
Como famílias estão comprando a casa própria abaixo do valor de mercado, com segurança.
GUIA COMPLETO
LEILÃO DE IMÓVEIS
PARA MORAR
hasta

Sumário

(—) Antes de começar 1

(PARTE I) ENTENDA

(01) Por que o imóvel de leilão custa menos 7

(02) Quem pode comprar e com que dinheiro 12

(03) As três perguntas que definem tudo 18

(PARTE II) ESCOLHA SEU TIPO

(04) Mapa de decisão: qual leilão é para você 25

(05) Leilão judicial: quando o juiz vende o imóvel 31

(06) Leilão fiduciário: quando o banco retoma o imóvel 38

(07) Imóveis da CAIXA: seis jeitos de comprar 44

(08) Venda direta: o imóvel que sobrou do leilão 50

(09) Outros tipos de leilão e a tabela que compara todos 56

(PARTE III) A JORNADA

(10) Onde encontrar o imóvel certo (e fugir do golpe) 64

(11) Visitar, avaliar e definir o seu teto 70

(12) Ler o edital: as 12 coisas que você precisa achar 76

(13) Ler a matrícula: a certidão de nascimento do imóvel 82

(14) O custo total: a conta que decide se vale a pena 88

(15) Dar o lance 96

(16) Pagar e formalizar 103

(17) Desocupar e entrar 109

(18) Morar 115

(19) Os erros que destroem o sonho 121

(PARTE IV) DOSSIÊ

(20) Edital judicial comentado 128

(21) Edital fiduciário comentado 135

(22) Edital da CAIXA comentado 140

(23) Matrícula de um imóvel em leilão judicial 147

(24) Matrícula de um imóvel em leilão fiduciário 150

(25) A matrícula armadilha 153

(26) Três histórias com desfecho 156

(PARTE V) FERRAMENTAS

(27) Checklists 162

(28) Planilha de custo total 167

(29) Glossário e leis 171

(—) Próximos passos 178

Antes de começar

VOCÊ VAI APRENDER:	o que este livro é (e o que não é); por qual caminho ler; o que você saberá fazer ao terminar.	**Tempo de leitura:**	7 min.

Este livro foi escrito para uma pessoa específica: você, que não é advogado, não é investidor profissional e quer comprar em leilão o imóvel onde vai **morar**. Não é um livro sobre ganhar dinheiro revendendo apartamentos. É um livro sobre trocar o aluguel, ou a casa apertada, por um lar próprio pagando menos do que pagaria no mercado comum, sem cair nas armadilhas que fazem o desconto virar prejuízo.

Nós, da Hasta, acompanhamos todos os dias milhares de leilões de imóveis no Brasil inteiro: judiciais, de bancos, da CAIXA, de massas falidas. Lemos editais e matrículas aos milhares. O que aprendemos nesse trabalho está aqui, traduzido para a língua de quem nunca entrou num leilão.

Um aviso honesto, logo na primeira página

Este livro é **orientação prática**. Ele não é parecer jurídico e não substitui um advogado.

Explicamos as regras gerais com o máximo de cuidado, citando a lei correta em cada ponto. Mas cada leilão tem o seu edital, cada imóvel tem a sua matrícula e cada processo tem a sua história. Uma cláusula diferente no edital, uma averbação esquecida na matrícula ou uma decisão do juiz no meio do caminho podem mudar a resposta. Nenhum livro consegue prever o seu caso concreto.

Por isso, ao longo do texto, você vai encontrar pontos marcados com clareza: **"aqui, consulte um advogado"**. Não colocamos esse aviso por formalidade. Colocamos onde ele realmente faz diferença no seu bolso: imóvel ocupado por quem não quer sair, dívida que pode acompanhar o imóvel, processo com recurso pendente, arrematação de direitos em vez da propriedade. Nesses pontos, além de recomendar o advogado, damos o **roteiro da conversa**: quais perguntas fazer, quais documentos levar, o que a resposta precisa conter. Assim você paga por uma consulta objetiva, e não por uma aula.

Atenção

O erro mais caro que vemos não é o de quem consultou um advogado e pagou R$ 1.500 por isso. É o de quem economizou a consulta e descobriu, depois do lance, uma dívida de condomínio de R$ 60.000 que o edital transferia ao comprador, ou um ocupante com direito de permanecer no imóvel. Uma consulta antes do lance custa uma fração do que um único problema desses custa depois.

Na prática

Quem escreveu, de onde vêm os exemplos e até quando vale.

- **Autoria.** Este livro é da Hasta, uma plataforma que reúne leilões de imóveis e vende análises, alertas e cursos sobre eles. Por isso ele cita os nossos serviços. Separamos as duas coisas: a orientação jurídica geral está no corpo dos capítulos; as indicações de serviço da Hasta ficam nas caixas **"Faça isto agora na Hasta"**. Nenhuma orientação do livro depende de você contratar um serviço pago.
- **Exemplos.** Usamos quatro tipos, e dizemos qual é qual. **Edital real:** trecho de edital publicado, com nomes, CPF e número do processo retirados e os dados do imóvel mantidos (capítulos 20 a 22). **Leilão real com comprador imaginado:** as três histórias do capítulo 26 usam os dados registrados de leilões que aconteceram (avaliação, pisos, datas, valor arrematado), com um comprador inventado para seguir a conta. **Exemplo construído:** documento ou caso montado para ensinar, que não corresponde a um imóvel real (as matrículas dos capítulos 13 e 23 a 25 e os quadros "Na prática"). **Estimativa:** valores de custo, prazo e mercado calculados por nós a partir de premissas que declaramos ao lado.
- **Atualização.** Texto revisto em novembro de 2026, com a Lei 9.514/97 na redação da Lei 14.711/2023, o CPC atualizado e a jurisprudência do STJ citada em cada ponto. Lei e jurisprudência mudam: antes do lance, confira o texto oficial da lei (planalto.gov.br) e o edital do seu imóvel.

Também não prometemos retorno, lucro ou economia certa. Leilão tem desconto **na média**, não em todo lote. Há imóveis que, somados todos os custos, saem mais caros do que no mercado comum. Ensinar você a reconhecer esses casos é parte do trabalho deste livro.

Como este livro está organizado

O livro tem cinco partes.

- **Parte I: Entenda.** Por que o imóvel de leilão custa menos, quem pode comprar e com que dinheiro, e as três perguntas que definem todo o resto.
- **Parte II: Escolha seu tipo.** Não existe "o leilão". Existem mais de dez tipos, cada um com sua lei, seu piso, seus prazos e seus riscos. Aqui você descobre qual combina com o seu dinheiro e com a sua pressa.
- **Parte III: A jornada.** Do primeiro anúncio às chaves na mão: encontrar, visitar, ler o edital, ler a matrícula, calcular o custo total, dar o lance, pagar, registrar, desocupar e morar.

- **Parte IV: Dossiê.** Editais reais comentados, com os dados das pessoas apagados, e matrículas didáticas construídas para ensinar a ler cada linha. Fecha com três histórias completas, do lance ao desfecho.
- **Parte V: Ferramentas.** Checklists, planilha de custo total e glossário, com o quadro das leis citadas no glossário.

Duas trilhas de leitura

Nem todo mundo tem o mesmo tempo. Por isso sugerimos dois caminhos.

Trilha curta (cerca de duas horas)

Se você quer o essencial para não errar, leia nesta ordem:

1. **Capítulo 3, As três perguntas que definem tudo.** Quem é o dono hoje, se o vendedor pode recusar o seu lance e qual lei rege a venda. Com essas respostas você identifica o tipo do leilão.
2. **Capítulo 4, Mapa de decisão.** Um fluxograma que cruza o seu dinheiro, a sua pressa e a sua tolerância a imóvel ocupado com o tipo de leilão mais adequado.
3. **Capítulo 12, Ler o edital.** O edital é a regra do jogo. Ali estão o piso, a comissão, quem paga as dívidas e quem cuida da desocupação.
4. **Capítulo 14, Custo total.** O lance é só uma parte do que você vai pagar. Este capítulo mostra o resto.
5. **Capítulo 19, Erros que destroem o sonho.** Os tropeços mais comuns de quem compra para morar, e como evitá-los.

A trilha curta não substitui a completa. Ela serve para você não dar um lance às cegas enquanto lê o resto.

Trilha completa

Leia do começo ao fim. Os capítulos foram escritos para se apoiar uns nos outros: o que você aprende sobre a matrícula no capítulo 13 é usado no dossiê do capítulo 23; o custo total do capítulo 14 vira a planilha do capítulo 28. Quando um assunto depender de outro, avisamos qual capítulo ler antes.

> **Na prática**
>
> Imagine duas pessoas com o mesmo apartamento em vista, avaliado em R$ 300.000 e com lance mínimo de R$ 180.000 na segunda praça de um leilão judicial.
>
> - A primeira leu só o anúncio. Vê "R$ 180.000" e calcula uma economia de R$ 120.000.
> - A segunda seguiu a trilha curta. Soma comissão do leiloeiro (5%, R$ 9.000), ITBI (de 2% a 3%, conforme a cidade; usamos 3%, R$ 5.400), registro e certidões (cerca de R$ 3.500), uma reserva para reforma (R$ 15.000) e verifica no edital se dívidas de condomínio passam ao comprador. Chega a um custo de R$ 213.000 antes de qualquer dívida. Se o mercado confirmar os R$ 300.000 da avaliação, a economia real, ainda boa, é de cerca de R$ 87.000. E ela sabe exatamente o que pode derrubá-la.
>
> Só a segunda pessoa sabe até onde pode dar o lance.

Como ler as caixas

Ao longo dos capítulos você vai encontrar sempre os mesmos elementos:

- **Na prática:** um exemplo com números, para tirar a regra do papel.
- **Atenção:** um risco que custa dinheiro. Leia todas.
- **Tabela por tipo:** quando a resposta muda conforme o leilão, mostramos lado a lado o judicial, o fiduciário e o da CAIXA, os três que você mais vai encontrar.
- **Faça isto agora na Hasta:** o passo prático para aplicar o capítulo na nossa plataforma.
- **Resumo:** cinco linhas para revisar depois.

Nos editais e matrículas do dossiê, os dados do **imóvel** aparecem como estão (endereço, matrícula, cartório, valores), porque é isso que você precisa aprender a ler. Os dados das **pessoas** foram trocados por "EXECUTADO", "FULANO DE TAL" ou "000.000.000-00", e o número do processo aparece como "Processo nº [omitido]".

O que você saberá fazer ao terminar

Ao fim do livro, você será capaz de:

1. **Identificar o tipo do leilão** em poucos minutos, lendo o edital e a matrícula, e saber qual lei rege aquela venda.
2. **Escolher os tipos de leilão compatíveis** com o seu dinheiro (à vista, parcelado, financiado, com FGTS) e com o seu prazo para mudar.
3. **Ler um edital** e localizar o que importa: piso, datas, comissão, forma de pagamento, dívidas, ocupação.
4. **Ler uma matrícula** e reconhecer ônus que caem com a arrematação e os que podem continuar.
5. **Calcular o custo total** antes do lance e definir o seu lance máximo.
6. **Participar do leilão**, pagar, registrar o imóvel no seu nome e receber a posse.
7. **Saber quando parar**: reconhecer o lote que parece barato e não é.
8. **Saber quando chamar um advogado**, e o que perguntar a ele.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Antes de seguir para o capítulo 1, crie seu cadastro gratuito em **hasta.com.br** e faça uma busca pela sua cidade, filtrando por imóveis residenciais. Não é para comprar nada ainda: é para ter, ao lado do livro, anúncios reais para comparar com o que você vai aprender. Ative um **alerta** com a sua cidade e a faixa de preço que cabe no seu bolso; assim os leilões novos chegam até você enquanto você estuda. Quando um imóvel chamar a atenção, guarde-o: no capítulo 14 você vai usar a **calculadora de arremate** nele, e mais adiante poderá pedir o **laudo Veredika**, que lê edital e matrícula e aponta riscos por tipo de leilão.

(∑) RESUMO

Resumo

- Este livro é para quem quer comprar em leilão o imóvel onde vai morar.
- É orientação prática, não parecer jurídico; nos pontos críticos indicamos o advogado e o roteiro da conversa.
- Trilha curta: capítulos 3, 4, 12, 14 e 19. Trilha completa: do começo ao fim.
- Leilão tem desconto na média, não em todo lote; o custo total decide.
- Ao final, você saberá identificar o tipo, ler edital e matrícula, calcular o custo e dar o lance com segurança.

Entenda

(01) Por que o imóvel de leilão custa menos

(02) Quem pode comprar e com que dinheiro

(03) As três perguntas que definem tudo

Por que o imóvel de leilão custa menos

VOCÊ VAI APRENDER:	de onde vem o desconto do leilão; quanto ele costuma ser em cada tipo; quando o "barato" sai caro.	**Tempo de leitura:**	10 min.

A primeira pergunta de quem descobre os leilões é quase sempre a mesma: "se é tão barato, onde está o truque?". A resposta curta é que não há truque, há **troca**. O imóvel de leilão custa menos porque o comprador aceita condições que o comprador comum não aceita: pagar rápido, comprar sem visitar por dentro, assumir a desocupação, conviver com prazos da Justiça. O desconto é o preço dessas condições.

Entender essa troca é o que separa quem compra bem de quem compra caro.

De onde vem o desconto

1. Quem vende não está vendendo porque quer

No mercado comum, o vendedor escolhe o momento, recusa ofertas baixas e espera o comprador certo. No leilão, a venda é **forçada**. Um juiz manda vender o imóvel para pagar uma dívida do dono. Um banco precisa recuperar o empréstimo que não foi pago. Uma empresa falida precisa transformar bens em dinheiro para pagar credores. Quem conduz a venda quer encerrar o assunto, não maximizar o preço.

E a lei permite isso. No leilão judicial, a segunda praça aceita lances abaixo da avaliação, desde que não sejam "preço vil": pelo art. 891 do Código de Processo Civil (CPC), é vil o lance inferior ao mínimo fixado pelo juiz ou, se ele não fixou, inferior a **50% da avaliação**. No leilão fiduciário da Lei 9.514/97, o segundo leilão aceita o maior lance que cubra a dívida + despesas, e a dívida muitas vezes fica bem abaixo do valor do imóvel. Se ninguém cobrir a dívida, o credor pode, a seu exclusivo critério, aceitar lance de pelo menos 50% da avaliação (art. 27, §2º, com a Lei 14.711). À parte da lei, a 3ª Turma do STJ trata como preço vil lance abaixo de 50% da avaliação, mesmo que cubra a dívida, em julgados sobre leilões anteriores à Lei 14.711 (ver capítulo 6): por prudência, não conte com arrematar abaixo de 50%.

2. O comprador assume riscos que o mercado comum não oferece

Em boa parte dos leilões:

- você **não visita o imóvel por dentro**, porque ele está ocupado pelo antigo dono ou por um inquilino;

- a **desocupação é sua responsabilidade**, e pode levar meses;
- podem existir **dívidas** (condomínio, IPTU) que ficam com quem compra, conforme o tipo de leilão e o edital;
- o imóvel é vendido **no estado em que se encontra**, sem garantia contra defeitos;
- o pagamento costuma ser **à vista ou em poucos dias**, o que afasta quem depende de financiamento.

Cada um desses pontos afasta compradores. Menos compradores disputando significa preço menor.

3. Pouca gente sabe ler edital e matrícula

O terceiro motivo é o mais interessante para você: **informação**. Edital e matrícula assustam. Quem não sabe lê-los ou desiste, ou exige um desconto enorme para compensar o medo. Quem sabe lê-los consegue separar o risco real do risco aparente. É exatamente isso que este livro ensina.

Quanto é o desconto, tipo a tipo

Os números abaixo são **faixas típicas** que observamos no mercado, não promessas. Eles variam muito por cidade, tipo de imóvel, ocupação, momento econômico e até pelo leiloeiro. Use-os como ordem de grandeza, nunca como garantia.

TIPO DE LEILÃO	DESCONTO TÍPICO SOBRE A AVALIAÇÃO	O QUE PUXA O DESCONTO
Judicial, 1ª praça	0% a 10%	lance mínimo costuma ser a própria avaliação
Judicial, 2ª praça	30% a 50%	piso legal de 50% (ou o fixado pelo juiz)
Fiduciário (Lei 9.514), 1º leilão	0% a 15%	piso é o valor do imóvel no contrato
Fiduciário (Lei 9.514), 2º leilão	20% a 50%	piso ligado à dívida, não ao valor do imóvel
CAIXA (licitação aberta, venda online, venda direta)	15% a 45%	estoque grande, preço fixado pela CAIXA
Falência / recuperação judicial	muito variável	em leilões sucessivos, a lei permite vender por qualquer preço

> **Atenção**
>
> "Desconto sobre a avaliação" não é o mesmo que "desconto sobre o mercado". A avaliação do processo pode estar velha (feita anos antes do leilão), alta ou baixa demais. Um lance de 50% da avaliação pode ser 30% abaixo do mercado, ou pode estar acima dele, se a avaliação for exagerada. Sempre compare o lance com **anúncios reais de imóveis parecidos na mesma região**, não só com o número do edital.

O desconto que sobra depois dos custos

O lance não é o preço final. Por cima dele vêm:

- **comissão do leiloeiro**, em regra 5% do lance, quando há leiloeiro;
- **ITBI**, o imposto municipal de transmissão, que varia de cidade para cidade, em geral entre 2% e 3%;
- **registro** da carta de arrematação ou da escritura no cartório, mais certidões;
- **dívidas** que ficam com o comprador, conforme o tipo de leilão e o edital (condomínio é a mais comum);
- **desocupação**, se o imóvel estiver ocupado: advogado, custas, às vezes acordo com o ocupante;
- **reforma**, quase sempre necessária em imóvel de leilão.

Na prática

Casa avaliada em R$ 400.000, comparáveis no bairro a R$ 380.000. Leilão judicial em 2ª praça, arrematada por R$ 230.000 (57,5% da avaliação).

ITEM	VALOR
Lance	R$ 230.000
Comissão do leiloeiro (5%)	R$ 11.500
ITBI (3%, base de exemplo)	R$ 6.900
Registro e certidões	R$ 4.000
Condomínio/IPTU atrasados (se o edital transferir)	R$ 0 a R$ 25.000
Desocupação com advogado	R$ 8.000
Reforma	R$ 30.000
Total	**R$ 290.400 a R$ 315.400**

Contra R$ 380.000 de mercado, a economia fica entre R$ 64.600 e R$ 89.600, ou seja, de 17% a 24%. Ainda é um bom negócio, mas bem diferente dos "42% de desconto" que o anúncio sugeria. Se a avaliação estivesse alta e o mercado real fosse R$ 320.000, a economia cairia para algo entre R$ 4.600 e R$ 29.600.

Na base de exemplo usamos o lance como base do ITBI; em várias cidades a prefeitura usa o próprio valor de referência ou a avaliação. Isso é assunto do capítulo 14.

Quando o leilão NÃO é mais barato

Há situações em que comprar no leilão sai caro. Aprenda a reconhecê-las:

1. **Primeira praça com avaliação inflada.** O lance mínimo é a avaliação, que pode estar acima do mercado. Disputa entre compradores empolgados piora tudo.
2. **Dívidas grandes que passam ao comprador.** Um apartamento com R$ 80.000 de condomínio atrasado, quando o edital diz, de forma expressa, que o arrematante responde por ele, pode custar mais do que um igual no mercado comum.
3. **Ocupante com direito de ficar.** Inquilino com contrato registrado, possuidor antigo, ou situação que exige ação judicial longa. Cada mês de espera é aluguel que você continua pagando em outro lugar.
4. **Imóvel irregular.** Construção não averbada, área diferente da matrícula, loteamento não registrado. Regularizar custa dinheiro e tempo, e pode impedir o financiamento de uma futura venda.
5. **Arrematação de direitos** confundida com compra do imóvel. Você compra os direitos do devedor sobre um imóvel ainda alienado a um banco, e a dívida com o banco continua existindo. Explicamos no capítulo 9.
6. **Leilão de lance disputado.** Em imóveis muito procurados, a disputa pode empurrar o lance para perto do mercado. Somados os custos, o desconto some.

O que é mito e o que é realidade

"Imóvel de leilão é coisa de investidor." Não. Muitos leilões são perfeitamente compatíveis com quem quer morar, especialmente imóveis desocupados e as vendas da CAIXA que aceitam financiamento e FGTS.

"Todo imóvel de leilão está ocupado." Muitos estão, mas uma parte relevante está vazia, sobretudo em venda direta de bancos. O edital e o anúncio geralmente informam. Quando não informam ("ocupação não verificada"), ninguém sabe: não afirme que está ocupado, mas **faça a conta como se estivesse** até verificar na visita (capítulo 11).

"Se arrematei, o imóvel é meu na hora." Não. Há prazos para pagamento, possíveis impugnações, a emissão da carta de arrematação ou da escritura, o registro no cartório e só então a posse. No judicial, a arrematação se considera perfeita com a assinatura do auto (art. 903 do CPC), mas o registro e a entrega das chaves vêm depois.

"Leilão judicial limpa todas as dívidas." Depende. Os tributos sobre o imóvel, como o IPTU, em regra se sub-rogam no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional), ou seja, são pagos com o dinheiro do lance. O condomínio, pela regra do art. 908, §1º, do CPC, também é pago com o preço, mas o edital pode transferi-lo de forma expressa ao arrematante, e o preço pode não bastar. Nunca presuma: leia o edital e peça o extrato ao condomínio.

"Se der problema, é só desistir." A desistência tem regras estritas e prazo curto. No judicial, o art. 903, §5º, do CPC lista os casos em que o arrematante pode desistir, como ônus não mencionado no edital. Fora deles, desistir pode significar perder o sinal, pagar multa e responder por custos.

"O preço mínimo é o preço que vou pagar." O mínimo é o começo da disputa. Se houver concorrência, o preço sobe.

Atenção

O desconto de um leilão não se mede no anúncio. Mede-se depois de somar todos os custos e comparar com imóveis parecidos à venda na mesma rua ou no mesmo condomínio. Quem pula essa conta compra "barato" e paga caro.

Então vale a pena?

Para quem quer morar, o leilão vale a pena quando três coisas acontecem juntas: o imóvel atende à sua família, o custo total fica claramente abaixo do mercado, e os riscos estão entendidos e cabem no seu orçamento e no seu prazo. Quando uma dessas três falha, a resposta certa é "próximo lote". Há milhares deles todo mês.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Escolha um imóvel residencial em **hasta.com.br** na sua cidade e compare três números: a avaliação do edital, o lance mínimo e o **valor de mercado estimado** que mostramos na ficha. Depois abra a **calculadora de arremate** e some comissão, ITBI, registro e uma reserva de reforma. Veja quanto do "desconto" sobrevive. Se o imóvel continuar interessante, o **laudo Veredika** confere se há dívidas transferidas ou ocupação que mudem essa conta. Ative um **alerta** para imóveis do mesmo bairro: comparar vários lotes é a melhor forma de calibrar o seu olho para o preço justo.

(∑) RESUMO

Resumo

- O desconto do leilão é o preço de condições piores: venda forçada, pagamento rápido, ocupação, dívidas, falta de visita.
- Faixas típicas: 0% a 10% na 1ª praça judicial, 30% a 50% na 2ª, 15% a 45% na CAIXA, sempre variando.
- Desconto sobre a avaliação não é desconto sobre o mercado; compare com imóveis reais.
- Some comissão, ITBI, registro, dívidas, desocupação e reforma antes de comemorar.
- Dívida transferida, ocupante com direito e imóvel irregular podem tornar o leilão mais caro que o mercado.

Quem pode comprar e com que dinheiro

VOCÊ VAI APRENDER: quem pode e quem não pode arrematar; as quatro formas de pagar (à vista, parcelado, financiado com ou sem FGTS, consórcio) e onde cada uma funciona; quanto guardar além do lance.

Tempo de leitura: 11 min.

Antes de escolher um imóvel, você precisa saber duas coisas: se a lei permite que você compre e de que forma você vai pagar. A segunda pergunta é a mais importante. O dinheiro que você tem, e a forma como ele está disponível, decide quais tipos de leilão estão abertos para você. Quem depende de financiamento e escolhe um leilão que só aceita pagamento à vista perde tempo, ou pior, perde o sinal.

Quem pode comprar

Em regra, **qualquer pessoa capaz** pode arrematar: pessoa física maior de 18 anos (ou emancipada), em nome próprio ou por procurador, e pessoa jurídica. Não é preciso ser investidor, ter CNPJ ou ter cadastro especial além do exigido pelo leiloeiro.

Alguns pontos que costumam gerar dúvida:

- **Nome negativado** não impede a arrematação à vista. Impede, na prática, o financiamento, porque o banco analisa o seu crédito.
- **Pessoa casada** pode comprar sem autorização do cônjuge. O imóvel vai para o patrimônio do casal conforme o regime de bens. O que exige autorização é **vender ou dar em garantia** depois.
- **Menor de idade** só compra representado ou assistido pelos pais ou tutor, e há cautelas judiciais. Na prática, é raro e exige advogado.
- **Estrangeiro** pode comprar imóvel urbano. Imóvel rural e imóvel em faixa de fronteira têm restrições próprias.
- **Compra em conjunto** (você e um irmão, por exemplo) é possível; informe todos os compradores no cadastro e no lance, conforme o edital.

Quem a lei impede de arrematar

No leilão judicial, o art. 890 do CPC impede de dar lance, entre outros:

1. tutores, curadores, testamenteiros, administradores ou liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda;

2. mandatários, quanto aos bens que estão encarregados de vender;
3. o juiz, o membro do Ministério Público e da Defensoria, o escrivão e demais servidores da Justiça, na localidade onde atuam;
4. servidores públicos, quanto aos bens da pessoa jurídica a que servem;
5. o leiloeiro e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
6. os advogados de qualquer das partes.

O próprio **credor** pode arrematar no judicial (art. 892, §1º, do CPC), e o **executado**, dono do imóvel, não "arremata", mas pode remir a execução pagando a dívida antes de o bem ser adjudicado ou alienado (art. 826). Nos leilões de banco, o edital traz suas próprias vedações, quase sempre parecidas: funcionários envolvidos e o próprio devedor em certas situações.

As quatro formas de pagar

1. À vista

É a regra geral. A maioria dos leilões judiciais e dos leilões fiduciários de bancos privados exige pagamento à vista, com prazo curto: em geral, de 24 horas a poucos dias depois do leilão, com a comissão do leiloeiro paga à parte. Alguns editais pedem um sinal imediato e o restante em prazo maior.

À vista é a forma que abre **todas as portas**. Se você tem o dinheiro, pode participar de qualquer tipo de leilão.

2. Parcelamento judicial (art. 895 do CPC)

No leilão judicial, a lei permite comprar a prazo. O art. 895 do CPC diz que o interessado pode apresentar **proposta escrita de parcelamento**:

- **até o início do primeiro leilão**, por valor **não inferior à avaliação**; ou
- **até o início do segundo leilão**, por valor que **não seja vil**.

As condições mínimas são:

- **pelo menos 25% à vista**;
- **o restante em até 30 parcelas mensais**, com correção pelo índice indicado;
- garantia por **hipoteca do próprio imóvel** arrematado.

Três regras protegem o processo e podem frustrar sua proposta:

- **A proposta à vista prevalece** sobre a parcelada (art. 895, §7º). Se alguém oferecer o mesmo valor à vista, você perde. Se a proposta à vista vence uma parcelada de valor maior é ponto discutido.
- Havendo mais de uma proposta parcelada (art. 895, §8º): em condições diferentes, vence a mais vantajosa, a de maior valor; em condições iguais, vence a apresentada primeiro.
- **Atrasou uma parcela**, incide multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, §4º), e o exequente pode pedir a resolução da arrematação ou cobrar o saldo.

Muitos editais judiciais já trazem o procedimento: como enviar a proposta ao leiloeiro, o prazo, o índice de correção. Alguns juízes fixam condições diferentes, como número menor de parcelas. **Leia o edital.**

Na prática

Apartamento avaliado em R$ 250.000. Na 2ª praça, o juiz fixou o mínimo em 60% da avaliação: R$ 150.000. Você envia proposta parcelada pelo mínimo, dentro do prazo do edital.

ITEM	VALOR
Entrada (25%)	R$ 37.500
Saldo	R$ 112.500
30 parcelas de	R$ 3.750 + correção
Comissão do leiloeiro (5%, à vista, em regra)	R$ 7.500
ITBI e registro (cerca de 4%)	R$ 6.000
Dinheiro necessário no início	**cerca de R$ 51.000**

Se no mesmo leilão alguém oferecer R$ 150.000 à vista, essa proposta vence a sua. O parcelamento é uma porta real, mas não garantida.

3. Financiamento bancário e FGTS

Aqui está a maior confusão do mercado. **Leilão judicial, na prática, não admite financiamento bancário comum**: o juiz quer o dinheiro no prazo do edital, e os bancos raramente conseguem aprovar crédito, avaliar o imóvel e liberar o valor nesse tempo. Na prática, quem arremata em leilão judicial paga à vista ou parcela pelo art. 895.

