

Dos Riscos de Aquisição de Um Imóvel em Leilão

Comprar um imóvel em leilão tem sido um atrativo para quem busca a tão sonhada casa própria e principalmente para investidores. Esses imóveis amplamente ofertados em sites de leilões se tornam interessantes principalmente pelos preços, geralmente, cerca de 40% do valor do mercado.

A inadimplência maior devido à crise econômica dos últimos anos levou um grande número de imóveis a leilão, geralmente são imóveis que devedores fiduciários não conseguiram arcar com as parcelas do financiamento, com atraso de 3 ou mais parcelas, quando o imóvel é consolidado pelo credor fiduciário, geralmente um banco.

Se for caso de consolidação em favor do credor fiduciário, o leilão é extrajudicial, sendo que poderá ser pela via judicial, por ações movidas por falta de pagamento das taxas de condomínio ou IPTU, além de outras possibilidades que a legislação prevê.

É importante que o interessado em adquirir um imóvel nessas condições tome alguns cuidados, primeiramente, avaliar muito bem o edital de oferta do imóvel afim de evitar aborrecimentos no futuro, pois, o comprador poderá ter de suportar débitos do imóvel deixados pelo devedor fiduciário.

Necessário realizar uma busca de certidões do imóvel para verificar se há ações judiciais contra a execução do leilão. Nem sempre os credores/bancos esperam o julgamento final dessas ações para colocar o imóvel em leilão extrajudicial.

Ainda, se o proprietário, devedor fiduciante, não foi informado sobre o leilão, poderá ingressar com uma ação para anular o negócio, mesmo que ele já tenha sido arrematado.

O prazo para o devedor resolver o atraso das parcelas com o banco após a notificação no cartório é de três meses se ele for financiado pelo SFH - Sistema Financeiro da Habitação e de 15 dias pelo SFI - Sistema

Financeiro Imobiliário. Passado esse prazo, o imóvel vira propriedade do banco e segue para leilão extrajudicial.

Ocorre que, muitas vezes, no interim entre os tramites do leilão e a afetiva arrematação, o devedor em débito pode ajuizar uma ação com pedido de liminar visando tanto a manutenção de sua posse quanto o cancelamento do leilão. Sendo que aí, esse processo correrá apartado, não sendo noticiado no edital.

Tanto no leilão judicial realizado pelos condomínios e prefeituras quanto no extrajudicial, um processo demora. O comprador corre o risco de levar meses e até anos para conseguir emitir se na posse do imóvel que adquiriu.

É sempre mais seguro optar por um imóvel desocupado, pois caso os devedores morem no imóvel, o novo comprador poderá levar meses ou anos para conseguir liberar o imóvel, tendo que ingressar com ação para imitir se na posse, bem como, deverá arcar com os custos para viabiliza la.

Na hipótese do proprietário/devedor fiduciante questionar o leilão na Justiça, poderá conseguir uma liminar, e o comprador enfrentara uma briga judicial para pedir o ressarcimento e reaver o dinheiro, isso leva tempo, dinheiro e desgaste, sem contar que poderá ser o responsável pelos pagamentos de taxas sobre o imóvel.

Importante comprar com muita cautela, não é porque os descontos do item leiloado são atraentes que o negócio deve ser feito sem responsabilidade. É preciso estar disposto a encarar alguns riscos e tomar alguns cuidados para que o barato não saia caro.

Efetuada a compra, importante registrar o imóvel imediatamente, visando assegurar sua propriedade, pois pode ser que o mesmo imóvel possua outras penhoras, sem que essa importante informação conste do edital, e o registro inviabiliza que o mesmo imóvel seja levado a outro leilão e seja arrematado.

Silvia de Cassia Souza Ghiraldi

Advogada e membro da Comissão de Direito Imobiliário e Urbanístico da OAB Londrina.