



6 • Correio Braziliense — Brasília, segunda-feira, 18 de abril de 2022

<b>Bolsas</b> Na quinta-feira <b>0,51%</b> São Paulo <b>1,21%</b> Nova York	<b>Pontuação B3</b> Ibovespa nos últimos dias <b>116.782</b> / <b>116.181,61</b> 11/4 / 12/4 / 13/4 / 14/4	<b>Salário mínimo</b> <b>R\$ 1.212</b>	<b>Dólar</b> Últimas cotações (em R\$) Na quarta-feira <b>R\$ 4,696</b> (+0,16%) 7/abril: 4,741 8/abril: 4,709 11/abril: 4,690 12/4: 4,674	<b>Euro</b> Comercial, venda na quinta-feira <b>R\$ 5,084</b>	<b>Capital de giro</b> Na quinta-feira <b>6,76%</b>	<b>CDB</b> Prefixado 30 dias (ao ano) <b>12,03%</b>	<b>Inflação</b> IPCA do IBGE (em %) Novembro/2021: 0,95 Dezembro/2021: 0,73 Janeiro/2022: 0,54 Fevereiro/2022: 1,01 Março/2022: 1,62
--	---	---	--	---	---	---	--

## LEILÃO DE IMÓVEIS

# Descontos de até 80%, mas os riscos...

São ofertados, em todo o país, casas, apartamentos, lotes e salas comerciais com preços bem abaixo do mercado. Muitos bens, contudo, ainda estão ocupados. Saiba identificar uma boa oportunidade e quando evitar prejuízo e dor de cabeça

» MICHELLE PORTELA

Lucas Pacifico/CB/D.A. Press

Os leilões podem ser boas oportunidades de negócio. Além da possibilidade de adquirir um imóvel até 80% mais barato do que o valor praticado no mercado, a expectativa é de valorização do bem recém-adquirido, considerando que apartamentos, casas e imóveis comerciais ofertados nessa modalidade ainda estão com pouco tempo de uso. Mas é preciso levar em conta todo o risco agregado à compra de um bem oferecido por essa modalidade de venda, como, por exemplo, se ele está ou não ocupado e se há dívidas associadas ao bem.

Atualmente, o Banco do Brasil oferece 3,1 mil imóveis para venda via leilões, enquanto a Caixa possui cerca de 400 unidades para arremate, ambos, com ofertas em todas as regiões do país. Enquanto o BB pratica descontos de até 80% com imóveis inclusive de alto padrão — com valores de até R\$ 28 milhões —, a Caixa oferece descontos de até 60%, por valores que se iniciam em R\$ 14,4 mil e chegam a R\$ 24,8 milhões.

“O espaço de negociação e relacionamento virtual é uma realidade que oferece comodidade e traz benefícios aos consumidores, por isso que o Banco do Brasil está inserido nesse contexto e busca sempre acompanhar os avanços de possibilidades para fornecer aos seus clientes uma excelente experiência, também no processo de aquisição dos imóveis”, afirma Rodolfo Barros, gerente executivo do BB.

Entre os pontos apresentados como vantagem está a experiência de compra on-line do usuário, que é, cada vez mais, um fator fundamental para o sucesso de uma iniciativa de vendas. “Na plataforma do Seu Imóvel BB, os consumidores podem contar com total transparência, segurança e agilidade na aquisição de um imóvel”, ressalta Igor Freire, CRO da Resale, empresa responsável pelos leilões.

Entre as desvantagens, contudo, está uma informação importante, muitas vezes, preterida nos anúncios. Dos 3,1 mil imóveis postos a leilão pelo Banco do Brasil, por exemplo, apenas 170 deles estão desocupados. Assim, não há garantias de que os ocupantes serão retirados do imóvel imediatamente após a compra, muito menos que o comprador vá conseguir ocupar o imóvel que adquiriu.