O financiamento aparece, de fato, nas **vendas de banco**, especialmente na CAIXA, que vende o próprio estoque de imóveis retomados. A CAIXA tem seis modalidades de venda, que veremos em detalhe no capítulo 7:

MODALIDADE CAIXA	FINANCIAMENTO	FGTS	OBSERVAÇÃO
Leilão SFI, 1º leilão	em regra não	em regra não	rito do art. 27 da Lei 9.514; confira o edital
Leilão SFI, 2º leilão	em regra não	em regra não	idem
Licitação aberta	conforme o imóvel	conforme o imóvel	propostas fechadas em data marcada
Venda online	conforme o imóvel	conforme o imóvel	disputa online por prazo determinado
Venda direta (compra direta)	conforme o imóvel	conforme o imóvel	preço fixo, quem chega primeiro
Direito de preferência	conforme o edital	conforme o edital	só para o ex-mutuário

"Conforme o imóvel" quer dizer exatamente isso: **cada imóvel traz as formas de pagamento aceitas** na sua ficha de condições. Imóvel ocupado, irregular ou com pendência documental costuma ser vendido só à vista, mesmo em modalidade que, em tese, aceita financiamento.

Para usar o **FGTS**, você precisa se enquadrar nas regras do fundo e do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). As principais:

- ter pelo menos **três anos de trabalho sob o regime do FGTS**, somando todos os empregos;
- **não ter outro imóvel residencial** na cidade onde vai comprar, na cidade onde trabalha ou na região metropolitana delas;
- **não ter financiamento ativo no SFH** em qualquer lugar do país;
- o imóvel deve ser **residencial urbano**, para sua moradia, e o valor deve caber no teto do SFH vigente.

Bancos privados que vendem imóveis retomados às vezes oferecem financiamento próprio para o seu estoque. Isso aparece no edital ou nas condições do lote. Sem essa menção, presuma pagamento à vista.

> **Atenção**
>
> Nunca dê lance contando com um financiamento que ainda não foi pré-aprovado. Se o crédito for negado depois do lance, as consequências estão no edital e costumam incluir **perda do sinal ou de um percentual do valor**, além da comissão do leiloeiro, que em geral não é devolvida. Na CAIXA, faça a simulação e a análise de crédito **antes** de enviar a proposta.

4. Consórcio

A carta de crédito do consórcio contemplada pode, em tese, ser usada para comprar imóvel de leilão. Na prática, há dois obstáculos:

- **tempo**: a administradora precisa analisar o imóvel, avaliar e liberar o crédito, o que costuma levar semanas, enquanto o leilão pede pagamento em dias;
- **análise do imóvel**: a administradora exige documentação regular e pode recusar imóvel ocupado ou com pendências.

O consórcio funciona melhor em modalidades com prazo mais longo de pagamento e quando a administradora concorda **por escrito, antes do lance**. Uma alternativa comum é usar o consórcio para reembolsar um empréstimo-ponte, mas isso é estratégia de risco. Converse com a administradora antes.

Quanto guardar além do lance

O lance é só uma parte do dinheiro que você vai precisar. Nossa regra de bolso para quem compra para morar:

- **Imóvel desocupado, sem dívidas transferidas:** reserve **de 12% a 15% do lance** para comissão, ITBI, registro e pequenos reparos.
- **Imóvel ocupado:** acrescente **de 5% a 10%** para desocupação (advogado, custas, eventual acordo) e para o aluguel que você continuará pagando durante a espera.
- **Dívidas transferidas pelo edital:** some o valor **integral** delas, atualizado. Não é percentual; é a dívida.
- **Reforma:** estime à parte. Imóvel de leilão raramente está pronto para morar.

Em resumo: **um lance de R$ 200.000 raramente custa menos de R$ 225.000 no total**, e pode passar de R$ 260.000 com ocupação e reforma.

> **Na prática**
>
> Você tem R$ 180.000 guardados e quer comprar à vista. Qual é o seu lance máximo para um imóvel ocupado, sem dívidas transferidas?
>
> Reserva estimada: 15% (custos básicos) + 8% (ocupação) = 23% do lance. Lance máximo = R$ 180.000 ÷ 1,23 = **cerca de R$ 146.000**.
>
> Se você der lance de R$ 180.000 porque "é o dinheiro que tenho", vai faltar dinheiro para o ITBI e o registro, e sem registro o imóvel não é seu.

Tabela-resumo: seu dinheiro e os tipos de leilão

COMO VOCÊ VAI PAGAR	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO (BANCO PRIVADO)	CAIXA
À vista	sim	sim	sim
Parcelado	sim, art. 895 do CPC	só se o edital prever	conforme a modalidade
Financiamento	na prática, não	só se o banco oferecer no edital	sim, conforme o imóvel
FGTS	não	raramente	sim, conforme o imóvel e o seu enquadramento
Consórcio	muito difícil pelo prazo	difícil	possível com acordo prévio

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Em **hasta.com.br**, use os filtros de busca para mostrar apenas os imóveis compatíveis com a forma como você vai pagar, por exemplo os da CAIXA que aceitam financiamento ou FGTS. Para cada imóvel que interessar, abra a **calculadora de arremate**: informe o lance e veja quanto dinheiro você precisa no total, incluindo comissão, ITBI e registro. Faça a conta ao contrário, partindo do dinheiro que você tem, para achar o seu lance máximo. Ative **alertas** com esses filtros. E, antes de qualquer lance, o **laudo Veredika** confirma no edital qual forma de pagamento aquele lote realmente aceita.

(∑) RESUMO

Resumo

- Qualquer pessoa capaz pode arrematar; o art. 890 do CPC lista quem é impedido no judicial.
- No judicial, compra-se à vista ou parcelado pelo art. 895 do CPC: 25% de entrada e até 30 parcelas, com hipoteca do imóvel; a proposta à vista prevalece.
- Financiamento e FGTS aparecem sobretudo nas vendas da CAIXA (licitação aberta, venda online, venda direta), conforme cada imóvel.
- Consórcio só funciona com acordo prévio da administradora e prazo compatível.
- Guarde de 12% a 15% além do lance; mais se houver ocupação, dívidas ou reforma.

As três perguntas que definem tudo

VOCÊ VAI APRENDER: as três perguntas que identificam qualquer leilão; onde achar cada resposta (edital ou matrícula); como o tipo errado leva a uma conta errada.

Tempo de leitura: 10 min.

Todo leilão de imóvel parece igual no anúncio: uma foto, um endereço, um valor mínimo e uma data. Por trás dessa aparência, porém, existem regras muito diferentes. Num tipo de leilão, as dívidas de IPTU são pagas com o seu lance; em outro, podem ficar com você. Num, o vendedor é obrigado a aceitar o maior lance; em outro, pode recusar sem explicação. Num, existe uma segunda chance com piso menor; em outro, não.

Errar o tipo não produz um erro só. Produz uma **conta inteira errada**, coerente com uma lei que não rege aquela venda. Por isso, antes de calcular qualquer coisa, você precisa responder a três perguntas. Elas estão nesta ordem de propósito.

Pergunta 1: quem é o dono hoje, e por que ele pode vender?

Abra a **matrícula** do imóvel (a certidão do cartório de registro de imóveis) e veja em nome de quem o imóvel está registrado agora. Depois, abra o **edital** e veja quem está vendendo.

São quatro situações principais:

QUEM VENDE	SITUAÇÃO NA MATRÍCULA	TIPO DE LEILÃO
Um juiz, sobre imóvel de outra pessoa	o imóvel está em nome do devedor, com **penhora averbada**	judicial
Um banco credor, executando a garantia	consta a **consolidação da propriedade** em nome do banco, e o edital fala em leilão da Lei 9.514	fiduciário (art. 27 da Lei 9.514/97)
Um credor hipotecário, fora da Justiça	consta **hipoteca** registrada; o devedor ainda é o dono	hipoteca extrajudicial (Lei 14.711/2023)
O próprio banco, vendendo imóvel que já é dele	consta a consolidação em nome do banco, e o edital é de **compra e venda comum**	venda direta / venda de estoque

Repare num detalhe: a consolidação da propriedade em nome do banco aparece **tanto** no leilão fiduciário **quanto** na venda direta do banco. Ela é o caminho pelo qual o imóvel chegou às mãos do banco, não a regra da venda de hoje. Quem decide entre os dois é o **edital**, e é por isso que existe a pergunta 2.

No judicial, a matrícula mostra a penhora e o edital traz o juízo, a vara e a referência ao processo (no livro, "Processo nº [omitido]"). O tipo de processo também importa: execução comum pelo CPC, execução fiscal, execução trabalhista ou falência. Cada um tem regras próprias que você verá no capítulo 9.

Pergunta 2: o vendedor pode recusar o maior lance?

Esta é a pergunta que mais rápido resolve a dúvida entre os leilões de banco.

- **Não pode.** Se o seu lance atingiu o mínimo, o vendedor é obrigado a vender. É assim no leilão judicial (respeitado o preço vil do art. 891 do CPC) e no leilão fiduciário do art. 27 da Lei 9.514/97: atingido o piso de cada leilão, o credor não escolhe. No 2º leilão, a lei manda aceitar o maior lance que cubra a dívida + despesas; só se ninguém cobrir esse valor o credor pode, a seu exclusivo critério, aceitar lance de pelo menos 50% da avaliação do edital (art. 27, §2º, com a Lei 14.711). A escolha do credor existe só nessa segunda hipótese.
- **Pode recusar livremente um lance que já atinge o piso legal**, "a seu exclusivo critério" ou "independentemente de justificativa". Então **não é** leilão do art. 27. Ninguém que executa uma garantia tem liberdade de recusar o lance que cobre o piso. Só quem vende **coisa própria** negocia assim. É venda de estoque do banco, chamada no mercado de venda direta ou venda de imóvel não de uso (BNDU).

Cuidado com a expressão "a seu exclusivo critério". Desde a Lei 14.711/2023, ela está no próprio art. 27, §2º, para o caso em que nenhum lance cobre a dívida. Vê-la num edital do 2º leilão fiduciário **não** desqualifica o edital. O sinal de venda de coisa própria é outro: o vendedor poder recusar, sem justificar, um lance que já cobre o piso legal.

Outras pistas andam junto com a recusa livre:

- o edital diz "imóveis **de propriedade do vendedor**";
- fala em lance ou oferta "**condicionados**" à aprovação;
- a transferência é por **escritura de compra e venda**;
- **não há primeiro e segundo leilão**, só uma data ou um período de propostas.

> **Atenção**
>
> Não confie no título do anúncio. Muitos portais escrevem "leilão extrajudicial" para qualquer venda de banco. Já vimos imóvel consolidado seis meses antes, vendido em data única, com recusa livre do lance e escritura comum, anunciado como leilão da Lei 9.514. Quem aplicou as regras do art. 27 calculou piso errado, esperou um segundo leilão que não existia e contou com direitos que já tinham se esgotado. Leia a cláusula de aceitação do lance no edital.

Pergunta 3: que lei rege esta venda?

A terceira pergunta confirma as duas primeiras. O edital usa o **vocabulário** da lei que você está atribuindo a ele?

SE O EDITAL FALA EM ...	A LEI É ...	TIPO
praça, juízo, penhora, arts. 879 a 903 do CPC, auto de arrematação	Código de Processo Civil	judicial comum
execução fiscal, Fazenda Pública, Lei 6.830/80	Lei de Execuções Fiscais + CPC	judicial fiscal
Justiça do Trabalho, reclamante, art. 888 da CLT	CLT + CPC	judicial trabalhista
massa falida, administrador judicial, Lei 11.101/05	Lei de Falências	falência / recuperação judicial
alienação por iniciativa particular, art. 880 do CPC, corretor credenciado	CPC	judicial por iniciativa particular
Lei 9.514/97, art. 27, 1º e 2º leilão, purga da mora, preferência do devedor	Lei 9.514/97	fiduciário
Lei 14.711/2023, execução extrajudicial de hipoteca	Lei 14.711/2023	hipoteca extrajudicial
compra e venda, propriedade do vendedor, aprovação a critério	Código Civil (contrato comum)	venda direta / leilão privado
Leilão SFI, licitação aberta, venda online, venda direta, direito de preferência, Anexo II com relação de imóveis	normas da CAIXA + Lei 9.514 quando for SFI	CAIXA (6 modalidades)
direitos aquisitivos, direitos do devedor fiduciante, promessa de compra e venda	CPC (o que se penhora são os direitos)	arrematação de direitos

Um edital que não menciona a Lei 9.514, primeiro e segundo leilão, intimação do devedor ou direito de preferência **não está conduzindo** um leilão do art. 27. A matrícula pode registrar a alienação fiduciária, mas isso é a história do imóvel, não a regra da venda.

Juntando as três respostas

Na prática

Três anúncios, todos de apartamentos de 60 m² na mesma cidade, todos com "lance mínimo R$ 170.000".

Anúncio A. Matrícula em nome de FULANO DE TAL, com penhora averbada. Edital de uma vara cível, 2ª praça, avaliação R$ 300.000, mínimo de 56,7%. Respostas: juiz vende (1), não pode recusar lance acima do mínimo (2), CPC (3). **Judicial comum.** IPTU atrasado se paga com o preço; o condomínio, em regra, também (art. 908, §1º, do CPC), salvo transferência expressa no edital ou preço insuficiente.

Anúncio B. Matrícula com consolidação em nome do banco há dois meses. Edital cita o art. 27 da Lei 9.514, 2º leilão, mínimo igual à dívida mais despesas. Respostas: banco credor (1), não pode recusar o lance que atinge o piso (2), Lei 9.514 (3). **Fiduciário.** O devedor tem direito de preferência até a data do 2º leilão (art. 27, §2º-B).

Anúncio C. Matrícula com consolidação em nome do banco há oito meses. Edital diz "imóveis de propriedade do vendedor", lance "condicionado à aprovação, a exclusivo critério", escritura de compra e venda, data única. Respostas: banco dono (1), pode recusar (2), contrato comum (3). **Venda direta.** Não há segundo leilão nem preferência do antigo devedor; o preço de R$ 170.000 só vale se o banco aprovar.

O mesmo valor de R$ 170.000 significa três negócios diferentes.

Quando não dá para responder

Às vezes o edital é vago e a matrícula está desatualizada. Nesse caso, a resposta honesta é: **o tipo está indefinido**. E indefinido não é "provavelmente fiduciário". Cair num tipo por padrão é o que transforma dúvida em conta errada.

Quando o tipo estiver indefinido:

1. peça ao leiloeiro, por escrito, a base legal do leilão;
2. tire uma **matrícula atualizada** (com menos de 30 dias);
3. se for judicial, consulte o processo no site do tribunal;
4. se ainda assim não fechar, **não dê lance** ou leve a dúvida a um advogado.

Atenção

Quando consultar um advogado. Leve ao advogado o edital, a matrícula atualizada e o anúncio, e faça três perguntas diretas: (1) qual lei rege esta venda e por quê; (2) o vendedor pode recusar o meu lance; (3) quais dívidas e ocupantes continuam comigo depois da compra, segundo esta lei e este edital. A resposta deve citar a cláusula do edital e o artigo de lei. Se não citar, peça.

Por que tanto cuidado com o tipo

Porque quase tudo o que você vai calcular depende dele:

PONTO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Piso do lance	avaliação (1ª praça) e preço não vil (2ª)	valor do imóvel (1º); no 2º, o lance que cubra a dívida (com despesas); se ninguém cobrir, o credor pode aceitar lance de pelo menos 50% da avaliação do edital (valor do contrato ou base do ITBI, o maior); abaixo de 50%, risco de anulação (STJ)	fixado pela CAIXA em cada modalidade
Vendedor pode recusar?	não, se o lance não for vil	não, se atingir o piso	conforme a modalidade e o edital
IPTU atrasado	em regra pago com o preço (art. 130 do CTN)	conforme o edital	conforme o edital; a CAIXA costuma indicar quem paga
Condomínio atrasado	em regra pago com o preço (art. 908, §1º, do CPC), salvo transferência expressa no edital ou preço insuficiente	conforme o edital	conforme o edital
Desocupação	imissão na posse no próprio processo	reintegração na posse (art. 30 da Lei 9.514)	conforme a modalidade; em geral, do comprador
Financiamento	na prática, não	às vezes, quando o banco oferece no edital; na maioria, só à vista	conforme o imóvel

Cada linha dessa tabela muda o seu custo total. Por isso as três perguntas vêm antes de tudo.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Escolha três imóveis em **hasta.com.br** e, para cada um, abra o edital e a matrícula disponíveis na ficha. Responda às três perguntas por escrito: quem é o dono hoje, se o vendedor pode recusar o lance e qual lei rege a venda. Depois compare com o **tipo de leilão** que a ficha indica. Se as respostas divergirem ou não fecharem, o **laudo Veredika** faz esse enquadramento lendo os dois documentos e diz quando o tipo está indefinido, em vez de presumir. Com o tipo certo, a **calculadora de arremate** fica confiável. Ative **alertas** pelo tipo de leilão que combina com você.

(∑) RESUMO

Resumo

- Pergunta 1: quem é o dono hoje e por que pode vender (matrícula + edital).
- Pergunta 2: o vendedor pode recusar o maior lance? Se pode recusar até o lance que cobre o piso legal, não é leilão do art. 27; é venda de coisa própria.
- Pergunta 3: o edital usa o vocabulário da lei que você está atribuindo a ele?
- O mesmo lance mínimo significa negócios diferentes em tipos diferentes.
- Sem resposta clara, o tipo é indefinido: pergunte, atualize a matrícula ou não dê lance.

Escolha seu tipo

(04) Mapa de decisão: qual leilão é para você
(05) Leilão judicial: quando o juiz vende o imóvel
(06) Leilão fiduciário: quando o banco retoma o imóvel
(07) Imóveis da CAIXA: seis jeitos de comprar
(08) Venda direta: o imóvel que sobrou do leilão
(09) Outros tipos de leilão e a tabela que compara todos

Mapa de decisão: qual leilão é para você

VOCÊ VAI APRENDER: a escolher os tipos de leilão compatíveis com o seu dinheiro, a sua pressa e a sua tolerância a imóvel ocupado; o que é cada um dos tipos existentes no Brasil; quais capítulos ler a seguir.

Tempo de leitura: 12 min.

No capítulo anterior você aprendeu a **identificar** o tipo de um leilão. Agora vamos inverter a pergunta: dado quem você é, que dinheiro tem e quando precisa se mudar, **quais tipos de leilão fazem sentido** para você? Essa escolha poupa meses de busca. Não adianta se apaixonar por um apartamento em leilão judicial se você depende de financiamento, nem por um imóvel ocupado se o contrato do seu aluguel vence em três meses.

O fluxograma

Três perguntas bastam para um primeiro corte:

1. **Como você vai pagar?** À vista (ou com entrada grande e parcelas) ou financiando, com ou sem FGTS?
2. **Qual é a sua pressa para morar?** Precisa se mudar em poucos meses ou pode esperar um ano ou mais?
3. **Você tolera comprar um imóvel ocupado?** Está disposto a conduzir, com advogado, a saída de quem está lá?



FLUXOGRAMA "QUAL LEILÃO É PARA VOCÊ": PAGAMENTO, PRESSA E TOLERÂNCIA A IMÓVEL OCUPADO.

Explicando os ramos

Ramo 1: você vai financiar ou usar FGTS

Se você não tem o valor à vista e depende de crédito bancário, o caminho é estreito, mas existe. Os leilões judiciais estão praticamente fora, porque o prazo de pagamento é incompatível com a aprovação de um financiamento. Os leilões fiduciários de bancos privados aceitam financiamento às vezes, quando o banco oferece no edital; na maioria, só à vista.

Sobram principalmente as vendas da **CAIXA** nas modalidades **licitação aberta, venda online e venda direta**, sempre **conforme a ficha de cada imóvel**, e as vendas de estoque de bancos privados que anunciam financiamento próprio. Nessas, os imóveis desocupados e com documentação regular são os que mais aceitam financiamento.

Mesmo nesse ramo, a pressa e a ocupação continuam valendo: um imóvel da CAIXA ocupado e financiado exige que você pague a prestação enquanto conduz a desocupação.

Ramo 2: à vista ou parcelado, com pressa para morar

Se você precisa se mudar em poucos meses (porque o aluguel vence, por exemplo), a pergunta decisiva é a ocupação.

- **Não tolera ocupado:** procure só imóveis comprovadamente desocupados. Eles existem em todos os tipos, mas são mais frequentes na venda direta de bancos e na CAIXA. Desconfie de "desocupado" sem prova: peça fotos recentes, visite a rua, converse com o síndico ou vizinhos.
- **Tolera ocupado:** prefira o **fiduciário** e o **Leilão SFI da CAIXA**. Na Lei 9.514, o art. 30 assegura ao comprador a **reintegração na posse**, com liminar para desocupação em **60 dias**. Na prática o prazo total costuma ser maior, mas o caminho é mais curto que no judicial.

Ramo 3: à vista ou parcelado, sem pressa

Se você pode esperar um ano ou mais, o leque se abre.

- **Tolera ocupado:** todos os tipos estão disponíveis, inclusive os que costumam ter descontos maiores e prazos mais longos: **judicial em 2ª praça, fiscal, trabalhista, falência**. A desocupação no judicial se faz no próprio processo, por imissão na posse, mas pode demorar quando há recursos.
- **Não tolera ocupado:** procure desocupados em qualquer tipo, incluindo o judicial, onde você pode usar o **parcelamento do art. 895 do CPC** (25% de entrada e até 30 parcelas).

> **Na prática**
>
> **Família A:** R$ 60.000 de entrada guardados, renda para prestação de R$ 2.500, FGTS de R$ 40.000, aluguel vencendo em oito meses. Não tolera ocupado. Ramo 1: CAIXA desocupada que aceite financiamento e FGTS. Com R$ 100.000 entre entrada e FGTS, e reservando cerca de R$ 20.000 para ITBI, registro e pequenos reparos, um imóvel de até cerca de R$ 300.000 pode caber, se o banco aprovar o crédito do saldo.
>
> **Família B:** R$ 220.000 à vista, mora com os pais, sem prazo, aceita ocupado com advogado. Ramo 3, todos os tipos. Pode disputar um judicial em 2ª praça com lance de até cerca de R$ 175.000, guardando 25% para custos, desocupação e reforma.
>
> **Família C:** R$ 70.000 guardados, sem acesso a financiamento, sem pressa. Ramo 3 com parcelamento judicial: entrada de 25% permite propostas de até cerca de R$ 200.000 (R$ 50.000 de entrada + R$ 20.000 de custos). O resto, R$ 150.000, vira 30 parcelas de cerca de R$ 5.000 por mês, mais correção. Isso só serve se a renda da família paga essa parcela com folga, somada às contas da casa; se não paga, a proposta tem de ser menor (com parcela de R$ 2.500, por exemplo, o saldo cabe em R$ 75.000 e a proposta fica perto de R$ 100.000). E vale desde que ninguém ofereça o mesmo valor à vista.

Todos os tipos, em poucas linhas

Os capítulos 5 a 9 detalham cada um. Aqui vai o mapa geral.

Judicial comum (CPC). Um juiz manda vender o imóvel penhorado para pagar uma dívida do dono. Regido pelos arts. 879 a 903 do CPC. Em regra, duas praças: na 1ª, lance mínimo igual à avaliação; na 2ª, aceita-se lance não vil (mínimo fixado pelo juiz ou, se não fixado, 50% da avaliação, art. 891). Admite parcelamento (art. 895). Capítulo 5.

Judicial fiscal. A dívida executada é um tributo ou outro crédito público, cobrado pela Fazenda com base na Lei 6.830/80 e, no que faltar, no CPC. Os tributos do próprio imóvel se pagam com o preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN). Capítulo 9.

Judicial trabalhista. A dívida é trabalhista e o leilão corre na Justiça do Trabalho, com base no art. 888 da CLT e no CPC de forma subsidiária. Costuma ter prazos rápidos e regras próprias de cada tribunal. Capítulo 9.

Falência e recuperação judicial. O imóvel pertence a uma empresa falida ou em recuperação e é vendido pela Lei 11.101/05. Em regra, o comprador recebe o bem sem sucessão nas dívidas do devedor (art. 141), e a lei admite leilões sucessivos que podem chegar a qualquer preço (art. 142). Capítulo 9.

Alienação por iniciativa particular. Venda judicial feita fora do leilão, pelo próprio exequente ou por corretor ou leiloeiro credenciado, com preço mínimo e condições fixados pelo juiz (art. 880 do CPC). Parece uma venda comum, mas é judicial. Capítulo 9.

Fiduciário (Lei 9.514/97). O comprador original financiou com alienação fiduciária, não pagou, e a propriedade se consolidou no banco, que é obrigado a levar o imóvel a leilão (art. 27). Dois leilões: no 1º, piso igual ao valor do imóvel; no 2º, vence o lance que cubra a dívida + despesas; se ninguém cobrir, o credor pode, a seu exclusivo critério, aceitar lance de pelo menos 50% da avaliação do edital, que é o valor do contrato ou a base do ITBI, o que for maior (art. 27, §2º, com a Lei 14.711). Abaixo de 50%, há risco de anulação pela 3ª Turma do STJ (capítulo 6). O devedor tem preferência para recomprar até a data do 2º leilão (art. 27, §2º-B). Capítulo 6.

Hipoteca extrajudicial (Lei 14.711/2023). O credor hipotecário executa a hipoteca diretamente no cartório, sem processo judicial. O devedor ainda é o dono até a venda. É um rito recente; os editais ainda são poucos e variados. Capítulo 9.

Venda direta (pós-consolidação). O banco já é dono do imóvel e o vende como qualquer proprietário, por preço fixo ou proposta, podendo recusar ofertas. A transferência é por escritura. Capítulo 8.

Leilão privado. Um proprietário qualquer (pessoa, empresa, fundo) decide vender por meio de leiloeiro, voluntariamente. Vale o contrato e o edital; não há execução de dívida. Capítulo 9.

CAIXA, seis modalidades. A CAIXA é o maior vendedor de imóveis retomados do país e tem seis formas de venda: **Leilão SFI 1º leilão** e **Leilão SFI 2º leilão**, que contam como duas modalidades, pelo art. 27 da Lei 9.514; **licitação aberta**; **venda online**; **venda direta** (compra direta, preço fixo); e **direito de preferência**, exclusivo do ex-mutuário. Em cada uma mudam o preço, o prazo e a forma de pagamento. Capítulo 7.

Arrematação de direitos. O que se vende não é o imóvel, mas os **direitos** que o devedor tem sobre ele, por exemplo como comprador num contrato de alienação fiduciária ou de promessa de compra e venda. Quem arremata entra no lugar do devedor e, em regra, precisa quitar ou assumir a dívida com o banco ou com o vendedor original para chegar à propriedade. Capítulo 9.

Atenção

O fluxograma faz o **primeiro corte**, não a escolha final. Um tipo "compatível" ainda pode trazer um lote ruim: dívida transferida, avaliação inflada, ocupante com direito de ficar. E um tipo "difícil" pode trazer um lote excelente, desocupado e sem dívidas. Use o mapa para saber onde procurar; use os capítulos 12 a 14 para decidir sobre cada imóvel. Em arrematação de direitos e em falência, consulte um advogado antes do lance: pergunte qual dívida continua existindo depois da compra, quem é o credor e quanto falta para você chegar à propriedade plena.

Tabela-resumo por tipo

TIPO	FINANCIAMENTO	OCUPAÇÃO COMUM	PRAZO ATÉ MORAR	LER
Judicial comum	não (parcela pelo art. 895)	frequente	médio a longo	cap. 5
Fiscal / trabalhista	não	frequente	médio a longo	cap. 9
Falência / RJ	raro	variável	médio a longo	cap. 9
Iniciativa particular	conforme o juiz	variável	médio	cap. 9
Fiduciário (9.514)	às vezes, se o edital oferece	frequente	curto a médio	cap. 6
Hipoteca (14.711)	raro	frequente	médio	cap. 9
Venda direta de banco	às vezes	menos frequente	curto	cap. 8
Leilão privado	conforme o edital	variável	curto	cap. 9
CAIXA (6 modalidades)	conforme o imóvel	variável	curto a médio	cap. 7
Arrematação de direitos	não	frequente	longo	cap. 9

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Percorra o fluxograma e anote o seu ramo. Depois vá a **hasta.com.br** e monte uma busca com os filtros desse ramo: tipo de leilão, cidade, faixa de preço e, quando disponível, situação de ocupação e forma de pagamento aceita. Salve essa busca como **alerta**, para receber os imóveis novos assim que entrarem. Para os primeiros candidatos, use a **calculadora de arremate** e confirme que o custo total cabe no seu dinheiro. E, antes de qualquer lance, peça o **laudo Veredika**: ele confirma o tipo pela leitura do edital e da matrícula e aponta os riscos daquele rito específico.

