEIS** foi feito com muito carinho e é fruto da minha experiência de quase uma década participando deste mercado, com muito sucesso.

Eu espero, de verdade, estar contribuindo para o seu sucesso. E adoraria que você continuasse prestigiando meus artigos no blog LEILA EXPLICA.

Um grande abraço e ótimos lances!

*Leila Navarro Jardim
São Paulo, 2018*

A AUTORA: *Leila Navarro Jardim, 43 anos, é arquiteta e designer de interiores, e começou a investir em leilões online em 2008. Tem sido tão lucrativo que hoje passa mais tempo dando lances do que cuidando de reformas. Seu objetivo é explicar regras, riscos e estratégias para fazer um bom arremate. Se você seguir seus exemplos, poderá multiplicar seu patrimônio.*

SUMÁRIO

Capítulo 1	Pág
PREPARAÇÃO	04
Capítulo 2	
INVESTIGAÇÃO	06
Capítulo 3	
TECNOLOGIA	08
Capítulo 4	
ASSESSORIA JURÍDICA	09
Capítulo 5	
ARREIMATE	11
Capítulo 6	
PAGAMENTO	12
Capítulo 7	
REVENDA	14

PREPARAÇÃO

1. Leia o edital do leilão atentamente, sem pular as partes que considera menos interessantes. Não é hora de ser preguiçoso ou relapso. Você fará um grande investimento financeiro. Precisa saber os detalhes antes de dar os seus lances. O edital traz todas as informações do imóvel, as condições de venda e de pagamento.



2. É fundamental verificar a matrícula do imóvel para ter certeza de que ela está atualizada, com informações compatíveis com as descritas pelo edital do leilão. A matrícula traz informações como localização, tamanho, proprietários atuais e anteriores, benfeitorias realizadas ao longo dos anos, averbações e outras observações legais.

3. Para participar de um leilão online, é preciso estar cadastrado no site da empresa leiloeira e se habilitar para cada certame em que deseja dar lances. Para ficar bem claro, pois é um erro que muita gente comete: o cadastro é feito uma só vez, a habilitação é feita em todos os leilões. É como um jogador de futebol, que está inscrito no campeonato (cadastro), mas precisa assinar a súmula a cada jogo (leilão). Faça isso com alguma antecedência, e não no dia anterior, pois algumas gestoras levam mais de 24 horas para atualizar a documentação e você pode acabar ficando de fora.

4. Estude. Prepare-se! Informe-se! Invista tempo em conhecimento sobre leilão. Analise todos os aspectos deste mercado. Você pode fazer o cadastro e a habilitação num certame e não dar lances, só ficar observando para entender como ele funciona, quais são os procedimentos mais comuns. Pesquise em sites e blogs especializados, como o LEILA EXPLICA. Converse com investidores habituados a dar lances. Não entre nessa despreparado!



INVESTIGAÇÃO

5. Visite o bairro do imóvel. Se você deseja arrematar para investir, e não para morar, aproveite para analisar a vizinhança e checar se existem outros bens semelhantes à venda, converse com os moradores. Assim, terá uma estimativa de quanto tempo levará para negociar o imóvel.



6. Investigue a reputação da empresa responsável pelo leilão. Calma, não é preciso contratar um detetive particular. Você mesmo pode cuidar disso. Basta fazer uma pesquisa no GOOGLE ou em sites como o RECLAME AQUI para descobrir se há queixas contra a empresa ou relatos de condutas inadequadas, ou mesmo de mau atendimento ao arrematador após o leilão. Se conhece outros investidores, peça conselhos, descubra quais os leiloeiros mais competentes e confiáveis.



7. Uma forma de encontrar boas oportunidades é pesquisar os sites dos principais bancos do Brasil. É só procurar a agenda dos leilões e a lista dos imóveis que serão oferecidos. Toda instituição bancária que possui linhas de crédito imobiliário tem algum passivo de inadimplência, ou seja, gente que pediu o empréstimo, não conseguiu pagar e teve que devolver o bem.

TECNOLOGIA

8. Faça um passeio pelo site da empresa leiloeira antes de começar a fazer suas ofertas. Perceba se a plataforma eletrônica é amigável, intuitiva, fácil de ser usada. É uma precaução para não ficar perdido com a tecnologia durante o leilão. Aproveite e cheque se a empresa tem mesmo boas e muitas oportunidades, dentro do que você está procurando para arrematar.



