

seu bolso

LEILÕES DE IMÓVEIS

Lucro ou armadilha?

ADVOGADO ALERTA PARA RISCOS OCULTOS

Com até 60% de desconto, leilões atraem investidores e compradores iniciantes – mas riscos jurídicos e emocionais podem frustrar. Advogado alerta para os perigos e dá dicas para evitar prejuízos

Descontos generosos, possibilidade de uso do FGTS e retorno rápido: os leilões de imóveis vêm ganhando espaço entre os brasileiros, especialmente os iniciantes. Mas o que parece ser uma oportunidade imperdível pode esconder armadilhas. O advogado Carlos Campi, especialista em Direito Imobiliário com foco em leilões, alerta: “O maior erro é acreditar que leilão é uma compra comum.” De acordo com ele, sem preparo jurídico e emocional, o que começa como investimento pode terminar em frustração e prejuízo.

Oportunidade ou ilusão?

O apelo dos leilões de imóveis está nos grandes descontos, possibilidade de financiamento com o uso de FGTS e a promessa de retorno rápido. “Hoje é possível arrematar imóveis com valores até 60% abaixo do mercado”, afirma Campi. Porém, esse atrativo esconde complexidades: “Muitos compram sem nem ler o edital e se surpreendem com ocupações, dívidas e processos que atrasam ou inviabilizam o uso do imóvel”.

Riscos Jurídicos: Onde a euforia vira problema

Campi alerta que o leilão não é uma compra comum. “Cada imóvel tem um histórico jurídico. Débitos condominiais, ações judiciais e nulidades processuais podem transformar o lucro esperado em prejuízo”. O advogado também chama atenção para os golpes: “Confirmar a autenticidade do leilão e ter assessoria jurídica especializada é essencial”.

Investidor ou morador? Cada perfil tem um risco

Há diferença entre quem compra para morar e quem compra para investir. O primeiro, geralmente mais emocional, pode ultrapassar o limite do lance. O segundo, mais racional, busca margem de lucro. “A euforia é um dos maiores inimigos do arrematante”, explica Campi. “Planejamento e teto de lance definidos são indispensáveis”.

Leilão x outros investimentos

Enquanto investimentos em renda fixa oferecem segurança com retornos limitados, o leilão está no quadrante de alto risco e alto retorno. “O leilão exige domínio técnico e emocional. Não há volatilidade como na bolsa, mas exige preparo e paciência para render frutos”.

Cenário econômico impulsiona o crescimento dos leilões

A busca por economia e a dificuldade de crédito também estão por trás do crescimento desse mercado. “Com juros altos e aumento da inadimplência, cresce o número de imóveis indo a leilão – e, com isso, a percepção de que há mais oportunidades. Mas é justamente esse aumento que exige mais atenção e preparo por parte dos compradores”, afirma Campi.

O fator psicológico: Lucro rápido é sedução perigosa

Segundo o especialista, a romantização dos leilões está sendo alimentada por vídeos simplificados e “gurus” nas redes sociais. “O entusiasmo ofusca a prudência. Quem entra por impulso, sai frustrado”. A recomendação é clara: “Tenha frieza e disciplina. O mercado de leilões recompensa quem age com técnica, não com emoção”.

Legislação mais clara atrai novos investidores

Campi também aponta que mudanças legislativas têm estimulado o aumento de arrematantes. “O novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/15) simplificou os procedimentos dos leilões judiciais, tornando o processo mais acessível e seguro. Além disso, jurisprudências recentes vêm consolidando entendimentos e fortalecendo a segurança jurídica das arrematações”.

Checklist do Leilão

10 Passos para comprar imóvel sem dor de cabeça

Com a crescente popularização dos leilões, o advogado Carlos Campi preparou um guia essencial para quem deseja investir com segurança:

- **VERIFIQUE A AUTENTICIDADE DO LEILÃO** – FUJA DE SITES E INTERMEDIÁRIOS SUSPEITOS.
- **LEIA O EDITAL COM ATENÇÃO TOTAL** – É ELE QUEM DITA AS REGRAS DA COMPRA.
- **CONSULTE A MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL** – E IDENTIFIQUE POSSÍVEIS RESTRIÇÕES.
- **CHEQUE DÍVIDAS DO IMÓVEL** – COMO IPTU, CONDOMÍNIO, AÇÕES JUDICIAIS.
- **CONFIRME A INTIMAÇÃO DO DEVEDOR** – ERROS NESSE PONTO PODEM ANULAR O LEILÃO.
- **DESCUBRA SE O IMÓVEL ESTÁ OCUPADO** – E AVALIE O CUSTO DA DESOCUPAÇÃO.
- **FAÇA UMA ANÁLISE DE VIABILIDADE FINANCEIRA** – CALCULE TODOS OS GASTOS REAIS.
- **DEFINA UM TETO DE LANCE E RESPEITE-O** – NÃO SE DEIXE LEVAR PELA EMOÇÃO.
- **BUSQUE ASSESSORIA JURÍDICA ESPECIALIZADA** – ISSO EVITA PREJUÍZOS INVISÍVEIS.
- **ESTEJA PREPARADO TÉCNICA E EMOCIONALMENTE** – PACIÊNCIA É TÃO IMPORTANTE QUANTO CONHECIMENTO.

“O maior erro é acreditar que leilão é uma compra comum. Nunca arremate sem ler o edital e sem estar bem assessorado”, aconselha Campi.

SKY-Consultoria em leilões

COMPRE SEU IMÓVEL

COM PREÇOS ATÉ 50%

ABAIXO DO VALOR

DE MERCADO

ASSESSORAMENTO E ANÁLISE

DE DÍVIDAS PARA GARANTIR

SUA SEGURANÇA

16 98177-8254

RUA EDUARDO PRADO, 720.

VILA TIBÉRIO - RIBEIRÃO PRETO