(∑) RESUMO

Resumo

- Três perguntas fazem o primeiro corte: como você paga, quanta pressa tem e se tolera imóvel ocupado.
- Quem financia ou usa FGTS mira sobretudo a CAIXA (licitação aberta, venda online, venda direta) e bancos com crédito próprio.
- Com pressa e tolerância a ocupado, o fiduciário e o Leilão SFI da CAIXA têm desocupação mais rápida (art. 30 da Lei 9.514); nas outras modalidades da CAIXA, depende do título.
- Sem pressa, todos os tipos se abrem, inclusive judicial com parcelamento (art. 895 do CPC).
- O mapa diz onde procurar; edital, matrícula e custo total decidem cada imóvel.

Leilão judicial: quando o juiz vende o imóvel

VOCÊ VAI APRENDER: como uma dívida vira leilão dentro de um processo; o que são 1ª e 2ª praça, preço vil e parcelamento; quem paga IPTU e condomínio atrasados e quando você recebe as chaves.

Tempo de leitura: 14 min.

No leilão judicial, quem vende não é um banco nem o dono do imóvel. Quem vende é o Estado, por ordem de um juiz, para pagar uma dívida que o dono não pagou. O dono deve dinheiro a alguém, esse alguém entrou na Justiça, ganhou, e o imóvel foi usado para quitar a conta.

Esse é o tipo de leilão com mais regras escritas em lei. As regras ficam no Código de Processo Civil (CPC), dos artigos 879 a 903. É também o tipo em que o comprador tem mais proteções, como a regra que impede a venda por preço muito baixo e a que limpa boa parte das dívidas de IPTU. Em troca, é o tipo mais lento e o que mais depende de ler o processo.

Neste capítulo falamos do rito comum, o do CPC. Execução fiscal, trabalhista e falência também são leilões judiciais, mas têm regras próprias. Eles ficam no capítulo 9.

Do calote ao leilão: o caminho

Um processo de execução segue uma ordem. Conhecer essa ordem ajuda você a saber em que pé o imóvel está e o que ainda pode dar errado.

1. A dívida e a execução. O credor (chamado **exequente**) cobra na Justiça quem deve (o **executado**). Pode ser um banco, um condomínio, uma pessoa que emprestou dinheiro, uma loja.

2. A citação. O executado é chamado ao processo para pagar. Se não paga, o juiz manda buscar bens.

3. A penhora. O imóvel é **penhorado**: fica preso ao processo, reservado para pagar a dívida. A penhora é anotada na matrícula do imóvel (uma averbação, "Av."). É por isso que você enxerga, na matrícula, que aquele imóvel está em um processo.

4. A avaliação. Um oficial de justiça ou um perito avalia o imóvel (art. 872 do CPC). Esse valor vira a régua de todo o leilão. Se a avaliação é antiga, ela precisa ser atualizada. Avaliação desatualizada é motivo frequente de briga depois.

5. As intimações. Antes do leilão, várias pessoas precisam ser avisadas: o executado, o cônjuge dele, o credor que tem hipoteca registrada, quem tem outra penhora no mesmo imóvel, entre outros (art. 889 do CPC). Faltou avisar alguém importante, e o leilão pode ser anulado.

6. O edital. O juiz autoriza o leilão e o leiloeiro publica o edital com as datas, os valores mínimos, a forma de pagamento e as dívidas que ficam por conta de quem comprar.

7. A 1ª e a 2ª praça. O imóvel vai a leilão, em regra em duas datas.

8. O auto e a carta de arrematação. Quem vence assina o **auto de arrematação**, paga, e depois recebe a **carta de arrematação**, o documento que vai ao cartório para passar o imóvel para o seu nome.

9. A imissão na posse. Se tem alguém morando, o juiz manda entregar o imóvel a você.



Do auto às chaves: em geral de 2 a 12 meses, conforme a vara e a ocupação.

O CAMINHO DO LEILÃO JUDICIAL COMUM (CPC, ARTS. 879 A 903). O TRECHO EM AMARELO É ONDE VOCÊ ENTRA.

1ª e 2ª praça: os dois valores mínimos

O edital marca duas datas. Na **1ª praça**, o lance mínimo é o valor da avaliação. Quase ninguém compra aí, porque não há desconto.

Se ninguém compra na primeira, vem a **2ª praça**, com lance mínimo menor. Quanto menor? Quem decide é o juiz, e o valor aparece no edital. É comum ver 50%, 60% ou 70% da avaliação. O número que vale é o do seu edital, não o de outro leilão parecido.

Muitos leilões hoje são eletrônicos, e as duas praças acontecem no site do leiloeiro com poucos dias de intervalo. Às vezes, as duas ficam abertas ao mesmo tempo e o lance da 1ª já vale para a 2ª. Leia como o seu edital organiza isso.

O preço vil (art. 891)

A lei proíbe vender o imóvel por **preço vil**, um preço tão baixo que machuca o devedor sem motivo. O artigo 891 do CPC diz:

- vale o preço mínimo que o juiz fixou no edital;
- se o juiz não fixou nenhum, é vil o lance abaixo de **50% da avaliação**.

Na prática, um lance abaixo do mínimo do edital não é aceito. E se, por algum erro, o leilão aceitar um lance vil, a venda pode ser desfeita depois. Ou seja: o desconto existe, mas tem chão.

Existe uma exceção importante. Quando o imóvel é de pessoa incapaz, se o lance não chega a 80% da avaliação, o juiz confia o bem a um depositário e adia a venda por até 1 ano (art. 896). Isso aparece no edital.

> **Na prática**
>
> Apartamento avaliado em R$ 400.000.
>
> - 1ª praça: lance mínimo de R$ 400.000.
> - 2ª praça, edital fixou 60%: lance mínimo de R$ 240.000.
> - Se o edital não dissesse nada: o piso seria R$ 200.000 (50%).
>
> Você dá R$ 250.000 na 2ª praça e vence. Por cima do lance vêm a comissão do leiloeiro (em regra 5%: R$ 12.500), o ITBI (digamos 3%: R$ 7.500) e o registro (uns R$ 4.000). Antes de qualquer reforma ou dívida, você já está em R$ 274.000.

Como se paga: à vista ou parcelado (art. 895)

A regra é pagar **à vista**, de imediato ou no prazo que o edital der, em geral por depósito judicial (art. 892). Financiamento bancário é raro no leilão judicial: o banco quer o imóvel no seu nome e livre antes de emprestar, e isso só acontece depois da carta. Não conte com financiamento para pagar o lance.

O CPC permite uma alternativa: a **proposta de parcelamento** (art. 895). Funciona assim:

- você manda a proposta por escrito antes do leilão;
- a entrada é de pelo menos **25%** do valor;
- o resto vai em até **30 parcelas mensais**, corrigidas;
- o próprio imóvel fica hipotecado como garantia até o fim.

Duas coisas importam. Primeiro, a disputa entre propostas. A proposta à vista prevalece sobre a parcelada (art. 895, §7º); se ela vence uma parcelada de valor maior é ponto discutido. Havendo mais de uma parcelada (art. 895, §8º), em condições diferentes vence a mais vantajosa, a de maior valor; em condições iguais, vence a apresentada primeiro. Segundo, se você atrasar parcela, paga multa de 10% sobre a parcela atrasada somada às que faltam, e o credor pode pedir a execução ou o desfazimento da compra (art. 895, §§4º e 5º). O edital pode trazer regras próprias de parcelamento. Confira no edital.

> **Na prática**
>
> Lance de R$ 240.000 parcelado.
>
> - Entrada de 25%: R$ 60.000.
> - Restante: R$ 180.000 em 30 parcelas, cerca de R$ 6.000 por mês, mais correção.
> - A comissão do leiloeiro (R$ 12.000), em regra, é paga à vista, no ato.
>
> Se aparecer outro comprador com R$ 240.000 à vista, ele vence você.

As dívidas do imóvel: quem paga?

Esse é o ponto que mais faz gente perder dinheiro. Vamos por partes.

IPTU e outros tributos do imóvel

Aqui a lei protege você. O artigo 130 do Código Tributário Nacional (CTN), no parágrafo único, diz que, na arrematação em hasta pública, os impostos atrasados do imóvel **se sub-rogam no preço**. Traduzindo: a prefeitura cobra o IPTU velho do dinheiro do leilão, não de você. Você recebe o imóvel sem a dívida de IPTU anterior.

Muitos editais antigos tinham uma cláusula dizendo "o IPTU atrasado é do arrematante". O Superior Tribunal de Justiça decidiu (Tema 1.134) que essa cláusula não vale: o edital não pode jogar o tributo anterior para quem compra. Essa decisão (Primeira Seção, REsp 1.914.902/SP, julgado em 9 de outubro de 2024) tem uma regra de transição (modulação): ela vale para os editais publicados **depois** da publicação da ata do julgamento; para editais anteriores, vale a regra antiga (a cláusula valia), **salvo** se já havia ação judicial ou pedido administrativo pendente sobre o assunto, caso em que a tese se aplica de imediato. Atenção: o Tema 1.134 trata só de **tributos**; condomínio segue a regra do art. 908, §1º, explicada abaixo. Se o edital do seu imóvel tiver cláusula transferindo IPTU e for antigo, leve a pergunta a um advogado antes do lance.

Condomínio

Condomínio não é tributo, então o art. 130 do CTN não se aplica. A dívida de condomínio acompanha o imóvel (é o que se chama de obrigação *propter rem*). Separe quatro coisas:

1. **A regra da lei.** No leilão judicial, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os *propter rem* como o condomínio, **sub-rogam-se no preço**, respeitada a ordem de preferência (art. 908, §1º, do CPC). Ou seja: o ponto de partida é que a dívida é paga com o dinheiro do leilão, não por você.
2. **O que o edital diz.** Se o edital **informa** o débito e diz, de forma expressa, que ele fica com o arrematante, a jurisprudência do STJ tende a aceitar essa transferência: conte que vai pagar. Se o edital **não fala nada**, o STJ tende a proteger o arrematante, que não responde pelo que não foi informado. O silêncio, por si só, não passa a dívida a você.
3. **Se o preço basta.** A sub-rogação só paga o que cabe no dinheiro do leilão, depois dos credores que vêm antes (como o IPTU). Se o preço não cobrir tudo, há risco de o condomínio cobrar o saldo do novo dono, e o tema tem decisões nos dois sentidos.

4. **O que está nos autos.** O valor atualizado da dívida, se o condomínio é o próprio exequente e se o juiz já decidiu sobre o assunto estão no processo.

Para a sua conta, a regra prudente é outra: peça o débito ao síndico ou à administradora e, se o edital transferir a dívida ou se o preço provavelmente não bastar, some ao custo. Se o caso estiver na zona cinzenta, leve o edital e o extrato a um advogado antes do lance.

Também conta a ordem de quem recebe: muitas vezes é o próprio condomínio que está executando a dívida, e aí o dinheiro do leilão vai primeiro para ele.

> **Atenção**
>
> "Condomínio por conta do arrematante" num edital de um apartamento com cinco anos de atraso pode somar dezenas de milhares de reais. Antes do lance, peça ao síndico ou à administradora uma declaração com o débito atualizado. Sem esse número, você não sabe quanto o imóvel custa.

Outras penhoras e a hipoteca

A matrícula pode ter outras penhoras, de outros processos. Em regra, a arrematação judicial faz com que essas penhoras sejam levantadas e os credores recebam do preço, na ordem de preferência. A hipoteca também se extingue se o credor hipotecário foi intimado do leilão (art. 889 do CPC e art. 1.501 do Código Civil). Se ele não foi intimado, a hipoteca pode continuar. Por isso conferir a lista de intimações não é detalhe.

Auto, prazo para impugnar e carta (arts. 901 a 903)

Depois do leilão, o leiloeiro lavra o **auto de arrematação**. Quando o juiz, o leiloeiro e você assinam, a arrematação fica "perfeita, acabada e irretratável" (art. 903). Ou seja: em regra, ela se mantém mesmo que depois alguém ganhe embargos ou um recurso contra a execução; nesse caso, o executado é indenizado em dinheiro, não recebe o imóvel de volta. Não é uma blindagem total: a própria lei prevê que a arrematação pode ser invalidada (por exemplo, por preço vil), declarada ineficaz (por falta de intimação de certos credores) ou resolvida (se você não pagar), e há a ação autônoma do §4º.

A lei abre uma janela curta: **10 dias** depois do aperfeiçoamento da arrematação para alguém alegar problema, como preço vil, falta de intimação ou falta de pagamento (art. 903, §2º). Passado esse prazo sem problema, o juiz manda expedir a **carta de arrematação** e o mandado de imissão na posse (art. 903, §3º). Depois da carta, quem quiser desfazer a venda precisa entrar com uma ação própria (art. 903, §4º).

E se o problema for seu? Se você descobre que havia um ônus grave que o edital escondeu, pode desistir da compra dentro desse prazo de 10 dias (art. 903, §5º, I). Por isso, ler a matrícula e o processo antes de dar lance vale tanto: depois do prazo, o problema passa a ser seu.

Também pode acontecer de o devedor pagar a dívida antes da assinatura do auto. É a **remição** (art. 826): ele paga tudo e fica com o imóvel. Você recebe o dinheiro de volta e perde o negócio. Isso é mais provável quando a dívida é pequena perto do valor do imóvel.

Com a carta na mão: registro e posse

Antes de o juiz expedir a carta, você paga o **ITBI** à prefeitura (a alíquota varia de cidade para cidade): a carta só sai com a prova do pagamento do imposto (art. 901, §2º, do CPC). Depois, a carta de arrematação vai ao Cartório de Registro de Imóveis. Com o registro, o imóvel é seu na matrícula.

Se o imóvel está vazio, troque a fechadura só com a ordem judicial em mãos (o mandado de imissão na posse); entrar sem ela abre briga com o antigo dono. Se tem alguém morando, o caminho é a **imissão na posse**: o juiz do próprio processo expede um mandado, e um oficial de justiça vai ao imóvel. Essa é uma vantagem do judicial: você não precisa abrir outra ação para tirar o ocupante, porque o mesmo processo resolve.

Se quem mora é um inquilino com contrato, a conversa muda. Você pode denunciar a locação (Lei 8.245/91, art. 8º) em até 90 dias do registro em seu nome, e o inquilino tem 90 dias para sair. Perdido esse prazo, presume-se que você concordou, e a locação segue até o fim do contrato. Se o contrato for por prazo determinado e tiver cláusula de vigência em caso de venda, averbada na matrícula, a locação continua: confira a matrícula. O capítulo 17 detalha isso.

> **Atenção**
>
> **O bem de família.** Se o imóvel é a única moradia do devedor, ele pode ser **bem de família** (Lei 8.009/90) e, em regra, não pode ser penhorado. Há exceções, como a dívida do próprio condomínio ou do financiamento do imóvel. Se o processo não discutiu isso e o devedor mora lá, existe risco de a penhora cair depois. Procure no processo uma decisão do juiz sobre o assunto.

Quanto tempo até morar

Não existe prazo fixo. Na média, contamos assim:

- 10 a 30 dias entre o lance e a assinatura do auto;
- 10 dias para eventuais impugnações;
- 1 a 3 meses para a carta sair, dependendo da vara;
- 1 a 2 meses para registrar no cartório;
- se o imóvel está ocupado, mais 2 a 12 meses para a imissão.

Um imóvel vazio pode estar com você em 3 a 6 meses. Um ocupado, com recurso do devedor, pode levar mais de um ano. Planeje o aluguel de onde você mora com folga.

O que perguntar ao advogado

Leilão judicial pede leitura do processo. Se você não tem prática com isso, contrate um advogado para uma revisão antes do lance. Leve estas perguntas:

1. O executado e o cônjuge foram citados e intimados do leilão?

2. Os credores com hipoteca ou penhora na matrícula foram intimados?
3. A avaliação está atualizada?
4. Tem recurso, embargos ou pedido de bem de família pendente?
5. O que o edital diz sobre condomínio e IPTU, e quanto é a dívida hoje?
6. O imóvel penhorado é exatamente o da matrícula (mesma área, mesma vaga)?
7. Quem mora lá, e com que título?

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Filtre os imóveis por leilão judicial e abra a ficha de um que você goste. Confira a data e o valor da 2ª praça e compare com a avaliação. Depois peça o **laudo Veredika**: ele lê o edital e a matrícula, mostra as penhoras vivas, diz se o IPTU sub-roga e calcula o custo total com comissão, ITBI e registro.

(∑) RESUMO

Resumo

- O judicial nasce de um processo: penhora, avaliação, edital, 1ª e 2ª praça.
- O lance mínimo da 2ª praça é o do edital; abaixo de 50% da avaliação é preço vil, se o juiz não fixou outro.
- Pode parcelar (25% de entrada e até 30 meses), mas o à vista tem preferência.
- IPTU antigo sai do preço (art. 130 CTN); condomínio, em regra, também (art. 908, §1º, CPC), salvo transferência expressa no edital ou preço insuficiente.
- Depois do auto há 10 dias para impugnar; a carta e a imissão vêm no próprio processo.

Leilão fiduciário: quando o banco retoma o imóvel

VOCÊ VAI APRENDER: por que o banco pode leiloar sem juiz; a diferença de valor entre o 1º e o 2º leilão; até quando o antigo dono pode recomprar e como funciona a desocupação.

Tempo de leitura: 13 min.

A maior parte dos imóveis financiados no Brasil é comprada com **alienação fiduciária**. É uma palavra feia para uma ideia simples: enquanto você não termina de pagar o financiamento, o banco fica com a **propriedade fiduciária** do imóvel, uma propriedade em garantia; a posse é sua. Você mora, usa, paga as parcelas. Quando quita, o banco libera e o imóvel passa a ser seu de vez.

Se o comprador para de pagar, o banco não precisa entrar na Justiça para cobrar. A Lei 9.514/97 dá a ele um caminho próprio, feito no Cartório de Registro de Imóveis. No fim desse caminho, o imóvel vai a leilão. É o **leilão extrajudicial**, ou leilão fiduciário: sem juiz, sem processo, com prazos curtos.

Em 2023, a Lei 14.711 mudou partes importantes da Lei 9.514. O que contamos aqui já segue a redação atual. Se o contrato for antigo, alguns detalhes podem mudar; quando for assim, avisamos.

O caminho: do atraso ao leilão

1. A inadimplência. O comprador (o **devedor fiduciante**) atrasa as parcelas. O contrato diz quantos dias de atraso disparam a cobrança.

2. A intimação. O banco (o **credor fiduciário**) pede ao Cartório de Registro de Imóveis que intime o devedor. Em regra, a intimação é pessoal, feita pelo oficial do cartório ou pelo correio com aviso de recebimento: o devedor tem **15 dias** para pagar o atraso com juros, multa e despesas (art. 26). A lei prevê outras formas quando ele se esconde ou não é encontrado: intimação por hora certa e, se estiver em lugar incerto, por edital. Intimação mal feita é a principal causa de anulação de leilão fiduciário.

3. A purga da mora. Se o devedor paga dentro do prazo, o contrato segue normal. Fim da história.

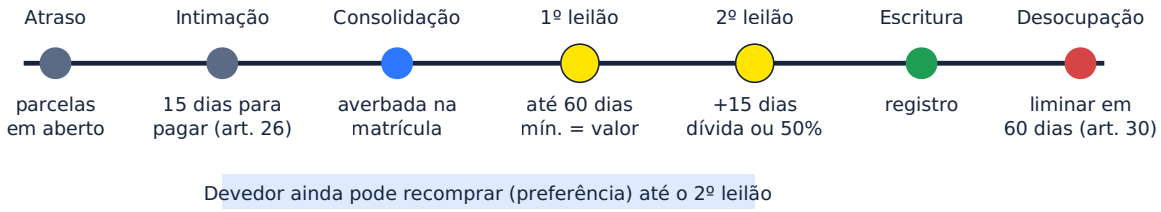
4. A consolidação. Se não paga, o banco recolhe o ITBI e pede ao cartório para **consolidar** a propriedade em seu nome. O cartório anota isso na matrícula (art. 26, §7º). A partir daí, o banco é o dono pleno, mas a lei o obriga a vender em leilão.

5. O 1º leilão. Deve acontecer em até **60 dias** depois da consolidação (art. 27).

6. O 2º leilão. Se ninguém compra no 1º, o 2º acontece nos **15 dias** seguintes (art. 27, §1º).

7. A escritura. Quem vence paga e recebe uma **escritura pública de compra e venda**, que é registrada no cartório. Aqui não existe carta de arrematação: o documento é outro.

8. A desocupação. Se o antigo dono ainda mora lá, o novo dono pede à Justiça a desocupação (art. 30).



O LEILÃO FIDUCIÁRIO PELA LEI 9.514/97, COM A REDAÇÃO DA LEI 14.711/2023.

Os dois leilões e seus valores mínimos

Aqui está a maior diferença em relação ao judicial. No fiduciário, os pisos não dependem de juiz: estão na lei.

No 1º leilão, o lance mínimo é o **valor do imóvel** informado no contrato, atualizado (art. 27, §1º, que remete ao valor indicado no contrato pelo art. 24, VI). Esse valor não pode ser menor que o usado pela prefeitura como base do ITBI (art. 24, parágrafo único): vale o maior dos dois. É essa a avaliação do edital no fiduciário. Na prática, é um preço perto do mercado. Pouca gente compra no 1º leilão.

No 2º leilão, o lance mínimo cai para o **valor da dívida**, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos, aos tributos e às contribuições de condomínio (art. 27, §2º). Como o devedor já pagou parte do financiamento, a dívida costuma ser bem menor que o valor do imóvel. É aí que mora o desconto.

A Lei 14.711 trouxe mais uma regra: se no 2º leilão nenhum lance alcança esse mínimo, o credor **pode**, a seu exclusivo critério, aceitar um lance de pelo menos **metade do valor de avaliação** (art. 27, §2º, parte final).

Aqui há uma **tensão entre a lei e a jurisprudência**, e ela só aparece quando a dívida é **menor que metade da avaliação**. A letra da lei aceitaria, nesse caso, um lance igual à dívida. Mas a **3ª Turma do STJ** entende que lance abaixo de 50% da avaliação é preço vil, mesmo quando cobre a dívida. Os julgados que conhecemos (REsp 2.096.465/SP, de 2024, e decisões posteriores da mesma turma; confira no site do STJ) tratam de **leilões anteriores à Lei 14.711**; ainda não há posição firme sobre leilões feitos depois dela; há crítica de parte da doutrina, que vê conflito com o texto da lei, e não confirmamos posição da 4ª Turma. Separe as duas coisas. **Pela lei vigente**, um lance que cubra a dívida (com despesas) vence, mesmo abaixo de 50%; se ninguém cobrir a dívida,

o credor pode, a seu exclusivo critério, aceitar lance de pelo menos metade da avaliação do edital (o valor do contrato ou a base do ITBI, o maior). **Pela prudência**, como um arremate abaixo de 50% pode ser questionado e anulado ou exigir complemento do preço, não planeje dar menos que a metade da avaliação.

Atenção

Lei, jurisprudência consolidada ou orientação de turma?

REGRA	DE ONDE VEM	FIRMEZA
2º leilão: lance mínimo = dívida + despesas	Lei 9.514, art. 27, §2º	Texto de lei
Credor pode aceitar, a seu exclusivo critério, lance de pelo menos 50% da avaliação	Lei 9.514, art. 27, §2º (Lei 14.711)	Texto de lei
Abaixo de 50% da avaliação é preço vil, mesmo cobrindo a dívida	3ª Turma do STJ (REsp 2.096.465/SP e outros, sobre leilões anteriores à Lei 14.711)	Orientação de turma, com crítica da doutrina; sem posição firme para leilões pós-14.711; 4ª Turma não confirmada
IPTU anterior não passa ao arrematante judicial	STJ, Tema 1.134 (repetitivo)	Tese vinculante, com modulação

Texto de lei e tese repetitiva são o chão mais firme. Orientação de turma é forte, mas pode mudar: trate como risco e confirme com advogado no seu caso.

Na prática

Casa com valor de R$ 300.000 no contrato. O devedor já pagou boa parte; a dívida, somada a despesas, IPTU e condomínio em atraso, está em R$ 140.000.

- 1º leilão: lance mínimo de R$ 300.000.
- 2º leilão: a dívida é R$ 140.000, mas metade da avaliação do edital é R$ 150.000. Aqui a avaliação é o valor do contrato, R$ 300.000; se a base do ITBI fosse maior, valeria ela. Pela lei, um lance de R$ 140.000, que cobre a dívida, já venceria. Mas ele fica abaixo da metade da avaliação, faixa que a 3ª Turma do STJ trata como preço vil; para não correr risco de anulação, o lance prudente é de pelo menos **R$ 150.000**.
- Se a dívida fosse R$ 200.000, o piso seria R$ 200.000; um lance entre R$ 150.000 e R$ 200.000 só venceria se o credor aceitasse, a seu exclusivo critério.

Você vence no 2º com R$ 160.000. Some comissão (5%: R$ 8.000), ITBI (2%: R$ 3.200) e escritura e registro (uns R$ 5.000). Total antes da desocupação: R$ 176.200.

E se o lance passar da dívida? A diferença não fica com o banco: ele tem de entregá-la ao antigo dono em até 5 dias (art. 27, §4º). Isso não muda nada para você, mas explica por que o devedor às vezes prefere que o imóvel seja bem vendido.

E se ninguém compra no 2º? O banco fica com o imóvel. Nos financiamentos habitacionais, a dívida do devedor é considerada extinta (art. 26-A, §4º). Nos demais contratos, o devedor segue responsável pelo saldo (art. 27, §5º-A). O imóvel vira "imóvel próprio do banco" e pode ir para **venda direta**, que é o assunto do capítulo 8.

O direito de preferência do devedor

Mesmo depois da consolidação, o antigo dono tem uma última chance. A lei garante a ele o **direito de preferência** para recomprar o imóvel até a data do 2º leilão, pagando a dívida, as despesas e os encargos, incluindo o ITBI e o laudêmio pagos pelo banco na consolidação (art. 27, §2º-B).

O que isso significa para você:

- o leilão pode ser **cancelado até a data do 2º leilão**, sem culpa de ninguém;
- o edital costuma ter uma cláusula falando disso: é normal;
- em regra o edital limita o seu direito à devolução do que tiver pago, sem indenização; confira a cláusula.

Por isso, não rescinda o aluguel, não entregue o imóvel onde mora e não compre móveis antes de o 2º leilão passar e a escritura estar assinada.

> **Atenção**
>
> **Contratos antigos.** Para contratos assinados antes de 2017, há decisões que permitem ao devedor pagar tudo e desfazer a consolidação mesmo depois do prazo. Para contratos mais novos, o limite é o que descrevemos acima. Se o edital mostra contrato antigo e há notícia de ação do devedor, peça a um advogado que procure processos em nome do antigo dono antes do lance.

As dívidas: IPTU e condomínio

A regra do art. 130, parágrafo único, do CTN, que limpa o IPTU no judicial, é aplicada à hasta pública judicial, e não, em regra, ao leilão extrajudicial. Aqui o tributo tende a acompanhar o imóvel (caput do art. 130): trate o IPTU atrasado como risco seu, salvo se o edital disser outra coisa, e confirme com um advogado.

Mas olhe de novo o mínimo do 2º leilão: a lei manda incluir nele os tributos e o condomínio. A ideia é que o banco use o dinheiro do leilão para quitar essas dívidas. Na prática, os editais variam muito:

- uns dizem que o banco quita IPTU e condomínio até a data do leilão;
- outros dizem que tudo fica com o comprador;
- outros põem um limite e o excesso fica com você.

E a Lei 9.514 tem uma regra para depois da consolidação: o devedor fiduciante responde pelos impostos, taxas, condomínio e demais encargos do imóvel até a data em que o fiduciário, ou quem o suceder (você), for imitido na posse (art. 27, §8º). Dali em diante, a conta é sua. Essa regra resolve quem deve a quem entre você e o antigo dono. Mas o condomínio é dívida *propter rem*: acompanha o imóvel, e o condomínio pode cobrá-la de você, novo dono, mesmo a parte do tempo em que o antigo dono morou lá sem pagar. Aí cabe a você cobrar dele depois, o que raramente dá certo. Trate esse débito como risco seu.

Confira no edital quem paga, até quando, e peça o débito atualizado ao condomínio e à prefeitura.

A escritura e o registro

Pago o lance, o banco assina com você a escritura pública de compra e venda. Ela vai ao cartório de imóveis com o ITBI pago. Em alguns bancos, a escritura sai em semanas; em outros, em meses. O edital costuma dar um prazo. Durante esse tempo, o imóvel ainda não é seu na matrícula.

E o **financiamento** ou o **FGTS** para pagar o lance? Às vezes, quando o banco oferece no edital; na maioria, só à vista. O edital diz se aceita e em quais condições. No judicial, isso é ainda mais raro.

A desocupação (art. 30)

Muitas vezes o antigo dono ainda está no imóvel. Aqui o caminho é diferente do judicial: não existe um processo onde pedir a imissão. Você, como novo dono, entra com uma **ação de reintegração de posse**.

A Lei 9.514 ajuda: o juiz deve conceder uma **liminar para desocupação em 60 dias**, desde que você prove a consolidação e a compra (art. 30). Na prática, a ação é rápida perto de uma ação comum, mas ainda é uma ação: custa advogado, custas e tempo. Com o imóvel ocupado, conte de 4 a 10 meses entre o registro da escritura em seu nome e as chaves, conforme a comarca, e mais se o ex-devedor contestar (capítulo 17).