9. Se for participar de um leilão online usando um notebook, tablet ou smartphone, cheque se há bateria suficiente. Deixe o carregador por perto. Acredite: conheço gente que ficou sem bateria no meio do leilão e perdeu bons negócios. É mais comum do que você poderia imaginar.

10. Não vá com muita sede ao pote, mas também não espere até o último minuto para dar o seu lance. A internet pode cair. Ou, talvez, a transmissão da sua oferta demore alguns segundos a mais a chegar até o leiloeiro. Tecnologias falham.

ASSESSORIA JURÍDICA

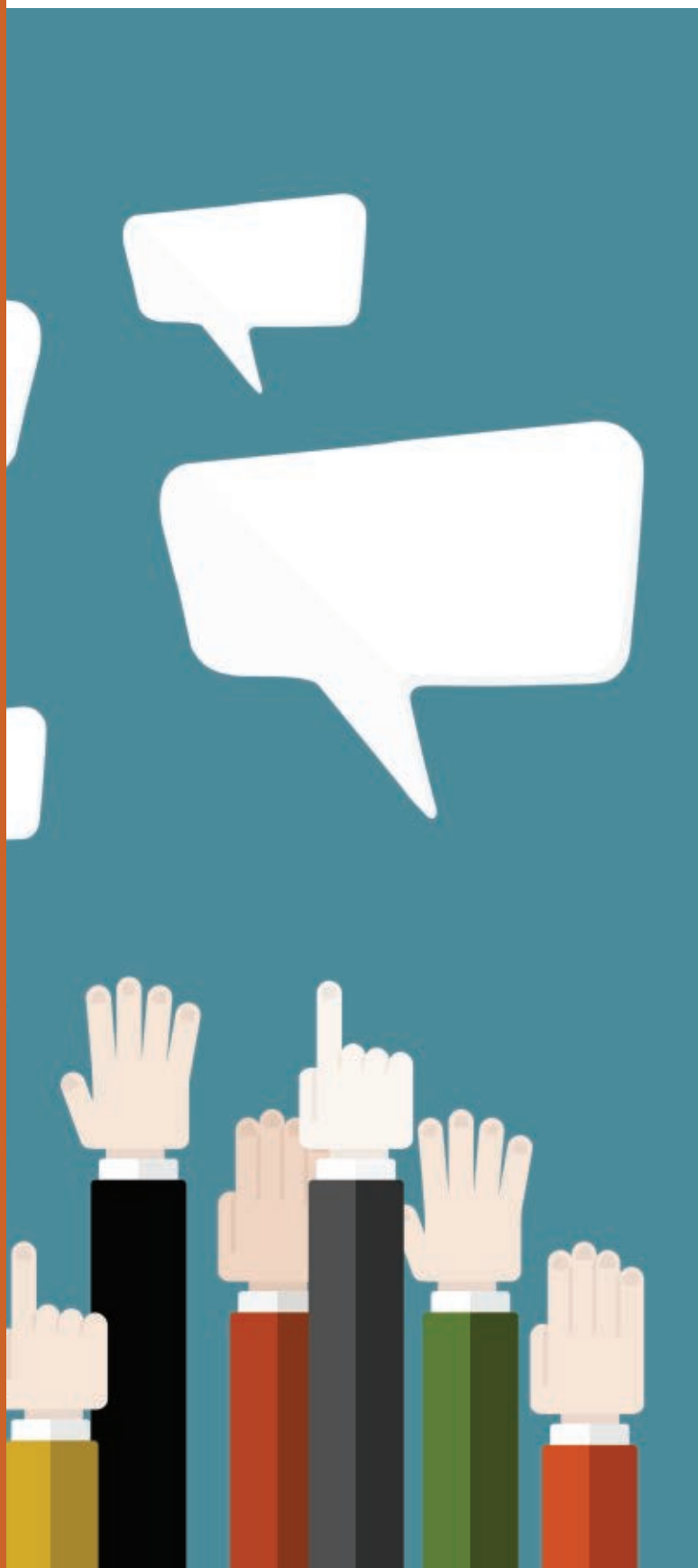
11. É importante contar com a assessoria de um advogado especializado em Direito Imobiliário. Ele vai descobrir, por exemplo, se existem ações judiciais contra a execução do imóvel. Os bancos, muitas vezes, não esperam o julgamento final para colocar o imóvel num leilão extrajudicial. Quem arremata um bem assim, compra junto um grande problema.