### Três perguntas para

Advogado Diego Amaral, professor universitário especializado em Direito Civil e Imobiliário, membro do Instituto Brasileiro de Direito Imobiliário (Ibradim)

#### Como o comprador deve proceder quando o imóvel adquirido se encontra ocupado?

Quando o imóvel é vendido nessas condições, cabe ao comprador a retirada de quem está ocupando o local. Na maioria das vezes, vai ser pela via judicial ou em acordos realizados com as pessoas que ocupam o imóvel. Isso é sempre um problema. O comprador tem que ter noção de que, adquirindo um imóvel nessas condições, ele não terá posse

imediate. Muitas vezes, demora dois ou três anos, a depender dos casos, até a desocupação efetiva.

#### Qual a análise do senhor sobre o mercado de imóveis retomados pelas instituições financeiras. Vale a pena para o comprador?

É um número representativo, é um negócio à parte dentro do mercado imobiliário e, muitas vezes, vale a pena para o comprador, que acaba adquirindo um imóvel em condições de leilão ou mesmo

em uma revenda de um imóvel advindo de uma recuperação via leilão. Ele paga, por vezes, um preço mais em conta do que vale o metro quadrado em determinadas regiões. Tem que ser avaliado, tem que ter uma noção imobiliária de valor de metro quadrado, de cada região, e entender bem o negócio, e ver se há riscos vinculados ao negócio, como, por exemplo, depreciação do imóvel.

#### Quais são os cuidados na hora de

comprar um imóvel leilado? É preciso analisar bem o contrato, verificar quais as condições em que se encontra o imóvel, se precisa de reformas, ajustes e benfeitorias para ficar numa condição saudável de uso, ou mesmo de possibilidade de venda. É importante analisar bem o contrato, a forma de aquisição de imóvel, verificando a seriedade das instituições financeiras que estão colocando o imóvel em leilão e se não há nenhum tipo de golpe sendo praticado.

que podem ser utilizados pelo “prejudicado” estão apontamento de vícios na sua intimação (e de eventual cônjuge ou coproprietário) e/ou na própria redação do edital; a alienação por preço “vil” (inferior ao determinado pelo magistrado em ação judicial ou, na sua ausência, inferior a 50% do valor de mercado do bem), bem como eventual vício na própria avaliação do valor de mercado do imóvel.

demora na expedição do termo de arrematação, instrumento necessário à efetiva transmissão da propriedade para o arrematante. Há casos em que essas alegações são, de fato, pertinentes e podem ocasionar a declaração de nulidade do leilão realizado, fazendo com que o arrematante perca a oportunidade de realizar outras aquisições que seriam vantajosas”, pontua o especialista.

Davi Ory alerta para o fato de que, na maioria dos casos, o devedor está sendo executado por estar

#### comprar um imóvel leilado?

É preciso analisar bem o contrato, verificar quais as condições em que se encontra o imóvel, se precisa de reformas, ajustes e benfeitorias para ficar numa condição saudável de uso, ou mesmo de possibilidade de venda. É importante analisar bem o contrato, a forma de aquisição de imóvel, verificando a seriedade das instituições financeiras que estão colocando o imóvel em leilão e se não há nenhum tipo de golpe sendo praticado.

que podem ser utilizados pelo “prejudicado” estão apontamento de vícios na sua intimação (e de eventual cônjuge ou coproprietário) e/ou na própria redação do edital; a alienação por preço “vil” (inferior ao determinado pelo magistrado em ação judicial ou, na sua ausência, inferior a 50% do valor de mercado do bem), bem como eventual vício na própria avaliação do valor de mercado do imóvel.

demora na expedição do termo de arrematação, instrumento necessário à efetiva transmissão da propriedade para o arrematante. Há casos em que essas alegações são, de fato, pertinentes e podem ocasionar a declaração de nulidade do leilão realizado, fazendo com que o arrematante perca a oportunidade de realizar outras aquisições que seriam vantajosas”, pontua o especialista.