Existe também a **taxa de ocupação** (art. 37-A da Lei 9.514): 1% ao mês sobre o valor do contrato (art. 24, VI) ou, se maior, sobre a base do ITBI (art. 24, parágrafo único), devida pelo ocupante desde a consolidação até a desocupação. Não é calculada sobre o seu lance. Como sucessor do banco, você pode cobrá-la. Ela ajuda a negociar: muitas desocupações terminam em acordo com prazo e uma ajuda para a mudança.

Se o imóvel estiver alugado, vale o art. 27, §7º, da Lei 9.514: a locação pode ser denunciada com prazo de 30 dias para desocupar, desde que a denúncia seja feita em até 90 dias da consolidação, salvo se o credor concordou por escrito com a locação. Se essa janela já venceu quando você compra, vale a regra geral do contrato de aluguel. Confira as datas na matrícula e no edital.

> **Na prática**
>
> O custo de esperar. Você comprou por R$ 176.200 com tudo e paga R$ 1.800 de aluguel onde mora hoje. A desocupação levou 6 meses: são R$ 10.800 de aluguel a mais, além de uns R$ 5.000 de advogado. A taxa de ocupação (1% do valor do contrato, R$ 300.000 = R$ 3.000 por mês, contados desde a consolidação) pode ser cobrada do antigo dono, mas não conte com o dinheiro.

O que perguntar antes do lance

1. A consolidação está averbada na matrícula, e em que data?
2. O 1º leilão aconteceu dentro de 60 dias dela?
3. A intimação do devedor foi feita pela forma que a lei admite para o caso, e há prova disso?
4. O edital diz quem paga IPTU e condomínio, e até quando?
5. Aceita financiamento ou FGTS?
6. O imóvel está ocupado? Por quem?
7. Há processo do antigo dono contra o banco?

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Filtre por leilão extrajudicial e compare, na ficha, o valor do 1º e do 2º leilão. Se a diferença for grande, abra a matrícula e procure a averbação da consolidação. Confirme o tipo pelo edital (Lei 9.514, art. 27, 1º e 2º leilão), não pelo título do anúncio. O **laudo Veredika** confirma a modalidade, diz se a desocupação é pelo art. 30 e soma o custo de esperar à conta final.

(∑) RESUMO

Resumo

- O banco retoma o imóvel pelo cartório, sem juiz: intimação, consolidação e dois leilões.
- 1º leilão: mínimo = valor do imóvel. 2º leilão: vence o lance que cubra a dívida (com despesas); se ninguém cobrir, o credor pode aceitar lance de pelo menos 50% da avaliação. Abaixo de 50%, risco de anulação (3ª Turma do STJ): na prática, não dê menos.
- O antigo dono pode recomprar até a data do 2º leilão; o leilão pode ser cancelado.
- IPTU e condomínio dependem do edital; não há a proteção do art. 130 do judicial.
- Você recebe escritura, não carta; a desocupação é por ação com liminar de 60 dias.

Imóveis da CAIXA: seis jeitos de comprar

VOCÊ VAI APRENDER: quais são as seis modalidades de venda da CAIXA e o que muda em cada uma; onde aceita financiamento e FGTS; quem paga comissão, condomínio, IPTU e a desocupação.

Tempo de leitura: 13 min.

A Caixa Econômica Federal é o maior vendedor de imóveis retomados do país. Quase todos vêm de financiamentos com alienação fiduciária que não foram pagos, ou seja, seguem a Lei 9.514/97 que você viu no capítulo anterior. Mas a CAIXA criou um sistema próprio de venda, com nomes próprios, e cada modalidade tem regra diferente de preço, pagamento e comissão.

Quem não conhece as modalidades confunde tudo. Acha que "Venda Online" tem comissão de leiloeiro, que "Licitação Aberta" segue os prazos do leilão fiduciário, ou que "Venda Direta Online" é um leilão judicial. Neste capítulo, organizamos as seis.

Uma regra vale para todas: a CAIXA vende o imóvel **no estado em que se encontra**, inclusive de ocupação. Se tem alguém morando, o problema passa a ser seu.

A base de tudo: o anúncio e as condições de venda

Cada imóvel CAIXA tem uma página no site de imóveis do banco com valor de avaliação, valor mínimo de venda, desconto, modalidade, se aceita financiamento e se aceita FGTS. Junto vem um documento com as **condições de venda** ou o edital. Nos leilões, o edital traz um anexo com a lista dos imóveis e as regras de cada um (o famoso Anexo II em muitos editais).

Leia esse documento até o fim. É nele que está quem paga o condomínio e o IPTU atrasados, o prazo para pagar e o que acontece se você desistir.

Outra particularidade: a CAIXA nem sempre publica a matrícula do imóvel. Não deixe de pedir a sua no cartório. Ela custa pouco e mostra a consolidação, outros registros e eventuais ações.

As seis modalidades

1. Leilão SFI, 1º leilão

É o leilão fiduciário da Lei 9.514 (art. 27), feito por um leiloeiro contratado pela CAIXA. O lance mínimo é o **valor do imóvel** (art. 27, §1º, com o valor do contrato do art. 24, VI) ou, se maior, a base do ITBI (art. 24, parágrafo único). Tem **comissão de leiloeiro de 5%**, paga por você. O ex-mutuário pode exercer o direito de preferência até o 2º leilão, e o lote pode ser retirado.

2. Leilão SFI, 2º leilão

Mesmo rito, data seguinte. Vence o maior lance que cubra **a dívida + despesas**; se ninguém cobrir, a CAIXA pode, a seu exclusivo critério, aceitar lance de pelo menos **50% da avaliação** (art. 27, §2º, com a Lei 14.711). Abaixo de 50%, há risco de anulação pela 3ª Turma do STJ (capítulo 6). Também tem comissão de 5%. O direito de preferência do ex-mutuário vale até a data deste leilão.

3. Licitação Aberta

Já não é o leilão da Lei 9.514. É uma venda pública de um imóvel que já é da CAIXA, regida pela lei das estatais (Lei 13.303/2016) e pelo regulamento de licitações e contratos da CAIXA. O edital costuma ter número terminado em "CPVE/RE". Há um valor mínimo, em geral com desconto sobre a avaliação, e vence a maior proposta numa data marcada. **A comissão depende do edital:** quando a licitação é conduzida por leiloeiro oficial, o edital pode cobrar comissão (5% da proposta, no edital real do capítulo 22); quando é conduzida pela própria CAIXA, em geral não há.

4. Venda Online

Também é venda de imóvel já da CAIXA. Funciona com um cronômetro no site: as propostas são feitas pela internet e vence a maior quando o prazo acaba. **Em geral, sem comissão; confira.** Como é uma compra feita fora de estabelecimento, discute-se o direito de arrependimento de 7 dias do Código de Defesa do Consumidor (art. 49). Confira nas condições de venda o que acontece com o que você pagou se desistir.

5. Compra Direta (Venda Direta Online)

Não há disputa: a **primeira proposta** que atinge o valor mínimo leva o imóvel. É a modalidade para quem quer rapidez. **Em geral, sem comissão; confira.** Cuidado com o nome: "Venda Direta Online" é a Compra Direta da CAIXA. Não tem nada a ver com a "venda por iniciativa particular" do processo judicial.

6. Direito de preferência

Esta modalidade só serve para o **próprio ex-mutuário**, que quer recomprar o imóvel pagando a dívida (art. 27, §2º-B). Se você é um comprador comum, ela não é para você. Ver a cláusula de preferência no edital não muda a sua modalidade: você continua num Leilão SFI.

Tabela por modalidade

MODALIDADE	BASE LEGAL	LANCE OU PROPOSTA MÍNIMA	COMISSÃO	FINANCIAMENTO / FGTS	COMO SE ESCOLHE O VENCEDOR
Leilão SFI 1º	Lei 9.514, art. 27	Valor do imóvel	5% leiloeiro	Conforme edital; em geral à vista	Maior lance
Leilão SFI 2º	Lei 9.514, art. 27, §2º	Dívida + encargos; se ninguém cobrir, a CAIXA pode aceitar ≥ 50% da avaliação	5% leiloeiro	Conforme edital; em geral à vista	Maior lance
Licitação Aberta	Lei 13.303/2016 e regulamento de licitações e contratos da CAIXA	Valor mínimo do edital	Conforme o edital: 5% se conduzida por leiloeiro	Quando o anúncio indica	Maior proposta na data
Venda Online	Regulamento de licitações e contratos da CAIXA (Lei 13.303/2016)	Valor mínimo do anúncio	Em geral, não há; confira	Quando o anúncio indica	Maior proposta no cronômetro
Compra Direta	Regulamento de licitações e contratos da CAIXA (Lei 13.303/2016)	Valor mínimo do anúncio	Em geral, não há; confira	Quando o anúncio indica	Primeira proposta válida
Direito de preferência	Lei 9.514, art. 27, §2º-B	Dívida + encargos	Conforme edital	Conforme edital	Só o ex-mutuário

Os anúncios da CAIXA trazem duas marcações que valem ouro para quem quer morar: **"aceita financiamento"** e **"aceita FGTS"**. Elas são definidas imóvel a imóvel. Um imóvel ocupado, com problema de documentação ou em mau estado costuma não aceitar financiamento. Para usar o FGTS, você precisa cumprir as regras do fundo: não ter financiamento ativo no SFH, não ter outro imóvel residencial na cidade onde mora ou trabalha, o imóvel estar nessa cidade e ser para sua moradia, e ter pelo menos três anos de trabalho com FGTS. A lista completa está no capítulo 2.

> **Na prática**
>
> A mesma casa em duas modalidades. Ela é avaliada em R$ 250.000.
>
> **No 2º Leilão SFI**, a dívida é de R$ 130.000. Você vence com R$ 135.000. Comissão de 5%: R$ 6.750. ITBI (2%) e registro (cerca de 2%): R$ 5.400. Total: R$ 147.150, pago à vista.
>
> **Na Venda Online**, meses depois, a mesma casa sai com mínimo de R$ 160.000, e você leva com R$ 165.000. Sem comissão. ITBI (2%) e registro (cerca de 2%): R$ 6.600. Total: R$ 171.600, mas o anúncio aceita financiamento com 20% de entrada (R$ 33.000) e FGTS.
>
> O leilão é R$ 24.450 mais barato. A Venda Online cabe no bolso de quem não tem R$ 150 mil parados. Os dois caminhos podem fazer sentido.

Quem paga condomínio e IPTU

Aqui o anúncio e as condições de venda mandam. O texto padrão dos anúncios da CAIXA diz:

- **Condomínio:** sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite.
- **Tributos (IPTU):** em geral ficam a cargo do comprador.
- **Anúncio omisso:** se anúncio e proposta forem omissos sobre condomínio, a CAIXA paga (edital, cl. 17.3.1).
- **Depois da compra:** o condomínio e o IPTU são sempre seus.

As condições mudam com o tempo. Confira sempre as do seu imóvel.

Como o condomínio é uma dívida do imóvel, se ninguém pagar, o condomínio pode cobrar de você e penhorar o imóvel. Antes do lance ou da proposta, peça ao síndico ou à administradora o débito atualizado e leia, nas condições de venda, até que limite a dívida fica com você.

> **Atenção**
>
> O limite de 10% é seu, não da CAIXA. Um apartamento avaliado em R$ 180.000 tem limite de R$ 18.000. Com R$ 40.000 de condomínio atrasado, você paga R$ 18.000 e a CAIXA paga R$ 22.000. Com R$ 15.000 atrasados, a dívida fica abaixo do limite e é inteira sua. Conte esse valor no custo antes da proposta.

Comissão e outros custos

- **Comissão de leiloeiro:** 5% nos Leilões SFI (1º e 2º) e na Licitação Aberta quando conduzida por leiloeiro, como no edital do capítulo 22. Na Venda Online e na Compra Direta, em geral não há. Não use regra geral: confira a cláusula de comissão do edital do seu imóvel.

- **ITBI:** sempre do comprador. A alíquota é da prefeitura.
- **Registro e escritura:** do comprador. Quando há financiamento, o próprio contrato da CAIXA vale como escritura, o que reduz custo.
- **Desistência:** quase sempre há multa ou perda de parte do que foi pago. Leia a cláusula antes.

A desocupação é sua

A CAIXA informa no anúncio se o imóvel está ocupado ou desocupado. Muitas vezes a informação é "ocupado" ou "não informado". Em regra, **a desocupação fica por conta do comprador**.

O caminho depende de como você comprou:

- **Leilão SFI:** vale a Lei 9.514. Você entra com ação de reintegração de posse e pede a liminar de 60 dias do art. 30. Não existe "imissão nos próprios autos", porque não há processo.
- **Licitação Aberta, Venda Online e Compra Direta:** o art. 30 da Lei 9.514 pode valer, conforme o contrato que a CAIXA assina com você (capítulo 8). Se não valer, a desocupação é feita com acordo (às vezes a CAIXA tem programa de incentivo para o ocupante sair) ou com ação judicial, que muda conforme o ocupante tenha contrato ou não.

Seja como for, conte o custo: advogado, custas, aluguel enquanto espera e, muitas vezes, uma ajuda de mudança para fechar acordo.

> **Na prática**
>
> O acordo. Você comprou um apartamento ocupado pelo ex-mutuário. A ação custaria uns R$ 6.000 com advogado e levaria uns 6 meses. Você oferece R$ 5.000 para a saída em 45 dias, com termo assinado. Ele aceita. Gastou menos e ganhou uns 4 meses e meio de moradia.

Erros comuns com imóveis CAIXA

Confundir desconto com barganha. O desconto é sobre a avaliação da CAIXA, que pode estar acima ou abaixo do mercado. Compare com anúncios reais da mesma rua.

Contar com financiamento que o anúncio não oferece. Se o anúncio não marca "aceita financiamento", não há promessa de crédito. Ter carta de crédito de outro banco também não garante: o imóvel precisa passar na vistoria dele.

Esquecer o prazo de pagamento. Nos leilões, o pagamento à vista costuma ter prazo curto. Perder o prazo pode significar perder o que já pagou.

Achar que "desocupado" é garantia. A informação do anúncio é a que a CAIXA tinha na data da publicação. Vá até o imóvel e confira.

Como se preparar

1. Escolha a modalidade que cabe no seu dinheiro: à vista no leilão ou financiado nas outras.
2. Faça o cadastro e, se quiser financiar, peça a aprovação de crédito na CAIXA antes.
3. Leia as condições de venda: prazo de pagamento, dívidas, multa por desistência.
4. Peça a matrícula atualizada no cartório.
5. Visite a rua, converse com vizinhos e com o síndico.
6. Calcule o custo total com comissão (se houver), ITBI, registro, dívidas e desocupação.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Na Hasta, filtre por CAIXA e veja a modalidade de cada imóvel no card. Abra um que aceite financiamento e compare o valor mínimo com o de mercado. O laudo Veredika identifica a modalidade certa, diz se há comissão e calcula a entrada, o custo da desocupação e a dívida que pode sobrar para você.

(∑) RESUMO

Resumo

- A CAIXA tem seis modalidades: dois Leilões SFI, Licitação Aberta, Venda Online, Compra Direta e direito de preferência.
- Comissão de 5% nos Leilões SFI e na Licitação Aberta com leiloeiro; nas outras, em geral não há. Confira o edital.
- Financiamento e FGTS dependem do anúncio de cada imóvel.
- Condomínio: seu até 10% da avaliação; a CAIXA paga só o que passar disso. IPTU, em geral, é seu.
- O imóvel sai no estado em que está: a desocupação é por sua conta.

Venda direta: o imóvel que sobrou do leilão

VOCÊ VAI APRENDER: de onde vêm os imóveis de venda direta e por que isso não é leilão; como negociar preço e condições; quais riscos de documento e de ocupação conferir antes de assinar.

Tempo de leitura: 11 min.

Lembra o fim do capítulo sobre leilão fiduciário? Quando ninguém compra no 2º leilão, o banco fica com o imóvel. A partir daí, ele é **dono pleno**, sem obrigação de fazer novo leilão. Esse imóvel entra numa lista de "imóveis próprios", "imóveis retomados" ou "venda direta" no site do banco.

É dessa lista que vem a venda direta. Muitas vezes é o mesmo imóvel que você viu em leilão semanas antes, agora com outro preço, outras condições e sem data marcada para acabar. E ela é, na verdade, uma **compra e venda comum**. Em regra, não tem lance, não tem praça, não tem leiloeiro, não tem comissão de leilão. Há duas exceções na CAIXA: a Licitação Aberta pode ser conduzida por leiloeiro e cobrar comissão de 5%, e a Venda Online tem disputa de propostas num cronômetro (capítulo 7). Você negocia com o banco quase como com qualquer vendedor, mas não é igual: o banco segue regras internas, usa contrato padrão (muitas vezes com cláusulas que limitam a responsabilidade dele) e, na CAIXA, segue a lei das estatais e o edital da modalidade.

Na CAIXA, a venda direta aparece com os nomes que você viu no capítulo 7: Licitação Aberta, Venda Online e Compra Direta. Outros bancos (Itaú, Santander, Bradesco, Banco do Brasil e bancos menores) têm páginas próprias, às vezes com imobiliárias ou plataformas parceiras. Neste capítulo, falamos da venda direta em geral, para qualquer banco.

Por que isso não é leilão

Parece detalhe de vocabulário, mas muda o seu direito.

No leilão, há um rito com prazos e pisos definidos em lei. Na venda direta, os prazos do leilão já acabaram e não voltam. Ninguém precisa respeitar os prazos do leilão (o 1º em até 60 dias da consolidação e o 2º em até 15 dias do 1º). O preço é o que o banco pede e o que você aceita.

Também mudam os documentos. Você não recebe carta de arrematação nem auto. Assina uma **escritura de compra e venda** ou um **contrato com força de escritura**, quando há financiamento.

E muda a lógica do risco. No leilão, a maior parte do risco está no rito: intimação, prazo, preço vil. Na venda direta, o rito já passou. O risco migra para duas coisas: **a qualidade do título do banco** (a consolidação foi bem feita?) e **a ocupação** (quem mora lá?).

Como funciona na prática

1. **Você encontra o imóvel** no site do banco ou de uma plataforma parceira, com preço, fotos (às vezes só da fachada) e a situação de ocupação.
2. **Faz uma proposta.** Em uns bancos, o preço é fixo. Em outros, aceita-se proposta abaixo, e o banco aprova ou não.
3. **O banco aceita** e manda um contrato ou uma minuta de escritura.
4. **Você paga**: à vista, financiado ou com FGTS, conforme o banco e o imóvel.
5. **Assina a escritura** e registra no cartório, depois de pagar o ITBI.
6. **Resolve a ocupação**, se houver.

O processo inteiro pode levar de 30 a 90 dias até o registro, sem contar a desocupação.

Negociação: onde há espaço

A grande vantagem da venda direta é poder conversar. O banco não quer ficar com imóvel: paga condomínio, IPTU, segurança, e o imóvel parado perde valor. Quanto mais tempo ele está na lista, maior a vontade de vender.

O que dá para negociar, conforme o banco:

- **Preço:** imóveis com muitos meses à venda costumam receber descontos sucessivos. Acompanhe.
- **Forma de pagamento:** financiamento com o próprio banco, às vezes com taxa especial.
- **Dívidas:** pedir que o banco quite o condomínio e o IPTU atrasados antes da escritura.
- **Desocupação:** pedir que o banco entregue o imóvel vazio, ou que dê desconto pelo fato de estar ocupado.
- **Prazo:** mais tempo para pagar à vista enquanto você vende outro bem.

Na prática

A proposta. Apartamento anunciado por R$ 210.000, ocupado, há oito meses na lista. Avaliação de mercado da região: R$ 280.000. Débito de condomínio informado pelo síndico: R$ 14.000.

Você propõe R$ 185.000 com financiamento, pedindo que o banco quite o condomínio. O banco recusa o preço, mas aceita R$ 195.000 quitando o condomínio. Conta:

- Preço: R$ 195.000.
- ITBI (3%) e registro: cerca de R$ 8.500.
- Desocupação (advogado e acordo): R$ 8.000.
- Total: R$ 211.500, contra R$ 280.000 de mercado. Sem comissão de leiloeiro (confira no edital, se houver).

Os riscos que você precisa conferir

1. A consolidação foi regular?

O banco só pode vender o que é dele. E ele só é dono se a consolidação foi feita do jeito certo: o devedor tem de ter sido intimado pela forma que a lei admite (pessoal, como regra; por hora certa ou edital nos casos previstos), com o prazo de 15 dias para pagar (Lei 9.514, art. 26). Se a intimação foi falha, o antigo dono pode pedir na Justiça para anular a consolidação. E aí a venda feita a você fica ameaçada.

Como conferir: peça a matrícula atualizada. Ela deve mostrar a averbação da consolidação em nome do banco, com data. Se puder, peça ao banco a certidão da intimação.

2. Os dois leilões aconteceram e não tiveram comprador?

O banco só pode vender direto depois de dois leilões sem comprador (art. 27). Peça a prova: as atas ou certidões dos leilões negativos. Em regra, sem a prova dos dois leilões há risco para o seu título; leve o caso a um advogado.

3. A preferência do antigo dono foi respeitada?

O antigo dono tinha direito de recomprar até o 2º leilão (art. 27, §2º-B). Se o banco pulou essa etapa, pode haver um vício que ele use contra a venda.

4. O antigo dono está processando o banco?

É a pergunta mais importante. Uma ação para anular a consolidação, rever o contrato ou discutir a posse pode durar anos. Peça certidões dos distribuidores cíveis em nome do antigo dono e pesquise o endereço do imóvel. Se houver processo, um advogado precisa ler antes de você assinar. Um número de processo ligado ao imóvel, aqui, não quer dizer leilão judicial. Quer dizer risco de título.

5. A dívida do antigo dono acabou?

Nos financiamentos habitacionais, se o 2º leilão não cobriu a dívida, ela é considerada extinta (Lei 9.514, na redação da Lei 14.711; confira o artigo no contrato e no edital). Nos demais contratos de crédito com garantia de imóvel, o antigo dono segue responsável pelo saldo (Lei 9.514, na redação da Lei 14.711). Saber disso ajuda a entender se o antigo dono tem motivo para brigar.

> **Atenção**
>
> A cláusula de evicção. Leia no contrato do banco o que acontece se a venda for anulada por decisão judicial. Muitos bancos limitam a devolução ao valor pago, sem correção generosa e sem indenizar reforma ou mudança. Se você reformou o imóvel e perdeu na Justiça, o prejuízo da reforma pode ser seu.

6. A ocupação

Na venda direta, a ocupação é o **risco central**. O mais comum é o próprio antigo dono continuar morando. O banco informa se o imóvel está ocupado, mas raramente se compromete a desocupar.

Se for por sua conta, você precisa de uma ação para tirar o ocupante. Se o contrato do banco te transmite os direitos da Lei 9.514, você pode pedir a liminar de 60 dias do art. 30. Se não, a via pode ser uma ação possessória comum, mais lenta. Confira no contrato o que o banco te repassa.

Se quem mora é um **inquilino**, a regra depende do caminho. No fiduciário, o art. 27, §7º, da Lei 9.514 dá 30 dias para o inquilino desocupar, com denúncia da locação em até 90 dias da consolidação (salvo se o credor concordou por escrito com a locação). Na venda direta, essa janela quase sempre já venceu quando você compra, e então vale a regra geral: você denuncia a locação em até 90 dias do registro em seu nome, e o inquilino tem 90 dias para sair (Lei 8.245, art. 8º). Perdido o prazo, presume-se que você concordou, e a locação segue até o fim do contrato. Se o contrato for por prazo determinado e tiver cláusula de vigência em caso de venda, averbada na matrícula, a locação continua: confira a matrícula. Isso vale também para as vendas administrativas da CAIXA.

7. As dívidas do imóvel

Condomínio e IPTU atrasados acompanham o imóvel. Peça o débito ao síndico e à prefeitura e negocie com o banco quem paga. Combine por escrito.

A visita e a vistoria

Na venda direta, você tem tempo. Use. Diferente do leilão, em que muitas vezes só dá para ver a fachada, aqui é comum o banco ou a imobiliária parceira marcar visita quando o imóvel está vazio. Se está ocupado, tente conversar com o morador com educação: muitas vezes ele também quer resolver a situação.

Na visita, olhe o que custa caro: telhado, infiltração, rede elétrica, encanamento, esquadrias. Imóvel retomado costuma ficar meses fechado ou sem manutenção. Leve alguém que entenda de obra, ou peça um orçamento rápido de reforma. Esse número entra na conta tanto quanto o preço.

Converse com o síndico e com vizinhos. Eles sabem há quanto tempo o imóvel está vazio, se há dívida de condomínio, se houve invasão, se o antigo dono ainda aparece. Em dez minutos você descobre o que nenhum anúncio conta.

Por fim, confira o preço com anúncios reais da mesma rua ou do mesmo prédio. Desconto sobre a avaliação do banco não é a mesma coisa que desconto sobre o mercado.

Venda direta ou leilão: qual é melhor para morar?

Depende do seu bolso e do seu tempo.

PONTO	LEILÃO FIDUCIÁRIO	VENDA DIRETA
Preço	Pode ser o mais baixo (2º leilão)	Em geral um pouco acima do 2º leilão
Comissão de leiloeiro	5%	Em regra, não há (Licitação Aberta da CAIXA com leiloeiro: 5%)
Negociação	Não: vence o maior lance	Sim: preço, dívidas, prazo (na Venda Online da CAIXA há disputa)
Financiamento	Depende do edital	Comum nos próprios imóveis do banco
Risco de cancelamento	Preferência do devedor até o 2º leilão	Já passou essa fase
Risco principal	Rito (intimação, prazos)	Título (consolidação) e ocupação
Tempo para decidir	Data marcada	Sem data: até alguém comprar

Para quem compra para morar, a venda direta tem dois atrativos fortes: a possibilidade de financiar e a calma para decidir. O preço é um pouco maior, mas você pode visitar, negociar e pedir documentos sem relógio correndo.

O que perguntar ao banco e ao advogado

Ao banco:

1. O imóvel está ocupado? Por quem?
2. O banco quita o condomínio e o IPTU atrasados? Até quanto?
3. Aceita financiamento e FGTS?
4. Pode me enviar a matrícula, as atas dos leilões e a certidão da intimação?
5. O que acontece se a venda for anulada na Justiça?

Ao advogado:

1. A consolidação e os leilões foram regulares?
2. Há ação do antigo dono contra o banco?
3. Qual o caminho e o prazo para desocupar?

4. O contrato me protege se a venda for desfeita?

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Procure na Hasta imóveis de venda direta de bancos na sua cidade. Compare o preço pedido com o valor de mercado estimado na ficha. Antes de fazer proposta, peça o laudo Veredika: ele verifica a consolidação na matrícula, aponta processos ligados ao imóvel e soma ocupação e dívidas ao custo final.

(∑) RESUMO

Resumo

- Venda direta é compra e venda comum de imóvel que o banco já retomou; não é leilão.
- Em regra, não há lance nem comissão de leiloeiro (exceções na CAIXA: Licitação Aberta com leiloeiro e Venda Online com disputa); há negociação de preço, dívidas e prazo.
- O risco migra para o título (consolidação e leilões regulares) e para a ocupação.
- Peça matrícula, atas dos leilões, certidão de intimação e certidões de processos.
- Para morar, os pontos fortes são o financiamento e o tempo para decidir.

Outros tipos de leilão e a tabela que compara todos

VOCÊ VAI APRENDER: como funcionam os leilões fiscal, trabalhista, de falência, de hipoteca, por iniciativa particular e o privado; por que "arrematação de direitos" é alerta vermelho para quem quer morar; e como comparar todos os tipos numa tabela só.

Tempo de leitura: 15 min.

Até aqui você viu os três tipos mais comuns: judicial comum, fiduciário e CAIXA, mais a venda direta. Mas existem outros, e eles aparecem com frequência nos sites de leiloeiros. Cada um tem uma regra que muda o seu bolso ou o seu prazo para morar.

Para cada tipo, respondemos à mesma pergunta: **o que muda para você?**

Execução fiscal (Lei 6.830/80)

O que é. O credor é o governo: a União (pela Procuradoria da Fazenda Nacional), um estado, um município ou uma autarquia. A dívida é um tributo ou uma multa, inscrita em dívida ativa. O processo corre numa vara de execuções fiscais, com a Lei 6.830/80 e, no que ela não regula, o CPC.

O que muda para você.

- **A dívida pode ser pequena perto do imóvel.** Uma dívida de R$ 20.000 pode levar a leilão um imóvel de R$ 400.000. Nesse caso, a chance de o devedor pagar antes e cancelar o leilão (remição) é alta.
- **O governo pode ficar com o imóvel.** A Fazenda tem direito de adjudicar, ou seja, ficar com o bem em vez de vender (art. 24 da Lei 6.830). Isso pode frustrar a sua compra.
- **Tributos do imóvel saem do preço**, como no judicial comum (art. 130, parágrafo único, do CTN).
- **Parcelamento tem regra própria.** Na dívida federal, a Procuradoria da Fazenda tem regras próprias e vedações para parcelar o lance. Estados e municípios têm regimes próprios. Não presuma que dá para parcelar: confira no edital.
- **Entre governos, vale quem penhorou primeiro.** O art. 187 do CTN previa uma ordem entre União, estados e municípios, mas o STF derrubou essa preferência (ADPF 357). Se mais de um ente penhorou o mesmo imóvel, prevalece a anterioridade da penhora. Isso não muda o seu preço, mas explica brigas no processo.