12. Outra coisa fundamental que um advogado consegue descobrir com mais facilidade é o total de dívidas do imóvel levado a leilão. O proprietário que está sendo executado pela Justiça ou perdeu o imóvel por inadimplência do financiamento bancário, provavelmente deixou de pagar também IPTU, condomínio e outras taxas. É preciso saber o valor real destas dívidas antes de arrematar o imóvel.

ARREIMATE



13. Prefira imóveis desocupados. Está não é uma dica das mais práticas, já que 90% das casas e apartamentos que vão a leilão ainda possuem residentes. Porém, sempre que possível, escolha um imóvel desocupado, já que isso vai encurtar o tempo entre o arremate e sua posse. Do contrário, é provável que o morador entre com recursos na justiça e consiga evitar o despejo por alguns meses – ou anos, em casos raros, mas possíveis.

14. Para evitar complicações, defina um lance máximo pelo imóvel, aquilo que você realmente consegue pagar. Não se empolgue, não vá além da razão. O leiloeiro, por obrigação profissional, vai criar um clima de competição e muitos participantes acabam se envolvendo e aumentando os lances inconsequentemente. Não seja um deles. Se não conseguir arrematar, guarde seu dinheiro para oportunidades melhores.

PAGAMENTO

15. Se você pretende financiar parte do valor do bem, saiba que é obrigatório chegar ao leilão já com a linha de crédito concedida pelo banco. Não arremate um bem sem a certeza de que poderá pagar por ele, seja com seus próprios recursos ou por meio de financiamento, pois, após vencer, não é possível desistir da compra. Quem não paga é impedido de participar de leilões futuros e responde a processo criminal. E atenção: depende das regras de cada certame, mas, em geral, o arrematador tem 24 horas para fazer o pagamento do bem. Há leilões em que é possível parcelar a dívida, porém o mais comum é pagar à vista.



16. Registre o imóvel imediatamente após a arrematação. Muitas casas e apartamentos possuem outras penhoras e podem ser ofertados em outros leilões também. Se você for ao cartório com a documentação e comunicar o arremate, esta informação vai para a matrícula do imóvel e elimina o risco.



17. Planeje o pós-compra. A grande maioria dos imóveis não pode ser visitada antes do leilão. Sem conhecer o interior deles, não é possível saber se estão em bom ou mau estado. Reserve dinheiro para uma reforma. Depois, se ela não for necessária, melhor para o seu bolso.

18. O valor do arremate não é seu único gasto. É preciso pagar a comissão do leiloeiro, de 5% sobre o montante. Se tiver contratado um advogado para prestar assessoria jurídica, um cuidado altamente recomendável para a segurança do negócio, é necessário pagar outros 5% (existem advogados que cobram um percentual maior por essa análise processual, mas são raros). Além disso, como em qualquer transação imobiliária, há os custos de transferência do imóvel, de cerca de 4%.



REVENDA

19. Nem todo bem levado a leilão tem um preço atrativo. Compare o imóvel com outros à venda no mercado. Descubra seu valor real. Se você for comprar para morar, pagar menos que o valor de mercado já é um bom negócio. Porém, se a meta é investir, o bem precisa ser arrematado por um preço bem menor, já que é preciso, além de ter lucro na revenda, arcar com seus custos até encontrar um novo comprador.

20. Há várias imobiliárias que oferecem, em seus sites, calculadoras específicas para facilitar essa comparação. O ideal é testar duas ou três destas ferramentas e fazer uma média dos resultados.



21. Você não precisa ter o conhecimento de um corretor imobiliário, porém, para comprar imóveis em leilão e revender, deve acompanhar as informações sobre o mercado, os bairros mais procurados, que tipo de casa ou apartamento as pessoas estão buscando. É igual a qualquer atividade comercial: saiba quem é seu público e o que ele deseja.

Leila Explica

www.leilaexplica.com.br

fb.com/LeilaExplica

ola@leilaexplica.com.br