Davi Ory alerta para o fato de que, na maioria dos casos, o devedor está sendo executado por estar

### » Crédito

Uma das questões relativas à compra de imóveis via leilões está na vinculação de crédito. É o que explica Roberto Nascimento, co-founder e head de Imobiliárias da Kzas Crédito. Quer dizer, uma vez que os imóveis estão sendo colocados à venda por determinado banco, ou seja, pelo proprietário, possíveis financiamentos destes imóveis precisarão ser realizados obrigatoriamente pelo banco que realiza a oferta. “É muito difícil poder financiar por outro banco. Quando um banco retoma (a propriedade), ele trava esse imóvel para financiamento pelo próprio banco”, pontua o executivo.

inadimplente com um credor particular ou com o Fisco. Dessa forma, o interessado deve buscar, no edital, identificar as dívidas associadas ao imóvel cuja responsabilidade de quitação seja do arrematante. “É costumeiro que dívidas associadas ao imóvel, como IPTU/TLP sejam arcadas pelo arrematante, o que pode reduzir a atratividade da aquisição, especialmente se for realizada a título de investimento”, diz.

### Encargos “ocultos”

Não é raro que o arrematante se depare com encargos “ocultos”, que muitas vezes passam despercebidos por pessoas que não possuem experiência com os trâmites jurídicos desse tipo de aquisição. E, por fim, volta-se ao problema com os antigos moradores. “É possível que, após a regular aquisição, seja necessário ajuizar ação com intuito de retirar a posse do imóvel dos então ocupantes, caso se recusem a sair voluntariamente; e, caso se adquira apenas a ‘terra nua’ (apenas o lote, sem a construção nele erigida, por exemplo), é provável que seja necessária a indenização dos custos havidos pelos ocupantes pela construção realizada.

## CONJUNTURA

# Guedes vai aos EUA vender a ideia que Brasil é “porto seguro”

Pressionado pelo presidente Jair Bolsonaro (PL) a aumentar os gastos públicos em ano eleitoral, o ministro da Economia, Paulo Guedes, iniciou, ontem, uma série de compromissos em Washington, nos Estados Unidos, para vender a ideia de que o Brasil é um “porto seguro” para receber investimentos.

Guedes participará das reuniões de ministros de finanças no G20, no Fundo Monetário Internacional

(FMI) e no Banco Mundial até o próximo sábado. Além disso, ele deve conciliar a agenda para se encontrar com investidores privados, banqueiros e empresários. “O Brasil vai estar lá se posicionando como uma solução. O ministro tem dito claramente nas últimas oportunidades que o Brasil é um porto seguro. Fizemos o dever de casa com as reformas domésticas e isso nos torna mais resilientes ao ambiente mais

adverso e turbulento”, disse um técnico da equipe econômica.

No G20, os riscos para a economia global serão o principal tema de discussão entre os ministros. Os efeitos econômicos da guerra da Ucrânia e da pandemia da covid-19, com a interrupção das cadeias globais, estarão em debate.

Os representantes das maiores economias também discutirão a segurança energética e alimentar dos

países, a crise de dívida e a falta de recursos das nações para identificação, enfrentamento e tratamento de potenciais futuras pandemias.

A criação de um fundo para apoiar países em situação de vulnerabilidade estará em debate no FMI. Os países membros fizeram um aporte adicional de recursos recentemente e como usar esse dinheiro para ajudar as nações mais pobres estará em discussão.

As finanças sustentáveis também serão debatidas no FMI. Guedes aproveitará para apresentar os programas lançados pelo Brasil para alavancar o crescimento sustentável. O ministro quer mudar a percepção dos estrangeiros em relação ao compromisso do país com a preservação ambiental.

O processo de digitalização dos países será o debate central do Banco Mundial e Guedes apresentará os

avanços do Brasil na área. O ministro e os integrantes da comitiva também devem se posicionar reservadamente pela manutenção da Rússia como membro do G20, do FMI e do Banco Mundial. “Vamos aproveitar as reuniões em todos os fóruns para levar a mensagem de que romper os canais de comunicação não é a melhor estratégia para buscar soluções para os problemas”, disse outro técnico da equipe econômica.