Execução trabalhista (CLT)

O que é. Um ex-empregado ganhou uma ação e a empresa ou o patrão não pagou. O imóvel é penhorado na Justiça do Trabalho.

O que muda para você.

- **A CLT prevê praça única.** O art. 888 fala em uma praça só, com o bem vendido a quem der mais. Na prática, muitos tribunais do trabalho adotam dois leilões com pisos em percentual da avaliação. Confira no edital: não presuma a regra do CPC.
- **Pagamento apertado.** A CLT manda pagar um sinal de **20%** na hora e o restante em **24 horas**, sob pena de perder o sinal (art. 888, §§2º e 4º). Muitos editais dão mais prazo; confira. Sem dinheiro disponível, não entre.
- **Sucessão trabalhista: ponto controvertido.** Se o que vai a leilão é um estabelecimento (uma fábrica, um comércio funcionando), há quem defenda que quem compra responde por dívidas trabalhistas (arts. 10 e 448 da CLT). A posição que prevalece é que a arrematação em hasta pública é, em regra, aquisição originária, sem sucessão. Num imóvel isolado, como um apartamento, o risco é remoto. Se o lote for um estabelecimento, leve a dúvida ao advogado e veja o que o edital diz.
- **Bem de família.** Dívida trabalhista, em regra, não autoriza penhorar o único imóvel residencial do devedor (Lei 8.009/90). Se for o caso, procure no processo a decisão que afastou a proteção. A exceção do art. 3º, I, da Lei 8.009 (créditos de trabalhadores da própria residência) é outra coisa: nela a penhora é permitida.

Falência e recuperação judicial (Lei 11.101/05)

O que é. Uma empresa quebrou (falência) ou está tentando se reerguer (recuperação judicial). Os bens são vendidos para pagar os credores, sob controle do juiz e de um administrador judicial.

O que muda para você.

- **O imóvel sai livre de dívidas.** Esta é a grande vantagem. Na falência, quem compra recebe o bem livre de ônus e **sem sucessão** nas dívidas da empresa, inclusive tributárias e trabalhistas (art. 141, II). Na recuperação judicial, a venda de uma unidade produtiva prevista no plano tem efeito parecido (art. 60, parágrafo único).
- **Mas há exceções pessoais.** A proteção não vale se o comprador for sócio da empresa falida, parente até o 4º grau do falido ou dos sócios, ou alguém agindo em nome deles (art. 141, §1º).
- **Modalidades flexíveis.** Desde a Lei 14.112/2020, o art. 142 prevê leilão eletrônico, presencial ou híbrido, processo competitivo organizado por agente especializado, ou outra modalidade aprovada no processo. No leilão, não se aplica o conceito de preço vil (art. 142, §2º-A, V): o juiz pode aceitar valores bem abaixo da avaliação.
- **Juízo único.** Tudo é decidido na vara da falência (art. 76). Se o mesmo imóvel aparecer em leilão de outra vara, desconfie.
- **Imóveis de empresa.** É raro achar apartamento para morar; o mais comum são galpões, terrenos e salas. Quando aparece casa, pode ser de sócio, e aí leia com atenção.

Hipoteca extrajudicial (Lei 14.711/2023)

O que é. Na hipoteca, diferente da alienação fiduciária, o devedor **continua dono** do imóvel. O credor tem só uma garantia sobre ele. Desde a Lei 14.711/2023, o credor pode executar essa hipoteca pelo cartório de imóveis, sem processo judicial, em um procedimento parecido com o da Lei 9.514.

O que muda para você.

- **Não há consolidação.** O banco não vira dono antes do leilão: o devedor continua dono até a venda. Quem promove a venda é o credor; o cartório intima o devedor e registra os atos, e um leiloeiro conduz os leilões (Lei 14.711, art. 9º).
- **Pisos conforme o procedimento.** Não presuma os valores do 1º e do 2º leilão da Lei 9.514. Leia no edital quantos leilões há e qual o mínimo de cada um.
- **Intimação é o ponto fraco.** Como no fiduciário, o devedor tem de ser intimado pessoalmente pelo cartório e ter chance de pagar. Falha aí anula tudo.
- **Outras hipotecas.** Se há hipoteca de 2º grau, o credor dela recebe depois do 1º. Veja na matrícula quem mais tem garantia sobre o imóvel.
- É um rito novo, com pouca jurisprudência. Para moradia, peça a um advogado que leia o edital antes.

Alienação por iniciativa particular (CPC, art. 880)

O que é. Dentro de um processo judicial, em vez de fazer leilão, o credor pede para vender o imóvel por conta própria ou por um corretor ou leiloeiro credenciado. O juiz fixa preço mínimo, prazo, forma de pagamento e comissão.

O que muda para você.

- **Não há disputa de lances**, ou há uma disputa simplificada. Você faz uma proposta que respeita as condições do juiz.
- **O preço mínimo é o do juiz.** Leia a decisão que autorizou a venda.
- **Os efeitos são os do judicial:** o tributo anterior sai do preço, e quem compra recebe carta de alienação, que vai a registro.
- Não confunda com a "Venda Direta Online" da CAIXA, que é outra coisa.

Leilão privado voluntário

O que é. Uma pessoa ou uma empresa decide vender o próprio imóvel por leilão, sem dívida e sem processo. Usa um leiloeiro como poderia usar uma imobiliária.

O que muda para você.

- **É compra e venda comum** com disputa de preço. Valem o contrato e o Código Civil.
- **Não há nenhuma proteção de leilão.** Dívidas de condomínio e IPTU acompanham o imóvel, como em qualquer compra. Peça certidões como faria numa compra normal.

- **O preço mínimo é o que o dono quer.** O desconto costuma ser menor.
- **Financiamento é possível**, como em qualquer compra, se o banco aprovar o imóvel.

Arrematação de direitos: alerta vermelho para moradia

O que é. Às vezes o edital não vende o imóvel. Vende **os direitos** de alguém sobre ele. Frases como "os direitos do executado sobre o imóvel", "direitos de compromissário comprador" ou "direitos do fiduciante" são o sinal. Na matrícula, o dono continua sendo outra pessoa: um banco, uma construtora ou um espólio.

O que muda para você.

- **Você não vira dono.** Você entra no lugar do devedor num contrato que continua existindo.
- **O saldo devedor continua.** Se o imóvel tem alienação fiduciária a um banco, essa garantia **não acaba** com a arrematação. O que se vende é o direito do devedor de adquirir o imóvel quando quitar (o Código Civil, art. 1.368-B, chama de direito real de aquisição), e esse direito vem preso ao contrato. Você compra os direitos e herda a dívida. O custo real é o lance mais o saldo do financiamento, as parcelas atrasadas e os encargos.
- **Risco de perder tudo.** Se você não pagar o financiamento, o banco pode consolidar o imóvel e levá-lo a leilão de novo, pela Lei 9.514.
- **Pode precisar de autorização.** Alguns contratos exigem que o banco ou a construtora concorde com a troca de devedor.
- **Financiamento novo é quase impossível**, porque você não tem o imóvel para dar em garantia.

> **Atenção**
>
> Lance de R$ 60.000 por "direitos do executado" num apartamento de R$ 300.000 parece pechincha. Mas se o saldo devedor no banco é de R$ 230.000, o seu custo é de R$ 290.000, mais comissão, mais atrasos, mais encargos. E você só será dono quando quitar. Para quem quer morar, esse tipo exige advogado e o saldo devedor atualizado por escrito. Sem esse número, não dê lance.

> **Na prática**
>
> Três editais, três contas. Mesmo imóvel avaliado em R$ 300.000, lance vencedor de R$ 180.000, com R$ 25.000 de IPTU atrasado:
>
> - **Judicial comum ou fiscal:** o IPTU sai do preço. Seu custo: R$ 180.000 + comissão + ITBI + registro.
> - **Fiduciário:** depende do edital. Se o IPTU ficar com você, conte mais R$ 25.000.
> - **Falência:** livre de ônus pelo art. 141, II. O IPTU anterior não passa para você, salvo nas exceções pessoais.

A tabela que compara todos os tipos

Esta é a tabela para guardar, dividida em duas partes para caber na página. Os valores são a regra geral; o edital de cada imóvel pode ter detalhes diferentes. Quando a tabela diz "edital", é porque a lei não fixa e você precisa ler.

Tabela A: quem vende, por quanto e como pagar

TIPO	QUEM VENDE	LANCE MÍNIMO	PAGAMENTO E FINANCIAMENTO
Judicial comum (CPC)	O juiz, pelo leiloeiro	1ª: avaliação. 2ª: o do edital, nunca vil (abaixo de 50% se o juiz não fixou)	À vista ou parcelado (25% + até 30 meses); financiamento raro
Fiscal (Lei 6.830)	O juiz, a pedido do governo	Como o judicial, conforme edital	À vista; parcelamento só se o ente permitir
Trabalhista (CLT)	O juiz do trabalho	Praça única ou pisos do edital do tribunal	20% na hora e o resto em 24 h (se o edital não ampliar)
Falência e RJ (Lei 11.101)	O juiz da falência, com o administrador	O que o juiz autorizar; pode ser bem abaixo da avaliação (não se aplica o preço vil)	Conforme a decisão; em geral à vista
Iniciativa particular (art. 880)	Credor, corretor ou leiloeiro autorizado pelo juiz	O fixado pelo juiz	O fixado pelo juiz
Fiduciário (Lei 9.514)	O banco credor	1º: valor do imóvel. 2º: dívida + despesas; se ninguém cobrir, o credor pode aceitar ≥ 50% da avaliação (abaixo de 50%: risco, STJ)	À vista; financiamento e FGTS se o edital aceitar
CAIXA leilão SFI	A CAIXA, por leiloeiro	Como o fiduciário	Em geral à vista; 5% de comissão
CAIXA Licitação, Venda Online, Compra Direta	A CAIXA	Valor mínimo do anúncio	Financiamento e FGTS se o anúncio indicar; comissão conforme o edital (Licitação com leiloeiro: 5%)
Venda direta de banco	O banco, já dono	Preço negociado	Financiamento comum nos próprios imóveis
Hipoteca (Lei 14.711)	O credor hipotecário promove; o cartório intima e registra; o leiloeiro conduz	Conforme o procedimento e o edital	Conforme edital
Privado voluntário	O próprio dono	O que o dono pedir	Como compra comum; financiamento possível
Arrematação de direitos	Depende do rito	Depende do rito	Lance + saldo devedor a pagar

Tabela B: ocupante, dívidas e prazo

TIPO	OCUPANTE	DÍVIDAS ANTERIORES (IPTU E CONDOMÍNIO)	PRAZO ATÉ AS CHAVES
Judicial comum (CPC)	Imissão na posse no próprio processo	IPTU sai do preço (art. 130 CTN); condomínio, em regra, também (art. 908, §1º, CPC), salvo transferência expressa no edital	3 a 12 meses ou mais
Fiscal (Lei 6.830)	Imissão no próprio processo	IPTU sai do preço; condomínio como no judicial comum	3 a 12 meses; risco de remição e adjudicação
Trabalhista (CLT)	Imissão no próprio processo	Tributos saem do preço; condomínio como no judicial comum	3 a 12 meses
Falência e RJ (Lei 11.101)	Pela vara da falência	Livre de ônus e sem sucessão (art. 141, II), salvo exceções pessoais	3 a 18 meses
Iniciativa particular (art. 880)	Imissão no processo	Como o judicial	3 a 12 meses
Fiduciário (Lei 9.514)	Ação com liminar de 60 dias (art. 30)	Conforme edital; do comprador após a entrega	2 a 4 meses se vazio; 4 a 10 após o registro se ocupado
CAIXA leilão SFI	Por sua conta; ação do art. 30	Conforme as condições de venda, com limite	2 a 4 meses se vazio; 4 a 10 após o registro se ocupado
CAIXA Licitação, Venda Online, Compra Direta	Por sua conta; acordo ou ação (o art. 30 depende do título)	Condomínio seu até 10% da avaliação, a CAIXA paga o excedente; IPTU em geral seu	1 a 3 meses se vazio; 6 a 12 ou mais se ocupado
Venda direta de banco	Por sua conta, salvo acordo	Negociável; acompanham o imóvel	1 a 9 meses
Hipoteca (Lei 14.711)	Ação própria	Conforme edital	3 a 12 meses
Privado voluntário	Combinado no contrato	Acompanham o imóvel; peça certidões	1 a 3 meses
Arrematação de direitos	Depende do rito	As do rito + o saldo do contrato, que fica com você	Só é dono depois de quitar

Os prazos são estimativas nossas para quem compra para morar, contando registro e, quando houver, a saída do ocupante. Não são promessa. Um imóvel vazio, com documentação limpa, chega bem antes. Um ocupado, com recurso, pode passar do limite da tabela.

Como identificar o tipo do leilão

O site do leiloeiro nem sempre diz o tipo com clareza. Procure estes sinais no edital e na matrícula:

- **"Por ordem do juízo", "exequente", "executado", "carta de arrematação":** judicial. Veja a vara: execuções fiscais, trabalho ou falência mudam o rito.
- **"Lei 9.514/97", "consolidação da propriedade", "credor fiduciário", "escritura":** fiduciário.
- **"CAIXA vende", "Leilão SFI", "CPVE/RE", "Venda Online":** CAIXA.
- **"Imóvel próprio", "venda direta", sem data de leilão:** venda direta.
- **"Massa falida", "administrador judicial":** falência.
- **"Direitos do executado", "direitos do fiduciante":** arrematação de direitos.

Um número de processo no edital não torna um leilão judicial. Se o banco vende pela Lei 9.514 e há uma ação do antigo dono, o leilão continua fiduciário, só que com um risco a mais.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra três imóveis de tipos diferentes na Hasta e confira, na ficha, o tipo de leilão identificado. Depois compare as três linhas na tabela acima. O laudo Veredika classifica o rito a partir do edital e da matrícula e aplica a regra certa de piso, dívidas e desocupação para aquele tipo.

(∑) RESUMO

Resumo

- Fiscal: cuidado com remição e adjudicação; IPTU sai do preço.
- Trabalhista: pagamento em 24 horas; sucessão só se discute quando o lote é estabelecimento.
- Falência: compra livre de ônus (art. 141, II), salvo para quem é ligado ao falido.
- Hipoteca, iniciativa particular e privado têm regras próprias; leia o edital.
- Arrematação de direitos não te faz dono: conte o saldo devedor como custo seu e consulte um advogado.

A jornada

(10) Onde encontrar o imóvel certo (e fugir do golpe)
(11) Visitar, avaliar e definir o seu teto
(12) Ler o edital: as 12 coisas que você precisa achar
(13) Ler a matrícula: a certidão de nascimento do imóvel
(14) O custo total: a conta que decide se vale a pena
(15) Dar o lance
(16) Pagar e formalizar
(17) Desocupar e entrar
(18) Morar
(19) Os erros que destroem o sonho

Onde encontrar o imóvel certo (e fugir do golpe)

VOCÊ VAI APRENDER: onde os leilões de verdade são publicados; como filtrar para achar casa de morar, e não "oportunidade"; como reconhecer um site falso antes de mandar um centavo.

Tempo de leitura: 12 min.

Achar imóvel em leilão nunca foi tão fácil. Hoje existem milhares de lotes abertos ao mesmo tempo, espalhados por centenas de sites de leiloeiros, pela CAIXA e por portais que juntam tudo num lugar só. O problema mudou de lado: não falta imóvel, falta **filtro**. E, junto com a fartura, chegou o golpe: sites copiados, leiloeiros inventados, anúncios patrocinados que levam a páginas falsas.

Este capítulo resolve as duas coisas. Primeiro mostramos onde o leilão nasce e onde ele é divulgado. Depois, como transformar a lista enorme numa lista curta de imóveis onde você realmente moraria. Por fim, o roteiro de cinco minutos que separa o leiloeiro oficial do golpista.

Onde o leilão nasce e onde ele aparece

Todo leilão tem uma **fonte oficial**. Os portais são vitrine; a fonte é quem vende. Entender isso evita metade dos problemas.

- **Leilão judicial:** nasce num processo. O juiz nomeia um leiloeiro, que publica o edital no próprio site e, por exigência do Código de Processo Civil, também na rede mundial de computadores (art. 887, § 2º, do CPC). Muitos tribunais mantêm listas de leiloeiros credenciados. A fonte oficial é o **site do leiloeiro nomeado nos autos** e o próprio processo.
- **Leilão fiduciário (Lei 9.514/97):** nasce no cartório de registro de imóveis, quando o banco consolida a propriedade depois do atraso do comprador original. O banco contrata um leiloeiro, que publica o edital. A fonte oficial é o **site do leiloeiro contratado pelo banco**, e muitos bancos mantêm página própria de "imóveis à venda".
- **CAIXA:** a CAIXA é o maior vendedor de imóveis retomados do país. Ela vende por várias modalidades (leilão SFI, licitação aberta, venda online, compra direta, entre outras — vimos no capítulo 7). A fonte oficial é o **site de venda de imóveis da própria CAIXA**, onde cada imóvel tem número, ficha, edital e, em geral, a matrícula. Nos leilões da CAIXA com leiloeiro, o leiloeiro também publica.

ONDE PROCURAR	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Fonte oficial	Site do leiloeiro nomeado pelo juiz + o processo	Site do leiloeiro contratado pelo banco	Portal de imóveis da CAIXA (e o leiloeiro, quando há)
Quem "vende"	O juízo (o dono é o executado)	O banco credor, já proprietário	A CAIXA, já proprietária
Onde conferir que é real	Consulta processual no tribunal	Matrícula com a consolidação averbada	Número do imóvel no portal da CAIXA
Portais agregadores	Úteis para achar, nunca para pagar	Úteis para achar, nunca para pagar	Úteis para achar, nunca para pagar

Os agregadores, a Hasta incluída

Ninguém consegue visitar trezentos sites de leiloeiro todos os dias. Por isso existem os agregadores: portais que leem os sites oficiais e reúnem os lotes numa busca só. A Hasta é um deles.

A regra de ouro com qualquer agregador, inclusive nós: **o agregador serve para achar; o lance e o pagamento acontecem sempre no site oficial do leiloeiro ou da CAIXA.** A Hasta não vende imóvel, não recebe lance e não recebe pagamento. Se alguém, em nome de qualquer portal, pedir dinheiro para "reservar" um imóvel, é golpe.

Filtros para quem vai morar

Quem compra para investir olha deságio e liquidez. Quem compra para morar precisa de outra lista de perguntas. Antes de abrir qualquer busca, escreva num papel:

1. **Cidade e bairros aceitáveis.** Não "a região". Bairros com nome. Pense no trajeto até o trabalho e a escola.
2. **Tipo e tamanho mínimo.** Apartamento ou casa; número de quartos; vaga de garagem.
3. **Orçamento total, não lance.** O teto é o dinheiro que você tem para *tudo*: lance, comissão, ITBI, registro, dívidas, reforma e o tempo até mudar. O capítulo 14 ensina a fazer a conta; aqui, só lembre que o lance costuma ser de 75% a 85% do orçamento total.
4. **Prazo para mudar.** Se o aluguel vence em quatro meses, um imóvel ocupado pode não servir, mesmo barato.
5. **Forma de pagamento.** À vista, financiamento, FGTS. Isso decide o tipo de leilão (capítulo 2).

Com essa lista, os filtros dos portais passam a fazer sentido:

- **Tipo de imóvel:** residencial (apartamento, casa, sobrado). Exclua terreno, sala comercial e "direitos sobre imóvel" se você está começando — direitos de aquisição são outro produto, com outro risco (capítulo 9).
- **Ocupação:** "desocupado" encurta o caminho até a mudança. Mas desconfie da palavra: muitas vezes significa só "não informado". Confirme na visita (capítulo 11).
- **Aceita financiamento / FGTS:** na CAIXA, a ficha do imóvel diz. No judicial, quase nunca há financiamento bancário; o que existe é o parcelamento do art. 895 do CPC, com entrada mínima de 25%. No fiduciário de banco privado, alguns bancos financiam o próprio imóvel; está no edital.
- **Data do leilão:** pelo menos 15 dias à frente. Menos que isso não dá tempo de ler edital, matrícula, visitar e fazer conta.

- **Valor do lance mínimo** até o seu teto de lance, não até o seu orçamento total.

FILTRO PARA MORADIA	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Financiamento bancário	Raro; existe o parcelamento do art. 895 do CPC (25% de entrada)	Depende do banco; está no edital	Frequente; a ficha diz "aceita financiamento"
FGTS	Em regra não	Depende do banco	Possível quando comprador e imóvel se enquadram
Informação de ocupação	Laudo do oficial de justiça, às vezes	Quase sempre "ocupado" ou "não informado"	Campo na ficha; muitas vezes "ocupado"
Tempo entre edital e leilão	Edital ao menos 5 dias antes (art. 887, §1º, do CPC); na prática, semanas	Curto; o 2º leilão vem cerca de 15 dias depois do 1º	Varia por modalidade; venda online e compra direta podem estar abertas já

> **Na prática**
>
> Uma família quer um apartamento de 2 quartos com vaga em três bairros de Campinas/SP e tem R$ 320.000 no total. Pelo capítulo 14, o teto de lance fica perto de R$ 239.000. Filtros: Campinas; apartamento; 2+ quartos; lance mínimo até R$ 239.000; leilão daqui a 15 dias ou mais. Da lista de 140 imóveis da cidade sobram 11. Desses, 4 estão nos bairros escolhidos. É sobre esses 4 que valerá a pena ler edital e matrícula — e não sobre os 140.

Alertas: deixe o imóvel vir até você

Imóvel bom de moradia some rápido da lista e o edital às vezes sai poucas semanas antes da data. Em vez de entrar todo dia no portal, cadastre **alertas**:

- Uma busca salva por bairro e faixa de preço, com aviso de lote novo.
- Aviso de **mudança de data** e de **2ª praça** do imóvel que você já está acompanhando. No judicial e no fiduciário, o 2º leilão costuma ter lance mínimo bem menor — é quando a casa que estava cara pode caber no orçamento.
- Aviso de **imóvel que voltou**: leilão suspenso ou sem lance costuma reaparecer meses depois, às vezes por outro leiloeiro.
- Na CAIXA, acompanhe a passagem de modalidade: imóvel sem venda num leilão pode reaparecer em licitação aberta ou venda online, com outras regras de preço e de pagamento.

Golpe: como reconhecer em cinco minutos

O golpe do falso leilão é hoje um dos mais comuns no Brasil. O roteiro é sempre parecido: um anúncio patrocinado ou mensagem leva a um site bonito, com fotos reais de um imóvel real (copiadas do leiloeiro verdadeiro), preço baixíssimo e urgência. Você "arremata" e recebe um boleto ou uma chave Pix. O dinheiro some.

Os sinais de alerta mais confiáveis:

1. **Site clonado.** O endereço é parecido com o do leiloeiro verdadeiro, mas com letra trocada, hífen a mais, ou terminação estranha (".com" em vez de ".com.br", ".online", ".site"). Site novo, com poucos meses de registro, é sinal forte. Digite você mesmo o endereço do leiloeiro que achou na Junta Comercial; nunca entre pelo link do anúncio.
2. **Leiloeiro sem matrícula na Junta Comercial.** Leiloeiro oficial é profissão regulada (Decreto 21.981/1932) e tem **matrícula na Junta Comercial do seu estado**, que publica a lista de leiloeiros ativos. Procure o nome e o número da matrícula no rodapé do site e confira na Junta. Nome inexistente, matrícula cancelada, ou endereço e telefone do site diferentes dos da Junta: pare.
3. **Pagamento por Pix ou depósito a pessoa física.** Leiloeiro recebe a comissão em conta própria, mas o **preço** vai para a conta indicada no edital: guia judicial (no judicial), conta do banco vendedor ou do leiloeiro (no fiduciário) ou canais oficiais da CAIXA. Conta em nome de pessoa que não é o leiloeiro, de uma empresa que não aparece no edital, ou chave Pix aleatória: é golpe.
4. **Preço impossível.** Apartamento de R$ 600 mil por R$ 90 mil, "sem dívidas", "desocupado", "última chance hoje". Deságio real em leilão existe, mas tem motivo, e o motivo aparece no edital.
5. **Não há edital nem matrícula para baixar**, ou o edital não tem número de processo, vara, nome do comitente ou do leiloeiro.
6. **Contato só por WhatsApp**, com pressa e com "gerente" que liga para você.
7. **Imóvel CAIXA vendido fora do portal da CAIXA.** Todo imóvel CAIXA tem número de identificação que você confere no próprio portal. Se o número não existe lá, não existe.

> **Atenção**
>
> Nenhum leiloeiro sério pede pagamento antes do resultado do leilão por fora da plataforma. Caução para habilitar existe em alguns leilões, mas está escrita no edital, com conta identificada. Na dúvida, ligue para o telefone do leiloeiro que consta **na Junta Comercial**, não no site, e pergunte se aquele lote e aquela conta são dele. Se você caiu no golpe, registre boletim de ocorrência e peça ao seu banco a abertura do Mecanismo Especial de Devolução do Pix (MED) no mesmo dia: quanto antes, maior a chance de bloquear o valor.

COMO CONFERIR SE É REAL	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Documento que prova o leilão	Edital com vara e processo; consulta no site do tribunal	Edital com o banco credor; matrícula com a consolidação averbada	Ficha e edital no portal da CAIXA, com número do imóvel
Quem recebe o preço	Guia de depósito judicial	Conta indicada no edital (banco ou leiloeiro)	Canais oficiais da CAIXA (boleto/ financiamento)
Quem recebe a comissão	Leiloeiro, conta identificada no edital	Leiloeiro, conta identificada no edital	Leiloeiro, quando a modalidade tem leiloeiro; venda online/compra direta podem não ter
Sinal típico de golpe	"Processo" que não existe no tribunal	Banco que não é credor na matrícula	Número de imóvel que não existe no portal

O roteiro de cinco minutos

1. Copie o número do processo (judicial), o nome do banco (fiduciário) ou o número do imóvel (CAIXA).
2. Confira no site do tribunal, na matrícula ou no portal da CAIXA. Basta que um não bata para parar.
3. Pegue o nome do leiloeiro e procure na lista da Junta Comercial.
4. Digite à mão o endereço do site que a Junta indica. Compare com o site onde você estava.
5. Leia no edital para quem vai cada pagamento. Pix para conta que não seja a indicada no edital, nunca.

Como fazer a lista curta

Ao fim da busca você deve ter de três a cinco imóveis. Mais que isso, você não terá tempo de estudar todos direito; menos, ficará refém de um só. Para cada um, baixe e guarde numa pasta:

- o edital (capítulo 12);
- a matrícula atualizada (capítulo 13) — se a disponibilizada pelo leiloeiro tiver mais de 30 dias, peça uma nova ao cartório;
- as fotos e o laudo de avaliação, se houver;
- o link da fonte oficial.

E anote, para cada um, três datas: a do 1º leilão, a do 2º e o prazo de habilitação no site do leiloeiro. Cadastro no site costuma exigir documentos e aprovação prévia; deixar para a véspera é a forma mais comum de perder um bom leilão.

ANTES DE PASSAR AO PRÓXIMO PASSO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Documentos para baixar	Edital, matrícula, laudo de avaliação, peças do processo se possível	Edital, matrícula com consolidação	Ficha do imóvel, edital da modalidade, matrícula
Prazo de habilitação	Cadastro no site do leiloeiro com antecedência	Cadastro no site do leiloeiro com antecedência	Cadastro conforme a modalidade; para financiar, aprovação de crédito antes
Pergunta-chave desta fase	O processo existe e a avaliação é recente?	A consolidação está averbada?	Qual é a modalidade e o que ela permite?

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

A Hasta varre os leiloeiros oficiais e a CAIXA, padroniza endereço, valores e datas, e guarda o link de origem de cada imóvel. Faça uma busca com sua cidade, tipo residencial e lance mínimo até o seu teto. Salve a busca como alerta. Abra a ficha de cada imóvel da lista curta e use o botão do link de origem: confira que ele leva ao leiloeiro oficial ou ao portal da CAIXA, e então siga o roteiro de cinco minutos.

(∑) RESUMO

Resumo

- O leilão nasce numa fonte oficial: leiloeiro nomeado (judicial), leiloeiro do banco (fiduciário) ou portal da CAIXA.
- Agregadores, a Hasta inclusive, servem para achar; lance e pagamento só no canal oficial.
- Filtre por bairro, tamanho, orçamento total, prazo para mudar e forma de pagamento.
- Golpe: site clonado, leiloeiro sem matrícula na Junta, Pix a pessoa física, preço impossível.
- Saia deste passo com 3 a 5 imóveis, cada um com edital, matrícula e datas anotadas.

Visitar, avaliar e definir o seu teto

VOCÊ VAI APRENDER: como visitar o imóvel (e o que fazer quando a porta não abre); como descobrir o valor de mercado com comparáveis; como chegar a um teto de lance que você não vai ultrapassar.

Tempo de leitura: 13 min.

No leilão você compra o imóvel **no estado em que se encontra**. A frase está em quase todo edital, judicial, fiduciário ou da CAIXA. Ela quer dizer: não há vistoria de entrega, não há abatimento depois por infiltração, não há devolução porque o bairro é barulhento. Tudo o que você precisa saber sobre o imóvel, você precisa saber **antes** do lance.

Este passo tem três partes. Ver o imóvel. Descobrir quanto ele vale de verdade. E transformar esse valor num teto de lance — um número que você escreve num papel e não ultrapassa, por mais animado que o leilão fique.

A visita

Quando dá para entrar

Alguns leilões permitem visita: imóvel desocupado com chave com o leiloeiro, imóvel CAIXA com visitação agendada, imóvel em que o próprio ocupante aceita mostrar. O edital ou o site do leiloeiro diz se há e como agendar. Se houver, vá. Leve:

- **Lanterna e celular com câmera.** Fotografe tudo, inclusive o que parece normal.
- **Uma lista de verificação:** umidade e mofo (cantos do teto, atrás de armários), rachaduras (diagonais nos cantos de portas e janelas preocupam mais que fissuras finas no reboco), quadro de luz (disjuntores antigos ou fiação de pano pedem troca), banheiros e cozinha (as reformas mais caras), caixa d'água e pressão, esquadrias, piso.
- **Uma trena.** Confira se a área bate com a matrícula. Diferença grande pode indicar ampliação sem averbação, que você terá de regularizar.
- Se for apartamento, **converse com o porteiro ou o zelador**. Pergunte há quanto tempo o imóvel está vazio, se há infiltração vinda de vizinho, se o condomínio cobra a unidade.

Quando não dá para entrar

Na maioria dos leilões de imóvel ocupado, não há visita interna. Isso não significa ir às cegas. Faça a visita **de fora**, com método:

1. **Fachada e entorno.** Estado do telhado, das janelas, do muro. Sinais de abandono (correspondência acumulada, mato alto) ou de ocupação (roupa no varal, luz acesa, carro na garagem).
2. **O prédio.** Em apartamento, o estado do condomínio diz muito: hall, elevador, pintura externa. Prédio maltratado pode significar condomínio inadimplente e chamada extra para obra.
3. **Fotos do anúncio e do laudo.** Compare com o que você vê. Fotos antigas de um imóvel reformado podem esconder anos de deterioração.
4. **Laudo de avaliação do processo** (judicial). O oficial de justiça ou o perito costuma descrever o imóvel por dentro. Leia com atenção: ali às vezes está "imóvel em mau estado de conservação".
5. **Imagens de rua na internet** de anos diferentes, para ver mudanças.
6. **Reserva para o desconhecido.** Se você não viu por dentro, conte com uma reforma maior. Uma regra prudente para quem vai morar: reserve de 10% a 20% do valor de mercado para reforma em imóvel não visto, conforme a idade e o estado aparente.

> **Atenção**
>
> Nunca entre num imóvel ocupado sem autorização do ocupante, nem tente "negociar a saída" antes de arrematar. Até a arrematação (ou a compra), você é um estranho; o ocupante pode ser o antigo dono, um inquilino ou alguém sem título, e o contato errado pode virar boletim de ocorrência. Converse com o ocupante só se ele se dispuser, com educação, e sem prometer nada.

A VISITA	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Visita interna	Rara; às vezes o leiloeiro agenda com o depositário	Rara; imóvel quase sempre ocupado pelo ex-mutuário	Possível em imóvel desocupado com visitação; o edital diz
Fonte de informação sobre o interior	Auto de avaliação do oficial/perito no processo	Laudo de avaliação do banco, quando disponível	Ficha e fotos do portal; laudo de avaliação da CAIXA
Quem costuma ocupar	Executado, família, inquilino	Ex-mutuário (devedor fiduciante)	Ex-mutuário, inquilino ou terceiro
"No estado em que se encontra"	Sim	Sim	Sim

A vizinhança é parte do imóvel

Você vai morar ali. Volte em três momentos: dia útil de manhã, à noite e no fim de semana. Faça o trajeto até o trabalho no horário de pico. Procure:

- comércio de bairro, farmácia, escola, posto de saúde;
- ruas que alagam (pergunte a moradores e comerciantes; procure na internet o nome da rua com "alagamento");

- barulho: bares, igrejas, linhas de ônibus, obras;
- o padrão da rua: imóveis vizinhos reformados ou abandonados.

Quanto o imóvel vale: o método dos comparáveis

O edital traz um valor de avaliação. Ele é um ponto de partida, não a verdade. Pode estar desatualizado (avaliações judiciais com anos de defasagem são comuns), ser de um perito que não entrou no imóvel, ou simplesmente errar. O valor que importa para você é o **valor de mercado**: quanto custaria comprar um imóvel igual, pronto, no mesmo lugar.

Para chegar a ele, use o **método comparativo**, o mesmo dos avaliadores profissionais:

1. **Junte de 5 a 10 imóveis à venda** parecidos: mesmo bairro (de preferência mesma rua ou mesmo prédio), mesmo tipo, área parecida (até 20% de diferença para mais ou para menos), idade parecida.
2. **Calcule o preço por metro quadrado** de cada um: preço ÷ área privativa.
3. **Descarte os extremos** (o mais caro e o mais barato) e tire a **mediana** dos que sobraram.
4. **Desconte a negociação.** Preço anunciado não é preço vendido. Em muitas cidades a venda fecha de 5% a 15% abaixo do anúncio; use 10% se não souber.
5. **Ajuste pelo estado.** Os comparáveis estão, em geral, prontos para morar. O seu, não necessariamente. O custo da reforma entra no capítulo 14, não aqui; o valor de mercado é o do imóvel **pronto**.
6. **Multiplique pela área** do imóvel do leilão (a área privativa da matrícula).

> **Na prática**
>
> Apartamento de 64 m² privativos, 2 quartos, 1 vaga, em Campinas/SP. Comparáveis no mesmo bairro:

ANÚNCIO	ÁREA	PREÇO	R$/M²
A (mesmo prédio)	64 m²	R$ 345.000	5.391
B	60 m²	R$ 310.000	5.167
C	70 m²	R$ 395.000	5.643
D	58 m²	R$ 280.000	4.828
E	66 m²	R$ 420.000	6.364
F	62 m²	R$ 330.000	5.323

> Descartando D e E (extremos), a mediana de A, B, C e F é R$ 5.357/m². Descontando 10% de negociação: R$ 4.821/m². Valor de mercado: 64 × 4.821 = **R$ 308.500**, arredondando. O edital dizia "avaliação: R$ 360.000" — de três anos atrás, num bairro que não subiu. Quem confiasse no edital pagaria caro.

Fontes de comparáveis: portais de anúncio, corretores do bairro (ligue e pergunte "por quanto vendeu o último de dois quartos no prédio?"), a prefeitura em cidades que publicam o valor de transação usado no ITBI, e os imóveis já arrematados na mesma região. Comparável do **mesmo prédio** vale mais que qualquer outro.

AVALIAÇÃO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Quem avaliou	Oficial de justiça ou perito do processo	Valor do contrato/avaliação do banco	Avaliação da CAIXA
Defasagem comum	Alta; pode ter anos	Média; valor do contrato atualizado	Baixa a média; costuma ser recente
Para que serve o valor	Base do lance mínimo (o 2º leilão não pode ser preço vil, abaixo de 50% da avaliação, salvo outro percentual fixado pelo juiz — art. 891 do CPC)	Base do 1º leilão (art. 27, §1º, da Lei 9.514/97); o 2º exige lance que cubra a dívida + despesas (art. 27); por prudência, não ofereça menos de 50% da avaliação (orientação da 3ª Turma do STJ, capítulo 6)	Base do preço mínimo de cada modalidade, no edital
O que você faz	Recalcula pelo mercado	Recalcula pelo mercado	Recalcula pelo mercado

O teto de lance

Agora vem o número mais importante do livro: **o lance máximo que você está disposto a dar**. Ele não sai do lance mínimo, nem do que os outros estão oferecendo. Sai de duas contas, e você usa a menor.

Conta 1: o que cabe no seu bolso

Pegue o dinheiro total disponível (próprio + financiamento aprovado + FGTS, se o leilão aceitar). Tire tudo que não é lance: comissão, ITBI, registro, dívidas que ficam com você, desocupação, reforma, condomínio e IPTU durante a espera, e uma reserva para imprevisto. O capítulo 14 lista cada item. O que sobra é o seu **teto pelo bolso**.

Conta 2: o que faz sentido contra comprar pronto

Comprar em leilão só vale se, no fim, sair mais barato que comprar um imóvel igual pronto, pelo caminho normal. Mas o caminho do leilão tem riscos e esperas que o caminho normal não tem. Por isso exigimos uma **margem de segurança**: o custo total do leilão deve ficar pelo menos 15% a 25% abaixo do valor de mercado no judicial e nas modalidades da CAIXA fora do Leilão SFI, e 20% a 30% abaixo no fiduciário e no Leilão SFI. Use o topo da faixa quando o imóvel estiver ocupado, quando você não viu o interior ou quando a matrícula tem pendência.

O teto pelo mercado é:

Teto de lance = (valor de mercado × (1 − margem) − custos fixos) ÷ (1 + percentuais sobre o lance)

Os custos fixos são os que não dependem do lance (reforma, desocupação, dívidas que ficam com você, espera). Os percentuais sobre o lance são comissão, ITBI e registro.

Na prática

O apartamento acima vale R$ 308.500 pronto. Está ocupado e não foi visitado por dentro, então usamos o topo da faixa do judicial: margem de 25%. Leilão judicial: comissão 5%, ITBI 3% (confira a alíquota de Campinas na prefeitura), registro cerca de 1,5% do lance. Custos fixos estimados: reforma R$ 35.000, acordo de desocupação R$ 8.000, condomínio e IPTU de 8 meses de espera R$ 6.400, e a reserva para imprevistos de 20% sobre reforma e desocupação (capítulo 14), R$ 8.600 — total R$ 58.000.

Teto = (308.500 × 0,75 − 58.000) ÷ 1,095 = (231.375 − 58.000) ÷ 1,095 = 173.375 ÷ 1,095 ≈ **R$ 158.300**.

A família do capítulo 10 tinha R$ 320.000. Pelo bolso, o teto seria maior; pelo mercado, é R$ 158.300. Vale o **menor**. Se o lance mínimo da 1ª praça for R$ 360.000 (a avaliação antiga), não há o que fazer nela. Na 2ª praça, o mínimo é de R$ 180.000 (50% da avaliação), acima do teto. Conclusão: não cabe para esta família. Nem com visita interna e sem surpresa: a margem cairia para 20% e o teto subiria para cerca de R$ 172.400 ((246.800 − 58.000) ÷ 1,095), ainda abaixo do mínimo. Só faria sentido com outro imóvel ou um mínimo menor.

TETO DE LANCE	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Comissão a descontar	5% é o típico (fixada pelo juiz ou no edital)	Em regra 5%, no edital	Conforme a modalidade; venda online e compra direta podem não ter leiloeiro
IPTU atrasado	Sub-roga-se no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN): em regra, não soma	Não há sub-rogação; o edital define quem paga: conte como seu se for seu	Em geral, do comprador; confira o anúncio e conte como seu
Condomínio atrasado	Sub-roga-se no preço (art. 908, §1º, do CPC): em regra, não soma; conte como seu só se o edital transferir de forma expressa ou o preço não bastar	Propter rem: conte como seu, salvo se o edital disser que o banco paga	Seu até 10% da avaliação; a CAIXA paga só o que exceder. Anúncio omisso: a CAIXA paga (cl. 17.3.1)
Desocupação	Mandado de imissão na posse nos próprios autos (art. 901 do CPC)	Ação de reintegração de posse, com liminar (art. 30 da Lei 9.514/97)	Leilão SFI: como o fiduciário; demais modalidades: acordo ou ação conforme o ocupante
Margem de segurança sugerida	15%–25%	20%–30% (vícios discutem-se por ação autônoma; não há a proteção do art. 903 do CPC)	Leilão SFI: 20%–30% (rito fiduciário); demais modalidades: 15%–25%

Atenção

O teto é decidido em casa, com calma, e escrito. No dia do leilão o relógio corre, os lances sobem de mil em mil e a sensação de "só mais um" é forte. Quem passa do teto não está comprando mais barato: está pagando o preço de mercado com todos os riscos do leilão. Perder um leilão é normal. Pagar caro não tem volta.

Quando chamar um profissional

Para quem vai morar, duas ajudas valem o custo:

- **Um engenheiro ou arquiteto** para olhar a fachada, as fotos e o laudo e estimar a reforma, quando o imóvel é antigo ou tem sinais de problema estrutural.
- **Um corretor local** para confirmar o valor de mercado. Pergunte: "Por quanto se vende de verdade um imóvel assim neste prédio? O que demora a vender aqui, e por quê?"

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Na ficha de cada imóvel da sua lista curta, veja o valor de mercado estimado e os comparáveis usados. Refaça a conta você mesmo com os anúncios do bairro. Depois use a calculadora de custo de arrematação para achar o seu teto de lance, e anote-o na pasta do imóvel.

(∑) RESUMO

Resumo

- Imóvel de leilão é comprado no estado em que se encontra: descubra tudo antes.
- Sem visita interna, visite por fora, leia o laudo e reserve 10%–20% para reforma.
- Valor de mercado vem de comparáveis: mediana do R$/m², menos a negociação.
- Teto de lance é o menor entre o que cabe no bolso e o que deixa margem contra comprar pronto.
- O teto se decide antes, se escreve e não se ultrapassa.

Ler o edital: as 12 coisas que você precisa achar

VOCÊ VAI APRENDER: como um edital é organizado; as 12 informações que decidem se o imóvel serve para você, na ordem certa de procurar; como cada uma muda entre judicial, fiduciário e CAIXA.

Tempo de leitura: 14 min.

O edital funciona como o contrato do leilão, dentro dos limites da lei do rito (o edital não pode contrariar o CPC, a Lei 9.514 ou o CTN, e o juiz ainda decide no judicial). Tudo o que vale para aquela venda — preço mínimo, prazos, quem paga cada dívida, quem tira o ocupante — está escrito nele. O que não está escrito, em regra, não foi prometido. Por isso o edital se lê **inteiro**, devagar, com um lápis na mão.

A má notícia: editais são longos, repetitivos e escritos em juridiquês. A boa: quase todos seguem a mesma lógica. Quem sabe o que procurar acha as 12 informações que importam em vinte minutos. E quem não acha uma delas aprendeu algo valioso: **omissão no edital é risco, não neutralidade.**

A anatomia de um edital

Editais judiciais, fiduciários e da CAIXA têm desenhos diferentes, mas os mesmos blocos aparecem em quase todos, mais ou menos nesta ordem:



ANATOMIA DE UM EDITAL: OS BLOCOS QUE SE REPETEM NOS TRÊS TIPOS DE LEILÃO E OS ITENS DA LISTA DE 12 QUE VOCÊ ENCONTRA EM CADA UM.

As 12 coisas, na ordem

A ordem não é a do edital: é a ordem que **economiza seu tempo**. Os primeiros itens eliminam rapidamente imóveis que não servem. Se o item 1 já mostra um problema, você não precisa ler o resto.

1. Quem vende e por quê (o tipo de leilão)

Logo no cabeçalho: é um juiz (vara, comarca, processo), um banco credor fiduciário (com menção à Lei 9.514/97) ou a CAIXA (com nome da modalidade)? Tudo o que vem depois muda conforme a resposta. Confira também o **nome e a matrícula do leiloeiro na Junta Comercial** (capítulo 10).

No judicial, veja o **tipo de ação**: execução comum, execução fiscal, trabalhista, falência. Cada uma tem regras próprias (capítulo 9).

2. O que exatamente está sendo vendido

A propriedade inteira? Uma fração ideal (50%, por exemplo)? Ou só os **direitos** do devedor sobre um imóvel que ainda está alienado a um banco? Essa é a diferença entre comprar uma casa e comprar uma dívida. Procure as palavras "fração ideal", "direitos", "direitos aquisitivos", "direitos do devedor fiduciante". Para quem vai morar, compre propriedade plena.

3. A descrição e a matrícula

Endereço, área, vaga, número da matrícula e cartório. Anote o número da matrícula: no próximo capítulo você vai conferir tudo contra ela. Divergência entre o edital e a matrícula (área diferente, vaga que não está na matrícula, número errado) é sinal de alerta. Atenção especial à vaga em prédio antigo: muitas vezes ela tem matrícula própria. Se essa matrícula não estiver no edital, a vaga não vem junto e você compra o apartamento sem lugar para o carro.

4. As datas

Data e hora de abertura e de encerramento de cada leilão (1º e 2º, ou a sessão única). No leilão eletrônico os lances ficam abertos por uma janela; o que conta é o **encerramento**. Anote também o **prazo de habilitação** no site do leiloeiro.

5. Os valores mínimos

O lance mínimo de cada leilão e o **incremento** (o valor mínimo de cada lance novo). Atenção às palavras: "lance **superior a** 50%" quer dizer que 50% exatos não valem; "a partir de" ou "igual ou superior" aceitam o valor exato.

VALORES MÍNIMOS	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
1º leilão	Em regra, a avaliação	Valor do imóvel no contrato (art. 24, VI, da Lei 9.514/97) ou, se maior, a base do ITBI (art. 24, parágrafo único); art. 27, §1º	Valor do Anexo/ficha da modalidade
2º leilão	Percentual fixado pelo juiz; sem fixação, preço vil é abaixo de 50% da avaliação (art. 891, parágrafo único, do CPC)	Vence o maior lance que cubra a dívida + despesas; se ninguém cobrir, o credor pode aceitar, a seu critério, lance de pelo menos 50% da avaliação (art. 27, §2º). Abaixo de 50%: risco de anulação pela 3ª Turma do STJ (cap. 6)	Leilão SFI segue a Lei 9.514; outras modalidades têm preço único
Onde está o número	Corpo do edital	Corpo do edital	Anexo com a relação de imóveis (linha do seu imóvel)

6. Como pagar

À vista em quantas horas? Sinal e saldo em quantos dias? Aceita parcelamento (no judicial, art. 895 do CPC: proposta com pelo menos 25% de entrada e o resto em até 30 parcelas)? Aceita financiamento ou FGTS? E o que acontece se você não pagar: perda do sinal, multa, proibição de participar de novos leilões. Se o seu dinheiro depende de financiamento, o edital precisa dizer que aceita — e você precisa da aprovação **antes**.

7. A comissão do leiloeiro

Percentual, sobre qual base e quem paga. No judicial, 5% sobre o lance é o típico, pago pelo arrematante **por fora** do lance. No fiduciário e no leilão SFI da CAIXA, também em regra 5%. Em modalidades CAIXA sem leiloeiro (venda online, compra direta), pode não haver comissão. Confira.

8. Quem paga o IPTU atrasado

A informação que mais muda de um tipo para outro:

- **Judicial:** os tributos do imóvel anteriores à arrematação **sub-rogam-se no preço** (art. 130, parágrafo único, do CTN): são pagos com o dinheiro do leilão, e você recebe o imóvel livre deles. O STJ (Tema 1.134) firmou que a cláusula de edital que joga esses tributos no arrematante não vale, com modulação de efeitos — leia a data do edital e, se houver cláusula assim, leve ao advogado.
- **Fiduciário:** não há sub-rogação no preço. O edital define quem paga. Se o edital não falar, conte que é você.
- **CAIXA:** o anúncio e o edital definem; em geral, o IPTU fica com o comprador. Conte o IPTU como seu. Condomínio omisso no anúncio e na proposta fica com a CAIXA (edital, cl. 17.3.1); confira no edital.

9. Quem paga o condomínio atrasado e os outros ônus

Dívida de condomínio acompanha o imóvel (art. 1.345 do Código Civil): o condomínio pode cobrar de quem for dono, inclusive você. No judicial, a regra da lei é a sub-rogação no preço (art. 908, §1º, do CPC); o silêncio do edital não passa a dívida a você. Mas, se o edital transferir a dívida de forma expressa ao arrematante, ou se o preço não bastar para pagá-la, conte-a como custo seu (capítulo 5). No fiduciário, o devedor antigo responde até a imissão na posse (art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97), mas o condomínio pode cobrar do imóvel: conte com ela. Na CAIXA, o anúncio padrão diz: condomínio sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite (capítulo 7).

Aqui também aparecem os **ônus**: penhoras, hipotecas, indisponibilidades. No judicial o edital deve mencioná-los (art. 886, VI, do CPC). Anote cada um para conferir na matrícula.

10. Ocupação e desocupação

O imóvel está ocupado? Por quem? Quem é responsável por desocupar e por qual caminho?

DESOCUPAÇÃO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Caminho	Mandado de imissão na posse nos próprios autos (art. 901 do CPC)	Ação de reintegração de posse, com liminar de desocupação em 60 dias (art. 30 da Lei 9.514/97)	Leilão SFI: como o fiduciário; modalidades administrativas: acordo ou ação conforme o título do ocupante
Quem conduz e paga	Você, pelo advogado, no processo	Você, em ação própria	Em regra você; o edital diz
Inquilino com contrato	(Salvo cláusula de vigência averbada na matrícula.) Denúncia da locação em até 90 dias do registro em seu nome, com 90 dias para sair (Lei 8.245, art. 8º); perdido o prazo, a locação segue	Sem anuência do banco: denúncia em até 90 dias da consolidação, com 30 dias para sair (art. 27, §7º)	Leilão SFI: como o fiduciário; modalidades administrativas: como o judicial (Lei 8.245, art. 8º)

11. Recursos, ações e anulação

No judicial: há embargos, recursos ou outros processos contra a execução? A arrematação judicial, depois de assinado o auto, é considerada perfeita, acabada e irretratável (art. 903 do CPC), mas pode ser invalidada em casos como preço vil ou falta de intimação. No fiduciário, **não há a proteção do art. 903 do CPC** (ela é só da arrematação judicial): eventuais vícios da consolidação ou do leilão discutem-se por ação autônoma, e a falta de notificação do devedor é o vício mais perigoso. Veja também se o edital diz o que você recebe de volta se a venda for desfeita.

12. Penalidades e letras miúdas

Multa por desistência, prazo para assinar o auto ou a escritura, responsabilidade por despesas de transferência, venda "ad corpus" e "no estado em que se encontra", foro e laudêmio (terreno de marinha). É aqui que moram as surpresas pequenas que somam.

```
1 EDITAL DE 1° E 2° LEILÃO — Processo n° [omitido] — EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL;
EXECUTADO: FULANO DE TAL
3 LOTE ÚNICO: Apartamento n° 32, 3° andar, com 64,00 m² de área privativa e uma vaga de
garagem indeterminada. Matrícula n° 45.218 do 2° Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Imóvel ocupado.
4 1° LEILÃO: abertura em 10/03, encerramento em 13/03 às 14h00. 5 Lance mínimo: R$
360.000,00 (avaliação). 2° LEILÃO: encerramento em 27/03 às 14h00, lance mínimo de 50% da
avaliação atualizada.
7 COMISSÃO: 5% sobre o valor do lance, a cargo do arrematante, não incluída no lance.
8 Os débitos de IPTU anteriores sub-rogam-se no preço, nos termos do art. 130, parágrafo
único, do CTN. 9 Débitos condominiais serão pagos com o produto da arrematação, até o limite
do preço.
10 A desocupação ficará a cargo do arrematante, mediante mandado de imissão na posse.
```

O trecho acima é didático, mas segue a forma real. Os balões mostram onde estão os itens da lista. Note o que **não** está: forma de pagamento parcelado (item 6), recursos pendentes (item 11) e penalidades por desistência (item 12). Para esses, você vai procurar em outras cláusulas — ou concluir que o edital é omisso e perguntar ao leiloeiro por escrito.

> **Na prática**
>
> Monte uma tabela de uma página para cada imóvel da lista curta, com as 12 linhas e três colunas: "o que o edital diz", "cláusula" e "impacto em reais ou risco". Exemplo para o apartamento acima: item 7, comissão de 5%, cláusula 8.2, impacto de R$ 9.000 sobre um lance de R$ 180.000; item 9, condomínio pago com o produto, cláusula 10.1, impacto zero se o preço cobrir a dívida — mas peça a planilha do débito ao condomínio para conferir se cobre.

Atenção

Os editais da CAIXA trazem os valores numa **relação de imóveis em anexo**, uma linha por imóvel. Leia a linha do **seu** imóvel, conferindo o número do bem e o da matrícula. Já vimos leitores (pessoas e programas) pegarem o número da linha vizinha, ou confundirem a coluna de dívida com a de preço. E nunca aplique o raciocínio de um anexo da CAIXA a um edital judicial: no judicial, valores de IPTU e condomínio no texto são **dívidas informadas**, não lances mínimos.

Quando o edital não responde

Se depois da leitura algum dos 12 itens ficar sem resposta:

1. Procure no site do leiloeiro as "condições de venda" ou o "regulamento" — às vezes estão separados.
2. Pergunte ao leiloeiro **por escrito** (e-mail ou formulário do site) e guarde a resposta.
3. No judicial, leia os autos, se forem públicos: avaliação, intimações, embargos.
4. Se ainda faltar, considere o pior cenário no custo (capítulo 14) ou desista do imóvel.

Para o advogado, leve a tabela das 12 coisas preenchida e três perguntas: "As intimações exigidas foram feitas?", "Algum ônus da matrícula sobrevive?", "Quanto tempo leva a desocupação neste caso?".

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra o edital de um imóvel da sua lista curta e preencha a tabela das 12 coisas. Depois compare com a análise do edital na ficha do imóvel e, para o imóvel que você realmente quer, peça o laudo Veredika: ele lê o edital com as regras do rito certo e aponta o que ficou omisso.

(∑) RESUMO

Resumo

- O edital funciona como contrato do leilão, dentro da lei do rito; omissão é risco, não neutralidade.
- Leia na ordem que elimina rápido: tipo, objeto, matrícula, datas, valores.
- Depois: pagamento, comissão, IPTU, condomínio e ônus, desocupação, anulação, penalidades.
- IPTU: sub-roga-se no preço no judicial; no fiduciário e na CAIXA, o edital decide.
- Resposta que falta se pede por escrito ao leiloeiro — ou entra como pior cenário no custo.

Ler a matrícula: a certidão de nascimento do imóvel

VOCÊ VAI APRENDER: como uma matrícula é escrita (abertura, registros e averbações); como montar a cadeia de donos; quais ônus somem com o leilão e quais ficam com você, em cada tipo de leilão.

Tempo de leitura: 15 min.

Se o edital é o contrato do leilão, a matrícula é a **história do imóvel**. Cada venda, cada hipoteca, cada penhora, cada casamento do dono que mexe com a propriedade fica anotado ali, em ordem, num livro do Cartório de Registro de Imóveis. Quem lê a matrícula sabe quem é o dono de verdade, o que pesa sobre o imóvel e o que vai continuar pesando depois que você comprar.

A boa notícia é que a matrícula é escrita numa gramática nacional: a da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73). Uma matrícula de Manaus e uma de Porto Alegre se leem do mesmo jeito. Aprendida uma vez, você lê qualquer uma.

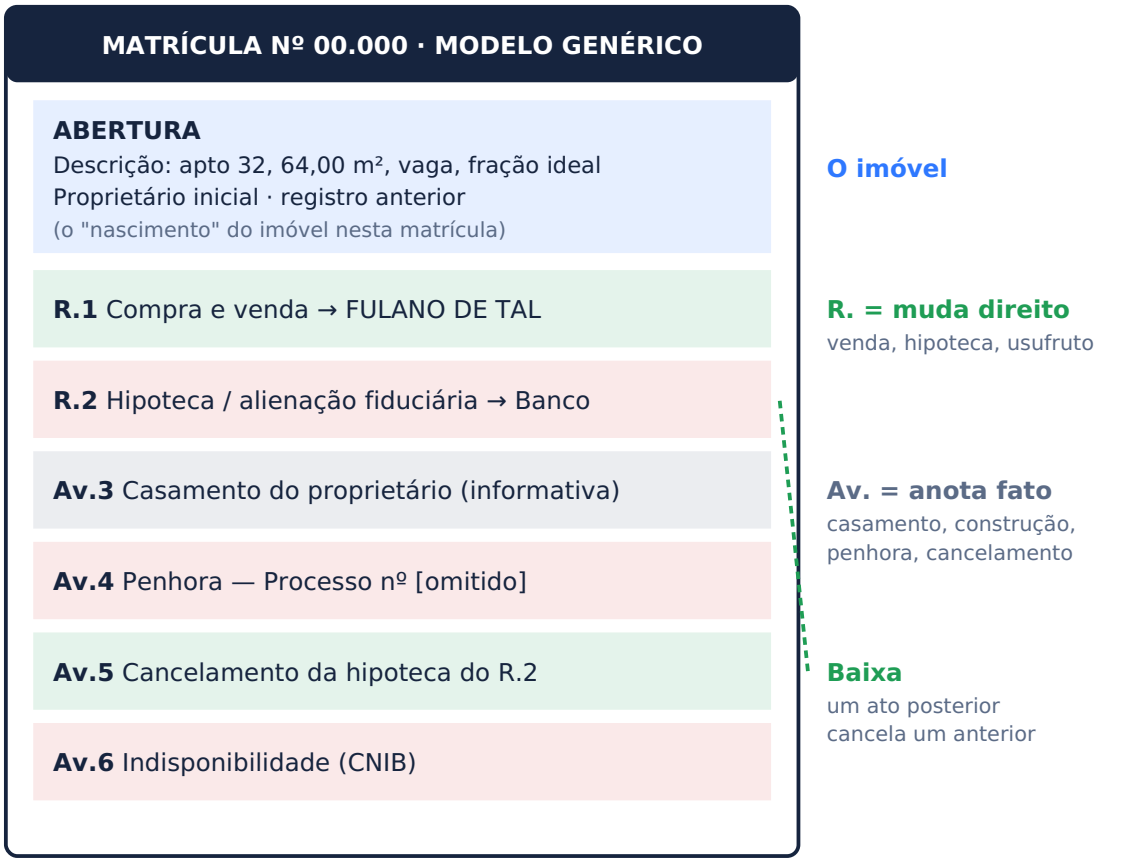
Antes de ler: a certidão certa

Peça ao cartório a **certidão de inteiro teor da matrícula** (ou "certidão digital da matrícula"), pela internet, no serviço eletrônico dos cartórios. Ela custa pouco e sai em poucos dias. Três cuidados:

- **Data:** use certidão com **menos de 30 dias**. A que veio com o edital pode ter meses; uma penhora nova não aparece nela.
- **Número e cartório:** confira com o edital. Divergência é alerta grave.
- **Descrição:** área, andar, vaga. Vaga de garagem com **matrícula própria** é outro imóvel; se não está no leilão, não vem junto.

Certidões e consultas antes do lance
Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.
hasta.com.br/livro/ferramentas/certidoes-antes-do-lance

A anatomia de uma matrícula



ANATOMIA DE UMA MATRÍCULA-MODELO (NÃO É A DO EXEMPLO ABAIXO): A ABERTURA DESCREVE O IMÓVEL; OS REGISTROS (R.) CRIAM OU TRANSFEREM DIREITOS; AS AVERBAÇÕES (AV.) ANOTAM FATOS E CANCELAMENTOS. LEIA SEMPRE ATÉ O ÚLTIMO ATO.

A abertura

O topo da matrícula traz o número, o cartório e a **descrição do imóvel**: tipo, endereço, área privativa e total, fração ideal do terreno, confrontações. Traz também quem era o dono quando a matrícula foi aberta e de onde ela veio (o "registro anterior"). Confira cada número com o edital e com o que você viu na visita.

Os registros (R.)

Cada **R.** é um ato que cria, transfere ou extingue um direito real: compra e venda, doação, herança (formal de partilha), arrematação, hipoteca, alienação fiduciária, usufruto, servidão. A numeração é sequencial com as averbações: R.1, R.2, Av.3, R.4... O número indica a ordem no tempo.

As averbações (Av.)

Cada **Av.** anota um fato que altera ou informa sobre o imóvel ou sobre as pessoas: construção, mudança de nome da rua, casamento ou divórcio do dono, penhora (que alguns cartórios lançam como R.), indisponibilidade, existência de ação, e — muito importante — **cancelamentos**. Uma hipoteca no R.2 que foi quitada aparece cancelada numa averbação posterior: "Av.5 — Cancelamento: fica cancelada a hipoteca do R.2".

Por isso a regra de ouro: **um ônus só está ativo se nenhum ato posterior o cancelou.** Leia até o fim antes de concluir.

```
MATRÍCULA Nº 45.218 — DOCUMENTO DIDÁTICO
IMÓVEL: Apartamento nº 32, 3º andar do Edifício Jardim das Palmeiras, Rua das Acácias, 410,
Campinas/SP, com 64,00 m² de área privativa, 82,50 m² de área total e fração ideal de 1,875% do
terreno.
(1) R.1 — COMPRA E VENDA. Adquirente: FULANO DE TAL, CPF 000.000.000-00. Valor: R$ 210.000,00.
(2) R.2 — HIPOTECA em favor do BANCO EXEMPLO S.A., para garantia de dívida de R$ 150.000,00.
(3) Av.3 — PENHORA. Por ordem do Juízo da 4ª Vara Cível, Processo nº [omitido], exequente
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS PALMEIRAS, valor R$ 38.400,00.
(4) Av.4 — INDISPONIBILIDADE. Ordem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, protocolo
[omitido], em nome de FULANO DE TAL.
```

Lendo os balões: (1) o executado é o dono registral — bom sinal; (2) existe hipoteca de um banco, sem cancelamento até aqui; (3) a penhora é a da execução que gerou o leilão; (4) há uma indisponibilidade de **outro** juízo, que pode travar o registro da sua carta até ser levantada.

A cadeia de donos

Monte uma lista simples: quem comprou de quem, quando, e como (compra, herança, doação, arrematação, consolidação). Três perguntas:

1. **O devedor é o dono atual na matrícula?** No judicial, o executado precisa ser o proprietário registral (ou ser vendido só o direito que ele tem). No fiduciário, depois da consolidação, o dono registral é o **banco**: procure a averbação da consolidação (art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97). Sem ela, o banco ainda não é dono e o leilão é prematuro.
2. **Houve venda ou doação pouco antes da dívida, por valor estranho?** Pode ser fraude contra credores ou fraude à execução (art. 792 do CPC) — anote e leve ao advogado.
3. **Há cláusula de inalienabilidade ou impenhorabilidade** (comum em doação e herança)? Pode invalidar a penhora. Advogado.

Cada ônus, e se ele sobrevive ao leilão

Agora a parte que vale dinheiro. Para cada ônus ativo, você quer saber: **ele some com o leilão, ou vem junto com o imóvel?** A resposta muda conforme o tipo de leilão.

Penhora

Registro de que o imóvel garante uma dívida num processo. Pode aparecer como R. ou como Av., conforme o cartório; o efeito é o mesmo. No **judicial**, a penhora da própria execução se resolve com o leilão, e as penhoras de outros processos, em regra, passam a disputar o dinheiro do leilão (art. 908 do CPC), sendo canceladas depois. No **fiduciário** e na **CAIXA**, o que decide a penhora em nome do antigo devedor é a data dela em relação ao registro da alienação fiduciária: se a alienação fiduciária foi registrada antes, a consolidação prevalece; se a penhora é anterior, ou é de crédito com preferência (fiscal, trabalhista), consulte o advogado.

Hipoteca

Garantia real de um credor. No **judicial**, extingue-se pela arrematação (art. 1.499, VI, do Código Civil), desde que o credor hipotecário tenha sido intimado (art. 889, V, do CPC); o crédito dele passa ao dinheiro do leilão. Sem prova de intimação, o risco de ela persistir é real. Se o credor hipotecário é o próprio exequente, ele já é parte e a hipoteca se extingue. No **fiduciário** e na **CAIXA**, hipoteca anterior não cancelada é exceção a investigar: hipoteca de construtora sobre o prédio, por exemplo, costuma ter sido cancelada para cada unidade logo nas primeiras averbações — procure.

Alienação fiduciária

O banco tem a propriedade fiduciária (em garantia) até a dívida ser paga; o devedor fica com a posse. No **fiduciário** e no leilão SFI da **CAIXA**, é exatamente ela que gera o leilão: com a consolidação, ela se extingue e você compra a propriedade plena. No **judicial** de outro credor, alienação fiduciária ativa em favor de um banco quer dizer que o executado **não é dono** — o juiz só pode vender os **direitos** dele. Você compraria a posição de devedor e teria de quitar o saldo do financiamento para ficar com o imóvel. Para quem vai morar, quase sempre não serve.

Indisponibilidade

Ordem de juiz ou órgão que impede o dono de vender. Geralmente vem da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). No **judicial**, indisponibilidade de outro juízo não impede o leilão, mas pode **travar o registro da carta** até que aquele juízo autorize o cancelamento: meses de espera. No **fiduciário** e na **CAIXA**, se a indisponibilidade é contra o antigo devedor e posterior à alienação fiduciária, em regra não atinge o banco já proprietário; ainda assim pergunte ao advogado e ao cartório se o registro passa.

Usufruto

Direito de alguém usar o imóvel e receber os frutos dele, muitas vezes até morrer (comum quando pais doam aos filhos e "reservam o usufruto"). Usufruto registrado **antes** da penhora, de quem não é parte no processo, em regra **sobrevive** à arrematação judicial: você seria dono, mas não poderia morar lá. Para moradia, é eliminatório. No fiduciário, usufruto posterior à alienação fiduciária não prevalece contra o banco; anterior, sim.

Servidão

Direito de um vizinho passar pelo terreno, ou de uma concessionária manter rede de energia, por exemplo. Em regra **sobrevive** em todos os tipos de leilão: ela é do imóvel, não do dono. Normalmente não impede morar, mas limita o uso. Leia o que diz.

Ação averbada ou registrada

Averbação de que existe uma ação que pode atingir o imóvel (art. 828 do CPC, ou a averbação de ação "reipersecutória", que disputa o próprio imóvel). Ação de cobrança vira dinheiro a disputar; ação que disputa a **propriedade** (anulação de venda, usucapião, divórcio com partilha) pode atingir você. Advogado, sempre.

ÔNUS ATIVO NA MATRÍCULA	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Penhora da própria execução	Some com o leilão	—	—
Penhora de outro processo	Em regra vai para o dinheiro do leilão (art. 908 do CPC) e é cancelada	Posterior à alienação fiduciária: não atinge; anterior ou preferencial: advogado	Idem ao fiduciário
Hipoteca	Extingue-se se o credor foi intimado (art. 1.499, VI, CC; art. 889, V, CPC)	Anterior e não cancelada: investigar	Investigar; muitas vezes já cancelada por unidade
Alienação fiduciária	De terceiro: você compra só direitos e herda o saldo	É a que gera o leilão; some com a consolidação	Leilão SFI: some com a consolidação
Indisponibilidade	Não impede o leilão; pode travar o registro	Contra o antigo devedor e posterior: em regra não atinge	Idem ao fiduciário
Usufruto anterior	Em regra sobrevive: você não mora	Anterior à alienação fiduciária: sobrevive	Idem ao fiduciário
Servidão	Sobrevive	Sobrevive	Sobrevive
Ação que disputa a propriedade	Risco para você; advogado	Risco para você; advogado	Risco para você; advogado

> **Atenção**
>
> Cada ônus está ativo ou cancelado, nunca os dois. Antes de concluir que uma hipoteca ou penhora está ativa, procure se alguma averbação posterior a cancelou — inclusive cancelamentos parciais, "tão somente com relação à fração ideal desta unidade", comuns em prédios novos. Errar para um lado assusta você e faz perder um bom imóvel; errar para o outro custa dinheiro.

As averbações que não são ônus, mas importam

- **Construção e habite-se:** a área construída averbada bate com a real? Área a mais sem averbação exige regularização (projeto, taxa, CND da obra emitida pela Receita Federal) e pode impedir financiamento de quem comprar de você um dia.

- **Casamento e divórcio:** o cônjuge do dono precisa ter sido intimado no judicial; falta de intimação é causa clássica de anulação.
- **Terreno de marinha / foro:** há pagamento anual à União e laudêmio na transferência.

Cruze edital e matrícula

1. Todo ônus da matrícula aparece no edital? Ônus omitido no edital judicial viola o art. 886, VI, do CPC.
2. Todo ônus do edital aparece na matrícula? Se não, sua certidão está velha.
3. Cada credor com ônus ativo foi intimado do leilão (no judicial, art. 889 do CPC)?

> **Na prática**
>
> Na matrícula 45.218 acima, temos: penhora da própria execução (some); hipoteca do R.2 sem cancelamento (no judicial, extingue-se se o Banco Exemplo foi intimado — peça a prova ao leiloeiro ou procure nos autos); indisponibilidade da Av.4 (não impede o leilão, mas o registro pode demorar até o outro juízo liberar). Conclusão: imóvel possível, com duas perguntas para o advogado e uma espera a prever no capítulo 14 — por exemplo, mais 4 meses de condomínio e IPTU por conta do registro travado.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Peça a certidão atualizada da matrícula do imóvel que você mais quer. Monte a cadeia de donos e a tabela de ônus com quatro colunas: ato, tipo, ativo ou cancelado, e sobrevive ou não no seu tipo de leilão. Compare com a leitura da matrícula do laudo Veredika daquele imóvel, se você tiver um.

(∑) RESUMO

Resumo

- Use certidão de inteiro teor com menos de 30 dias e confira número, cartório e descrição.
- R. cria ou transfere direitos; Av. anota fatos e cancelamentos. Leia até o último ato.
- Confirme que quem vende é o dono registral: o executado, ou o banco após a consolidação.
- Penhora e hipoteca tendem a sumir no judicial; usufruto anterior e servidão ficam.
- Alienação fiduciária de terceiro num leilão judicial: você compra direitos, não a casa.

O custo total: a conta que decide se vale a pena

VOCÊ VAI APRENDER: todos os custos que vêm depois do lance, e quais deles mudam conforme o tipo de leilão; como montar a conta completa com um exemplo de ponta a ponta; como achar o preço de equilíbrio, acima do qual é melhor comprar um imóvel pronto.

Tempo de leitura: 15 min.

O lance é só a ponta do iceberg. Entre o martelo e o dia em que você dorme na casa nova há comissão, imposto, cartório, dívidas que ficaram para trás, a saída do ocupante, a reforma e os meses pagando condomínio de um imóvel em que você ainda não mora. Somados, esses custos costumam acrescentar de 25% a 60% ao valor do lance.

Quem faz a conta só com o lance acha que está comprando com 40% de desconto. Quem faz a conta completa às vezes descobre que está pagando mais caro que no mercado. Este capítulo ensina a conta completa.

A pirâmide do custo



A PIRÂMIDE DO CUSTO TOTAL: O LANCE É A BASE, MAS CADA CAMADA ACIMA DELE SAI DO MESMO BOLSO. LEIA DE BAIXO PARA CIMA E SOME TUDO.

Vamos camada por camada.

1. O lance

É o valor que você oferece e que, se vencer, paga ao vendedor (guia judicial, banco ou CAIXA). É a base de quase todos os percentuais abaixo. No judicial com parcelamento (art. 895 do CPC), lembre que o saldo é corrigido.

2. Comissão do leiloeiro

Percentual sobre o lance, pago pelo comprador **além** do lance. No judicial, o típico é **5%**, fixado pelo juiz ou no edital. No fiduciário, em regra 5%, conforme o edital. Na CAIXA depende da modalidade: há comissão quando há leiloeiro (leilão SFI, por exemplo); em venda online e compra direta pode não haver. Não se devolve se você desistir.

3. ITBI

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis é municipal. A alíquota costuma ficar entre **2% e 3%**, conforme a cidade. Pelo STJ (Tema 1.113), a base é o valor do imóvel em condições normais de mercado: o valor declarado presume-se correto, mas a prefeitura pode questioná-lo em processo próprio, e não pode impor de antemão um valor de referência. Na arrematação, muitas prefeituras aceitam o valor do lance; outras cobram sobre a avaliação ou o valor venal (veja o exemplo do capítulo 24). Pergunte à prefeitura antes do lance e, na dúvida, faça a conta pela base maior. **Se você vai financiar, pergunte pela alíquota do SFH.** Várias cidades cobram alíquota menor sobre a parte financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação; em São Paulo, por exemplo, 0,5% sobre a parte financiada, até um limite que a prefeitura atualiza todo ano, e a alíquota cheia só sobre o resto. Para quem financia a maior parte do preço, a economia pode chegar a milhares de reais e muda a conta do dinheiro no começo. Confirme na prefeitura se o benefício vale para arrematação e para a modalidade que você vai usar (na CAIXA, o financiamento costuma ser pelo SFH; no judicial e na maioria dos fiduciários, o pagamento é à vista e o benefício não se aplica).

4. Registro e escritura

No judicial, você registra a **carta de arrematação** no Cartório de Registro de Imóveis. No fiduciário, o banco lavra a **escritura** de venda (ou contrato com força de escritura, quando há financiamento) e você a registra. Na CAIXA, contrato ou escritura, conforme a modalidade. Somando emolumentos, certidões e eventual escritura, conte com **1% a 2%** do valor, conforme a tabela do seu estado.

COMISSÃO, ITBI E REGISTRO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Comissão	5% típico, sobre o lance	Em regra 5%, no edital	Se houver leiloeiro; venda online e compra direta podem não ter
ITBI	2%–3%; base: o lance ou valor maior, conforme a prefeitura	2%–3% sobre o valor da compra	2%–3%; possível alíquota menor na parte financiada pelo SFH, conforme a cidade
Documento registrado	Carta de arrematação	Escritura ou contrato do banco	Contrato ou escritura da CAIXA
Registro e certidões	1%–2%	1%–2%	1%–2%

5. As dívidas que ficam com você

É aqui que os tipos de leilão mais se separam, e onde mais se perde dinheiro.

IPTU e outros tributos do imóvel. No **judicial**, os tributos anteriores sub-rogam-se no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN): são pagos com o dinheiro do leilão, e você não paga. No **fiduciário**, não existe essa sub-rogação: o edital diz quem paga e, se não disser, conte que é você. Na **CAIXA**, os tributos em geral ficam a cargo do comprador; confira a ficha e o edital. Peça a certidão de débitos na prefeitura antes do lance.

Condomínio. Acompanha o imóvel (art. 1.345 do Código Civil). No **judicial**, a regra é a sub-rogação no preço (art. 908, §1º, do CPC), e o silêncio do edital não transfere a dívida; ela passa a você só se o edital a transferir de forma expressa ou se o preço não bastar para pagá-la (capítulo 5). No **fiduciário**, o antigo devedor responde até a imissão na posse (art. 27, § 8º, da Lei 9.514/97), mas o condomínio pode cobrar do imóvel e de você: conte como seu. Na **CAIXA**, o condomínio fica sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite. Se anúncio e proposta forem omissos sobre condomínio, a CAIXA paga (edital, cl. 17.3.1). Exemplo: apartamento avaliado em R$ 180.000 com dívida de R$ 40.000: você paga R$ 18.000 e a CAIXA, R$ 22.000; se a dívida for de R$ 15.000, ela é inteira sua. Peça ao síndico ou à administradora o demonstrativo atualizado.

Saldo de financiamento. Só existe se você comprar **direitos** num leilão judicial de imóvel alienado a outro banco (capítulo 13). Para moradia, evite.

DÍVIDAS ANTIGAS	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
IPTU anterior	Sub-roga-se no preço (art. 130, parágrafo único, CTN); Tema 1.134 do STJ	Sem sub-rogação; o edital define; se omisso, conte como seu	Em geral a cargo do comprador; confira ficha e edital
Condomínio anterior	Sub-roga no preço (art. 908, §1º); passa a você só se o edital transferir de forma expressa ou o preço não bastar	Conte como seu: o condomínio pode cobrar do imóvel	Seu até 10% da avaliação; a CAIXA paga o que exceder; se anúncio e proposta forem omissos, a CAIXA paga (cl. 17.3.1)
Outros ônus	Em regra resolvidos no preço; exceções no capítulo 13	Os que sobrevivem à consolidação	Os que sobrevivem, conforme o edital

6. Desocupação

Imóvel ocupado custa tempo e, quase sempre, dinheiro: honorários de advogado, custas, e muitas vezes um **acordo de saída** (o ocupante recebe um valor para sair em data certa, o que costuma ser mais barato e rápido que a ordem judicial). Prazos realistas: de 2 a 6 meses quando há acordo; de 6 a 18 meses quando há briga.

- **Judicial:** mandado de imissão na posse nos próprios autos (art. 901 do CPC). Mais rápido.
- **Fiduciário:** ação de reintegração de posse, com direito à liminar de desocupação em 60 dias (art. 30 da Lei 9.514/97). O ex-mutuário também deve uma taxa de ocupação ao novo dono pelo tempo em que fica (art. 37-A), que você pode cobrar, mas raramente recebe.
- **CAIXA:** no leilão SFI, como no fiduciário; nas modalidades administrativas, acordo ou a ação adequada ao tipo de ocupante. Em regra a desocupação é sua.

7. Reforma

Com visita: orçamento de um profissional. Sem visita: reserve **10% a 20% do valor de mercado**, conforme idade e estado aparente (capítulo 11). Imóvel retomado costuma ter falta de manutenção de anos.

8. A espera

Do lance à mudança, você paga condomínio e IPTU de um imóvel em que ainda não mora — e, provavelmente, continua pagando aluguel onde mora hoje. Conte os meses: arrematação, pagamento, registro, desocupação, reforma. **Seis a doze meses** é uma estimativa prudente para imóvel ocupado.

O aluguel que você continua pagando também é custo de verdade, mas o método deste livro o deixa **fora** da conta: você o pagaria em qualquer cenário até se mudar. A planilha do capítulo 28 traz a linha como opcional; inclua-a só se quiser comparar o leilão com continuar alugando, e então faça a mesma conta para o imóvel pronto.

9. Reserva para imprevisto

Uma dívida que não apareceu, um mês a mais de espera, um cano que estourou. Reserve **20% do valor orçado para reforma e desocupação**, as duas camadas que mais fogem do orçamento. É a mesma regra da planilha e da calculadora.

O exemplo completo

O apartamento dos capítulos anteriores: 64 m² em Campinas/SP, **valor de mercado R$ 308.500** (pronto), ocupado, não visitado por dentro. Imagine-o vendido, com o mesmo lance de **R$ 180.000**, em cada um dos três tipos. Os números de dívida, prazo e acordo são hipotéticos, mas típicos de cada tipo.

ITEM	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA (VENDA ONLINE, SEM LEILOEIRO)
Lance	180.000	180.000	180.000
Comissão (5%)	9.000	9.000	0
ITBI (3%)	5.400	5.400	5.400
Registro e certidões (1,5%)	2.700	2.700	2.700
IPTU atrasado	0 (sub-roga no preço)	4.200	2.000 (conforme ficha)
Condomínio atrasado	0 (sub-roga no preço)	12.000	12.000 (inteiro seu: com avaliação suposta de R$ 180.000, o limite de 10% é R$ 18.000)
Desocupação	8.000 (acordo)	15.000 (ação + acordo)	8.000 (acordo)
Espera: condomínio + IPTU (R$ 800/mês)	6.400 (8 meses)	9.600 (12 meses)	6.400 (8 meses)
Reforma	35.000	35.000	35.000
Reserva (20% de reforma + desocupação)	8.600	10.000	8.600
Custo total	**255.100**	**282.900**	**260.100**
Custo ÷ valor de mercado	83%	92%	84%

Repare: o mesmo lance, no mesmo imóvel, custa R$ 27.800 a mais no fiduciário que no judicial, por causa das dívidas que não se sub-rogam e da desocupação mais longa. Por isso não existe "lance bom" sem saber o tipo de leilão.

> **Na prática**
>
> No judicial, a família paga R$ 255.100 no total, contra R$ 308.500 do imóvel pronto — e comprar o pronto também tem ITBI e cartório. Somando cerca de 5% de ITBI e escritura ao imóvel pronto, ele custaria R$ 323.925. A economia real do leilão é de R$ 68.825, ou 21%. É um bom resultado, mas bem diferente dos "42% de desconto" que o lance sozinho sugeria (180.000 sobre 308.500).

O preço de equilíbrio

A pergunta final é: **até quanto de lance vale a pena, em vez de comprar pronto?** O preço de equilíbrio é o lance em que o custo total do leilão empata com o custo de comprar o mesmo imóvel pronto.

Lance de equilíbrio = (custo de comprar pronto − custos fixos do leilão) ÷ (1 + percentuais sobre o lance)

No exemplo, comprar pronto custa R$ 323.925. Os custos fixos (que não dependem do lance) e os percentuais variam por tipo:

EQUILÍBRIO	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA (VENDA ONLINE)
Custos fixos (dívidas, desocupação, espera, reforma, reserva)	58.000	85.800	72.000
Percentuais sobre o lance	9,5%	9,5%	4,5%
Lance de equilíbrio	**242.900**	**217.500**	**241.100**
Margem (topo da faixa do rito: imóvel ocupado e não visitado; capítulo 11)	25%	30%	25%
Teto de lance (fórmula do capítulo 11)	cerca de 158.300	cerca de 118.900	cerca de 152.500

Repare que o teto do judicial, R$ 158.300, é o mesmo do capítulo 11: as duas contas usam o mesmo método, com a reserva. O lance de R$ 180.000 do exemplo passa do teto já no judicial, em R$ 21.700 (180.000 − 158.300); na CAIXA, em R$ 27.500; no fiduciário, em R$ 61.100. Nos três, ele ainda fica abaixo do equilíbrio: economiza alguma coisa, mas pouco para o risco de um imóvel ocupado que ninguém viu por dentro. A conclusão é a do capítulo 11: para esta família, este imóvel não cabe, nem com visita interna. E conta incompleta, sem a reserva, sempre empurra o teto para cima.

Acima do lance de equilíbrio, você paga mais que no mercado e ainda corre todos os riscos do leilão. Entre o teto e o equilíbrio, você economiza pouco para o risco que assume. Abaixo do teto, o leilão compensa. O seu lance máximo é o teto — o equilíbrio é só a linha que você nunca, em hipótese alguma, cruza.

> **Atenção**
>
> Os itens que mais derrubam a conta são os que ninguém informa: condomínio atrasado que não está no edital, IPTU de anos num fiduciário, ocupante que não aceita acordo. Antes do lance, peça a certidão de débitos de IPTU na prefeitura e o demonstrativo do condomínio. Se não conseguir, coloque o pior cenário na conta. Lance calculado sem essas duas informações é aposta.

Cuidado com o imposto lá na frente

Se um dia você vender o imóvel por mais do que pagou, pode haver imposto sobre o ganho de capital. O custo de aquisição inclui lance, comissão, ITBI, registro e reformas comprovadas. Guarde **todos** os recibos, notas e comprovantes desde já. Quem vende o único imóvel residencial dentro de certos limites, ou usa o dinheiro para comprar outro imóvel residencial no prazo legal, pode ter isenção — confirme com um contador na época.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra a calculadora de custo de arrematação com o imóvel que você mais quer. Escolha o tipo de leilão certo, preencha as dívidas que você levantou e os meses de espera, e anote três números na pasta do imóvel: custo total, lance de equilíbrio e teto. No próximo capítulo você leva só o teto para o leilão.

Calculadora de custo total e lance máximo
Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.
hasta.com.br/livro/ferramentas/calculadora-custo-total

(∑) RESUMO

Resumo

- Custo total = lance + comissão + ITBI + registro + dívidas + desocupação + espera + reforma + reserva.
- IPTU sub-roga no preço no judicial; no fiduciário e na CAIXA, o edital decide e costuma ser seu.
- O mesmo lance custa mais no fiduciário, pelas dívidas e pela desocupação mais longa.
- Compare com o custo de comprar pronto, com ITBI e cartório, não com o preço anunciado.
- Lance de equilíbrio é a linha que não se cruza; o teto, com margem, é o seu limite.

Dar o lance

VOCÊ VAI APRENDER: como se cadastrar e se habilitar no site do leiloeiro; como funciona o pregão online e a diferença entre 1ª e 2ª praça; quando usar lance condicional e proposta de parcelamento.

Tempo de leitura: 12 min.

Você leu o edital, leu a matrícula, visitou a rua e fechou a conta do custo total. Agora chega a parte que dá frio na barriga: o lance. A boa notícia é que, se você fez o dever de casa dos capítulos anteriores, o lance é a etapa mais simples da jornada. Ele é só a execução de uma decisão que você já tomou com calma, em casa, longe da pressão do cronômetro.

Neste capítulo vamos do cadastro no site do leiloeiro até o momento em que a tela mostra "arrematado". E vamos insistir numa ideia: o número máximo do seu lance nasce na planilha, não no pregão.

Primeiro passo: cadastro e habilitação

Quase todo leilão de imóvel hoje é online ou híbrido (online e presencial ao mesmo tempo). Para dar lance, você precisa de duas coisas no site do leiloeiro que conduz aquele lote:

1. **Cadastro.** Nome, CPF, endereço, e-mail, telefone. Alguns sites pedem selfie com documento.
2. **Habilitação para o lote.** É o pedido para participar daquele leilão específico. O leiloeiro confere seus documentos e libera o botão de lance.

Os documentos mais pedidos são: RG ou CNH, CPF, comprovante de residência recente, certidão de casamento (se casado) e, em alguns casos, comprovante de renda ou de capacidade de pagamento. Pessoa casada pode precisar do documento do cônjuge, porque o imóvel vai entrar no patrimônio do casal conforme o regime de bens.

Habilitação não é instantânea. Tem leiloeiro que libera em minutos; outros levam um ou dois dias úteis, e muitos encerram a habilitação 24 horas antes do pregão. Quem deixa para a véspera descobre isso do pior jeito.

> **Atenção**
>
> só se cadastre no site do leiloeiro que aparece no edital. Golpistas copiam páginas de leiloeiros reais, com foto do imóvel e tudo, e pedem "depósito de caução" por PIX para uma conta de pessoa física. Leiloeiro oficial é matriculado na Junta Comercial do estado; confira o nome e o site na lista da Junta antes de enviar qualquer documento. Caução pode ser legítima quando o edital a prevê expressamente e ela é paga pelo canal oficial indicado ali (conta do leiloeiro, do juízo ou do banco, nunca de pessoa física). Sinal de golpe é cobrança fora dessas condições: PIX para pessoa física, pedido por WhatsApp, valor que o edital não menciona ou dinheiro para "garantir a vaga".

Caução: existe?

Depende do rito. No judicial, o lance online normalmente não exige depósito prévio; o compromisso é pagar depois de vencer. Alguns leiloeiros e alguns juízes pedem caução, e aí o edital diz. No fiduciário de banco e na CAIXA, a regra também vem do edital: há leilões sem caução e há leilões que exigem garantia antes de dar lance. Leia a seção "condições de participação" e não presuma.

Como funciona o pregão online

O lote tem uma data e hora de abertura e de encerramento. Entre essas duas, os lances ficam registrados na tela, em ordem crescente. Quase todos os sites aceitam lances **antecipados**: você pode lançar dias antes, e esse lance já conta.

Na hora marcada para o fim, entra o **tempo extra** (às vezes chamado de "prorrogação" ou "soft close"). Se alguém der lance nos últimos minutos, o relógio volta para dois ou três minutos, e assim sucessivamente, até ninguém mais cobrir. Isso evita o lance de último segundo que ninguém consegue responder. Na prática, o fim real do leilão pode ser vinte ou trinta minutos depois do horário do edital.

Cada site tem um **incremento mínimo**: o valor mínimo que um lance precisa ter acima do anterior (por exemplo, R$ 1.000 ou R$ 5.000). O edital ou a página do lote informa.

Alguns sites oferecem **lance automático**: você informa seu teto e o sistema cobre os concorrentes por você, de incremento em incremento, até o seu limite. É útil para quem não pode ficar na frente da tela. O risco é o mesmo de sempre: se o teto estiver errado, a máquina vai até ele sem hesitar.

Na prática

Apartamento de 70 m² em Jundiaí/SP, leilão judicial em 2ª praça. A avaliação é de R$ 400.000 e o edital fixa o mínimo em 50%: R$ 200.000. Pelos comparáveis (capítulo 11), o valor de mercado é R$ 380.000. O imóvel está ocupado pelo ex-dono e você não viu o interior, então a margem é a do topo da faixa: 25%. Há R$ 15.000 de condomínio atrasado, mas no judicial ele se sub-roga no preço (art. 908, §1º, do CPC) e o edital não o transfere a você: entra como zero.

Pelo método do capítulo 14, os custos fixos são: reforma R$ 20.000, acordo de desocupação R$ 10.000, condomínio e IPTU de 8 meses de espera (R$ 900 por mês) R$ 7.200, e reserva de 20% sobre reforma e desocupação, R$ 6.000. Total: R$ 43.200. Sobre o lance incidem comissão de 5%, ITBI de 3% e registro de 1,5%: 9,5%.

Teto = (380.000 × 0,75 − 43.200) ÷ 1,095 = (285.000 − 43.200) ÷ 1,095 = **R$ 220.800**.

O mínimo de R$ 200.000 cabe. Com incremento de R$ 1.000, você coloca R$ 220.000 no lance automático e vai trabalhar. Se vencer com ele, o custo total fica em R$ 284.100 (220.000 × 1,095 + 43.200), cerca de 75% do valor de mercado. Se alguém der R$ 221.000, você perdeu esse imóvel e ganhou a certeza de que não pagou caro.

Estratégia: o teto é decidido antes

A regra de ouro do leilão é simples de dizer e difícil de cumprir: **defina o lance máximo antes e não mude durante o pregão.** No calor da disputa, R$ 5.000 a mais parecem pouco. Dez incrementos depois, você pagou R$ 50.000 acima do que planejou e está perto do preço de mercado, sem a segurança de uma compra comum.

Três cuidados práticos:

- **Calcule o teto pelo custo total, não pelo lance.** O lance é só uma parte. Comissão do leiloeiro (geralmente 5% sobre o lance), ITBI, registro, dívidas que ficam com você, desocupação e reforma entram na conta. Cada R$ 10.000 a mais de lance também aumenta comissão e ITBI.
- **Pense no pior cenário de desocupação.** Se o imóvel está ocupado, imagine um ano até entrar. O aluguel que você continuará pagando nesse tempo fica fora do teto (capítulo 14), mas precisa caber no seu orçamento.
- **Não dispute por orgulho.** Tem leilão novo toda semana. Perder um lote não é fracasso; pagar caro é.

1ª praça e 2ª praça: o que muda em cada rito

Quase todo leilão de imóvel tem duas tentativas. Na primeira, o preço mínimo é alto; na segunda, cai. Mas a regra de quanto cai muda conforme o rito, e é aqui que muita gente se confunde.

No judicial (CPC): na 1ª praça (ou 1º leilão), o lance mínimo é o valor da avaliação. Na 2ª, vale qualquer lance que não seja **preço vil**. O art. 891 do CPC diz que preço vil é o que fica abaixo do mínimo fixado pelo juiz no edital; se o juiz não fixou, é vil o lance inferior a 50% da avaliação. Muitos editais fixam 50%, 60% ou 70%. Leia o número no edital. Quando o imóvel é de incapaz, se o lance não chega a 80% da avaliação, o art. 896 manda adiar a venda por até 1 ano.

No fiduciário (Lei 9.514/97, art. 27): depois que o banco consolida a propriedade em seu nome, ele faz dois leilões. No 1º, o lance mínimo é o valor do imóvel fixado no contrato, que não pode ser inferior ao valor usado pela prefeitura para o ITBI. No 2º, o mínimo é o valor da dívida mais despesas, prêmios de seguro, encargos, tributos e condomínio. Desde a Lei 14.711/2023, se não houver lance que cubra esse total, o credor pode, a seu critério, aceitar lance de pelo menos metade do valor de avaliação. A 3ª Turma do STJ entende que lance abaixo de 50% da avaliação é preço vil e não vale no 2º leilão, mesmo cobrindo a dívida (por exemplo, REsp 2.096.465/SP, 2024). É jurisprudência de uma turma, sobre leilões anteriores à Lei 14.711, não texto de lei, e há crítica na doutrina. Pela lei, o lance que cobre a dívida vence; pela prudência, como o arremate abaixo de 50% pode ser anulado, não planeje dar menos que a metade da avaliação (capítulo 6). O ex-devedor tem **direito de preferência** para recomprar até a data do 2º leilão, pagando a dívida e despesas.

Na CAIXA: a CAIXA vende por várias modalidades. Nos leilões SFI (1º e 2º leilão), a lógica é a do fiduciário: Lei 9.514, comissão de leiloeiro de 5%, preferência do ex-devedor até o 2º leilão. Já na **licitação aberta**, na **venda online** e na **venda direta**, não há "praça": há um preço mínimo de venda, geralmente com desconto sobre a avaliação. Na licitação aberta e na venda online, vence a maior proposta acima dele. Na venda direta (Compra Direta), não há disputa: vence a primeira proposta que atinge o mínimo. O edital de cada modalidade traz as próprias regras de pagamento, comissão e prazos.

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Onde se habilita	Site do leiloeiro nomeado pelo juiz	Site do leiloeiro contratado pelo banco	Site do leiloeiro (leilão SFI/licitação) ou portal da CAIXA (venda online/ direta)
Mínimo na 1ª tentativa	Valor da avaliação	Valor do imóvel no contrato, nunca abaixo da base do ITBI	Leilão SFI: igual ao fiduciário. Demais: preço mínimo do edital
Mínimo na 2ª tentativa	Acima do preço vil (mínimo do edital ou 50% da avaliação; para incapaz, abaixo de 80% da avaliação o juiz pode adiar a venda, art. 896)	Vence o maior lance que cubra a dívida + despesas; se ninguém cobrir, o credor pode aceitar, a seu critério, lance de pelo menos 50% da avaliação (art. 27, §2º). Abaixo de 50%: risco de anulação pela 3ª Turma do STJ (cap. 6)	Leilão SFI: igual ao fiduciário. Venda direta: preço fixo de tabela
Lance condicional	Raro; o juiz decide	Comum ("lance condicionado" à aprovação do banco)	Comum em leilão SFI abaixo do mínimo; o edital diz
Parcelamento	Proposta do art. 895 do CPC (25% de entrada, até 30 meses)	Normalmente à vista; parcelamento só se o edital oferecer	Conforme o edital: à vista, FGTS ou financiamento quando permitido
Comissão do leiloeiro	Fixada pelo juiz, em geral 5%	Em geral 5%, definida no edital	Leilão SFI: 5%. Licitação/ venda online: conforme o edital

Lance condicional

Em muitos leilões de banco, o site aceita lance abaixo do mínimo do 2º leilão, marcado como **condicional** (ou "condicionado"). Ele não vence automaticamente: fica à espera de o vendedor aceitar ou recusar. O banco pode levar dias para responder e pode simplesmente dizer não.

No judicial, lance abaixo do mínimo do edital também pode ser recebido em alguns casos e levado ao juiz, que decide se aceita. É exceção, e o risco de ser considerado preço vil é real.

Lance condicional é uma aposta barata quando o imóvel é muito bom e ninguém cobriu o mínimo: você não perde nada se for recusado. Mas cuidado: se for aceito, você fica obrigado a pagar. Só dê lance condicional num valor que você honraria com prazer.

> **Atenção**
>
> lance dado é compromisso. Desistir depois de vencer custa caro: no judicial, você perde a caução, o imóvel volta a leilão e você não pode participar do novo leilão (art. 897 do CPC); no extrajudicial de banco, os editais costumam prever multa sobre o valor do lance (há editais com 20% ou 30%) e retenção do sinal. O capítulo 16 detalha. Antes de clicar, pergunte: "se eu ganhar agora, tenho o dinheiro no prazo do edital?"

Proposta de parcelamento (judicial)

No leilão judicial existe uma ferramenta pouco usada por quem compra para morar: a **proposta de aquisição em prestações** do art. 895 do CPC. Ela funciona assim:

- Você apresenta a proposta **por escrito**, antes do leilão, ao juiz ou ao leiloeiro.
- Até o início do 1º leilão, a proposta não pode ser inferior ao valor da avaliação. Até o início do 2º leilão, não pode ser inferior ao preço vil (o mínimo do edital ou, se ele não fixar, 50% da avaliação, art. 891).
- A entrada é de **pelo menos 25%** à vista, e o saldo pode ser pago em **até 30 meses**, corrigido, com o próprio imóvel dado em hipoteca como garantia.
- A proposta à vista prevalece sobre a parcelada (art. 895, §7º); isso vale mesmo que a parcelada seja de valor maior; confira o edital. Havendo mais de uma parcelada (§8º): em condições diferentes, vence a mais vantajosa (a de maior valor); em condições iguais, vence a apresentada primeiro.
- Se você atrasar uma parcela, paga multa de 10% sobre a soma da parcela e das que faltam, e o exequente pode cobrar o saldo ou pedir o desfazimento da arrematação.

Para quem vai morar e tem 25% guardados, a proposta parcelada é uma ponte real. Ela não se aplica ao fiduciário nem à CAIXA, que seguem o próprio edital. E nem todo juízo a aceita na prática: alguns editais a excluem. Em execução fiscal da Fazenda Nacional, o parcelamento segue regras próprias da PGFN e tem vedações. Leia o edital e, se ele for omisso, pergunte ao leiloeiro.

> **Na prática**
>
> casa em Ribeirão Preto/SP avaliada em R$ 400.000, 2ª praça com mínimo de 60% (R$ 240.000). Você protocola proposta de R$ 250.000 parcelada: R$ 62.500 de entrada (25%) e R$ 187.500 em 30 parcelas corrigidas, de cerca de R$ 6.250 mais correção. No dia, ninguém dá lance à vista. Sua proposta vence. Você ainda paga comissão do leiloeiro, ITBI e registro à parte, e o imóvel fica hipotecado ao juízo até a última parcela.

No dia do leilão

Uma rotina simples evita a maioria dos sustos:

- Confirme na véspera que sua habilitação está aprovada para **aquele lote**.
- Reveja o edital: houve retificação? O lote foi suspenso? Leiloeiros publicam alterações até o último dia.
- Teste a internet e tenha um segundo aparelho (celular com dados) para o caso de queda.
- Deixe o teto anotado num papel, ao lado do computador. Não é para consultar; é para lembrar que ele existe.
- Ao vencer, salve a tela, o comprovante e o e-mail do leiloeiro. Leia as instruções de pagamento no mesmo dia: os prazos começam a correr imediatamente.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

abra a ficha do imóvel que você escolheu e use a **calculadora de custo total** para achar seu teto de lance a partir do valor de mercado e dos custos. Se ainda restar dúvida sobre o edital ou a matrícula, peça o **laudo Veredika**: ele lê o rito, a 2ª praça, a comissão e a possibilidade de parcelamento e aponta o que mudaria seu teto. E ative um **alerta** para receber os imóveis parecidos que vierem a seguir, porque perder um lote é parte do jogo.

(∑) RESUMO

Resumo

- Cadastre-se e habilite-se com antecedência, só no site do leiloeiro que está no edital.
- O teto do lance vem da planilha de custo total, decidido antes do pregão.
- A 2ª praça cai por regras diferentes: preço vil no judicial, no fiduciário, a dívida + despesas (ou 50% da avaliação, se o credor aceitar; abaixo de 50%, risco de anulação), edital na CAIXA.
- Lance condicional é aposta barata, mas obriga se for aceito.
- No judicial, a proposta parcelada do art. 895 permite 25% de entrada e até 30 meses.

Pagar e formalizar

VOCÊ VAI APRENDER: os prazos de pagamento de cada rito; como o imóvel passa para o seu nome (auto e carta de arrematação ou escritura) e quanto custa; o que são impugnações e quanto custa desistir.

Tempo de leitura: 12 min.

A tela mostrou "arrematado". Parabéns. Mas o imóvel ainda não é seu no sentido que importa: o de estar registrado em seu nome na matrícula. Entre o lance e o registro existe uma sequência de pagamentos, documentos e prazos que, se você errar, pode custar o imóvel e parte do dinheiro.

No Brasil, só é dono quem registra (art. 1.245 do Código Civil). Enquanto a matrícula não mostrar o seu nome, você tem um direito a receber o imóvel, não o imóvel. Este capítulo mostra o caminho até lá.

Os prazos de pagamento

O prazo começa a correr no minuto em que você vence. Leia as instruções que o leiloeiro manda no mesmo dia.

No judicial, o art. 892 do CPC manda pagar **de imediato**, por depósito judicial ou meio eletrônico, salvo decisão do juiz em sentido diferente. Na prática, vale o prazo que o edital ou o juiz fixar; muitos editais dão 24 horas. A comissão do leiloeiro é paga à parte, direto a ele, também em prazo curto. Se você venceu com proposta parcelada (art. 895), paga a entrada de pelo menos 25% no prazo do edital e o saldo nas parcelas.

No fiduciário, os editais de banco costumam exigir pagamento integral em 24 a 48 horas. Financiamento ou FGTS: às vezes, quando o banco oferece no edital; na maioria, só à vista. Comissão de 5% ao leiloeiro, também à vista.

Na CAIXA, depende da modalidade. No leilão SFI, o modelo é parecido com o do fiduciário. Na licitação aberta, na venda online e na venda direta, o edital indica se aceita **à vista, FGTS ou financiamento habitacional da própria CAIXA**, imóvel a imóvel. Quando aceita financiamento, há prazo para aprovar o crédito; se o crédito não sai, o edital prevê o que acontece com o sinal.

> **Atenção**
>
> "vou financiar depois" não existe no leilão judicial nem na maioria dos leilões de banco. Se o seu plano depende de crédito, ele precisa estar aprovado antes do lance, e o edital precisa aceitar essa forma de pagamento. Quem vence sem ter o dinheiro perde a caução, no judicial, ou o sinal e a multa do edital, nos leilões de banco.

Do lance à matrícula: os documentos

Judicial: auto e carta de arrematação

1. **Auto de arrematação.** Assinado pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro. Com a assinatura, a arrematação fica "perfeita, acabada e irretratável" (art. 903 do CPC), mesmo que depois venham embargos ou ação contra ela.
2. **Pagamento do preço, da comissão e do ITBI.**
3. **Prazo de impugnação.** Corre um prazo de 10 dias após a arrematação para alegações de invalidade (art. 903, §2º).
4. **Carta de arrematação.** Expedida depois do depósito do preço (ou das garantias, no parcelado) e do pagamento da comissão e das despesas (art. 901, §1º). Ela descreve o imóvel, cita a matrícula, traz cópia do auto e a prova de pagamento do ITBI (art. 901, §2º). É o "título" que vai ao cartório.
5. **Mandado de imissão na posse.** Expedido junto, se o imóvel estiver ocupado (capítulo 17).

A carta costuma levar de 30 a 120 dias para sair, dependendo da vara. Nesse tempo, cobre a vara com educação e acompanhe o processo pelo site do tribunal.

Fiduciário e CAIXA: escritura pública

No fiduciário, o banco já é dono (consolidou a propriedade). Ele vende a você como qualquer vendedor: por **escritura pública de compra e venda** lavrada em tabelionato de notas, ou por instrumento particular com força de escritura quando a lei permite (contratos do SFI e do SFH). Na CAIXA, o mesmo: contrato ou escritura, conforme a modalidade e a forma de pagamento. Quando há financiamento ou FGTS, o próprio contrato do banco serve de título.

O banco indica o tabelião ou o despachante, e o prazo para assinar costuma ser de 30 a 90 dias. Você paga escritura (quando houver), ITBI e registro.

ITBI: o imposto da transmissão

O ITBI é municipal e incide sobre a compra de imóvel, inclusive em leilão. A alíquota varia de cidade para cidade (2% e 3% são comuns). A grande discussão sempre foi a **base de cálculo**. Separe três coisas. **O que o STJ decidiu no Tema 1.113 (2022):** a base do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado; o valor declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o mercado, mas a prefeitura pode questioná-lo em processo administrativo próprio (art. 148 do CTN), e não pode impor de antemão um "valor de referência". **O**

que se discute na arrematação: há decisões do STJ, anteriores ao tema, que tomam o valor da arrematação como base; mas a venda em leilão não é exatamente uma "condição normal de mercado", e algumas prefeituras usam isso para cobrar sobre a avaliação ou o valor venal. **A prática da sua cidade:** varia. Antes do lance, pergunte à prefeitura qual base ela usa em arrematação. Para a conta, use a base maior; se a prefeitura cobrar acima do lance, você pode pedir revisão administrativa ou ir à Justiça.

O ITBI é pago antes do registro. No judicial, é condição para sair a carta de arrematação.

> **Na prática**
>
> apartamento em Belo Horizonte/MG arrematado em leilão judicial por R$ 230.000. ITBI de 3% sobre a arrematação: R$ 6.900. Comissão do leiloeiro de 5%: R$ 11.500. Registro da carta na matrícula, pela tabela de emolumentos de MG: cerca de R$ 3.000 a R$ 4.000 (confira a tabela do ano). Certidões e despachante: R$ 800. Total para formalizar, fora o preço: perto de R$ 22.700. Compare com a sua planilha (capítulo 28).

O registro

Com a carta ou a escritura em mãos e o ITBI pago, você leva o título ao **Cartório de Registro de Imóveis** da circunscrição do imóvel. O cartório tem prazo legal para examinar o título (em geral 10 dias úteis pela Lei 6.015/73, com as alterações recentes). Se encontrar algum problema, emite uma **nota de exigência** dizendo o que falta. Você cumpre e reapresenta.

Exigências comuns:

- Descrição do imóvel na carta diferente da matrícula.
- Falta da certidão de quitação do ITBI.
- Estado civil incompleto do arrematante.
- Penhoras e indisponibilidades que o juiz precisa mandar cancelar. No judicial, as penhoras de outros processos geralmente são canceladas por ordem do juiz da arrematação, porque os credores passam a disputar o dinheiro do preço (art. 908 do CPC). Mas o cancelamento precisa de ordem expressa.

Depois do registro, peça uma certidão atualizada da matrícula. É o primeiro documento com o seu nome como proprietário.

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Prazo de pagamento	Imediato (art. 892), na prática 24 h ou o que o edital fixar; parcelado pelo art. 895	24 a 48 h, à vista, conforme edital	Conforme modalidade; à vista, FGTS ou financiamento quando o edital aceita
Título	Auto + carta de arrematação	Escritura pública ou contrato com força de escritura	Escritura ou contrato da CAIXA
Quando a compra fica firme	Com o auto assinado (art. 903)	Com a assinatura da escritura/contrato	Com a assinatura do contrato
Impugnação	10 dias para alegar invalidade (art. 903, §2º); embargos e ação anulatória	Ação do ex-devedor contra o procedimento (notificação, prazos, preço)	Mesma lógica do fiduciário nos leilões SFI
IPTU atrasado	Sub-roga no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN), e, nos editais posteriores ao julgamento do Tema 1.134 do STJ, a cláusula que joga o IPTU no arrematante não vale (capítulo 5)	Conforme edital; muitas vezes fica com o comprador	Conforme edital da modalidade
Desistência	Só nas hipóteses do art. 903, §5º; senão perde a caução e não participa do novo leilão (art. 897)	Multa e retenção previstas no edital	Multa e retenção previstas no edital

Impugnações: quando alguém tenta desfazer

Arrematou, pagou, e o antigo dono entra na Justiça. Isso acontece, e você precisa saber o que esperar.

No judicial, o art. 903 protege o arrematante: o auto assinado torna a arrematação firme. A invalidação só ocorre por vícios específicos, como preço vil ou falta de intimação do executado, e precisa ser alegada em 10 dias. Passado esse prazo, só por **ação autônoma**, na qual o arrematante é parte. Se a arrematação for desfeita, você recebe o dinheiro de volta, mas pode passar meses ou anos esperando.

No fiduciário e na CAIXA, o ex-devedor pode entrar com ação alegando falhas no procedimento: falta de intimação regular para purgar a mora, falta de aviso das datas dos leilões (art. 27, §2º-A, da Lei 9.514), preço abaixo do permitido. Se o juiz der liminar, o registro pode travar. O banco é quem defende o procedimento, mas o seu imóvel fica no meio.

Por isso os capítulos 12 e 13 insistiram em ler o edital e a matrícula: a averbação da consolidação, na matrícula, e as datas e os valores dos leilões, no edital, contam se o procedimento foi feito direito.

Desistência e multas

Existe desistência legítima e existe desistência cara.

Desistência legítima no judicial (art. 903, §5º): você pode desistir e receber de volta o depósito se:

- provar, em 10 dias, a existência de ônus real ou gravame não mencionado no edital;
- antes de expedida a carta, o executado alegar alguma das situações de invalidade do §1º;
- for citado na ação autônoma de invalidação, desde que desista no prazo para responder a ela.

Desistência cara: fora dessas hipóteses, se você não paga, o art. 897 do CPC manda perder a caução em favor do exequente e voltar o imóvel a leilão, do qual você fica proibido de participar. A multa de até 20% do valor do bem do art. 903, §6º, é outra coisa: pune quem suscita vício infundado para provocar a desistência do arrematante (em geral o executado), não o arrematante.

No fiduciário e na CAIXA, a desistência é regida pelo edital e pelo contrato. Editais de banco costumam prever multa de 20% ou 30% sobre o lance, retenção do sinal e cobrança da comissão do leiloeiro, que normalmente não é devolvida. Na venda online da CAIXA, a regra do edital costuma prever retenção de parte do valor pago em caso de desistência. Leia a cláusula antes de dar o lance, nunca depois.

> **Atenção**
>
> a comissão do leiloeiro, em regra, não volta se **você** desistir sem base legal; conte que não verá esse dinheiro de novo. Se a arrematação for anulada sem culpa sua, há decisões mandando o leiloeiro devolver: peça a comissão junto com o preço.

Quando chamar um advogado

Na compra comum, muita gente faz tudo sozinha com o tabelião. No leilão judicial, é recomendável ter advogado para peticionar no processo: pedir a carta, o mandado de imissão, o cancelamento das penhoras. Leve para a primeira conversa: o edital, o auto, os comprovantes, a matrícula atualizada, e pergunte: "Quais penhoras e indisponibilidades precisam de ordem de cancelamento? Em quanto tempo a vara costuma expedir a carta? O executado foi intimado do leilão?"

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

atualize a **calculadora** da ficha com o lance vencedor para ver o ITBI, a comissão e o registro do seu caso. Releia o trecho do **laudo Veredika** sobre débitos e sub-rogação: ele indica se o IPTU e o condomínio saem do preço ou ficam com você. E veja o guia de **carta de arrematação** e o de **ITBI** no site, com os passos para a sua cidade.

(∑) RESUMO

Resumo

- Os prazos de pagamento são curtos: tenha o dinheiro antes do lance.
- Judicial vira seu por auto, carta de arrematação e registro; fiduciário e CAIXA, por escritura ou contrato e registro.
- ITBI: a base costuma ser o valor da arrematação, mas a prefeitura pode questioná-lo (Tema 1.113 do STJ); confira a prática da cidade e pague antes do registro.
- Impugnação no judicial: 10 dias; depois, só ação autônoma.
- Desistir sem base legal custa a caução (judicial) ou o sinal e a multa do edital (banco), além da comissão.

Desocupar e entrar

VOCÊ VAI APRENDER: a diferença de prazo e custo entre imóvel vazio e ocupado; como funcionam a imissão na posse no judicial e a reintegração com liminar do art. 30 da Lei 9.514; como negociar a saída do ocupante sem briga.

Tempo de leitura: 12 min.

Para quem compra para morar, este é o capítulo que separa o sonho do pesadelo. Investidor aguenta esperar um ano pela desocupação: ele precificou isso. Você, que está pagando aluguel e quer mudar com a família, sente cada mês de atraso no bolso e no humor.

A regra é: **imóvel ocupado não é proibido, mas exige preço, paciência e plano.** E a desocupação segue caminhos diferentes em cada rito.

Vazio ou ocupado: como saber

O edital costuma dizer "imóvel ocupado", "desocupado" ou "situação de ocupação não verificada". A última frase é a mais comum e a mais honesta: o vendedor não sabe. Por isso a visita da rua (capítulo 11) é obrigatória. Sinais de ocupação: carro na garagem, roupa no varal, contas recentes na caixa de correio, luzes acesas à noite, relato do porteiro ou de vizinhos.

Ocupante pode ser:

- **O próprio ex-dono e a família.** O caso mais comum. Às vezes cooperam; às vezes resistem até o fim.
- **Um inquilino.** Tem regras próprias, veja abaixo.
- **Um parente ou terceiro sem contrato.** Comodato informal, filho do ex-dono, invasor.

> **Na prática**
>
> uma casa em Sorocaba/SP vale R$ 420.000 desocupada. Ocupada pelo ex-dono, com prazo realista de 6 a 18 meses para entrar, se houver briga, ela vale menos para quem quer morar. Honorários de advogado (R$ 6.000 a R$ 12.000), custas e um eventual acordo em dinheiro (R$ 10.000) somam de R$ 16.000 a R$ 22.000, mais as custas, e saem do seu teto de lance, junto com o condomínio e o IPTU da espera. E há os 12 meses de aluguel que você continuará pagando (R$ 1.800 × 12 = R$ 21.600): o método do capítulo 14 os deixa fora do teto, mas eles precisam caber no seu orçamento.

Judicial: imissão na posse

No leilão judicial, a desocupação acontece, em regra, **dentro do próprio processo** em que o imóvel foi vendido, contra o executado e quem ocupa em nome dele (um terceiro com título próprio, como um inquilino, pode exigir ação separada). Depois da carta de arrematação, o juiz expede o **mandado de imissão na posse** (art. 901, §1º, do CPC). Um oficial de justiça vai ao imóvel, intima o ocupante a sair num prazo (comum: 15 a 30 dias) e, se ele não sair, volta para cumprir com força policial, se necessário, e chaveiro.

O caminho típico:

1. Você (por advogado) pede a imissão ao juiz assim que a carta sai, ou junto com ela.
2. O juiz defere e expede o mandado.
3. O oficial intima o ocupante.
4. Vencido o prazo, o mandado é cumprido. Você agenda caminhão de mudança para os móveis deixados, e eles vão a depósito.

Prazo realista: de 3 a 12 meses depois do leilão, conforme a vara e a cidade. Varas cheias levam mais.

Se o ocupante é inquilino, a situação muda. No judicial e nas vendas administrativas da CAIXA (licitação aberta, venda online, venda direta), vale a Lei do Inquilinato (Lei 8.245/91, art. 8º): você pode denunciar a locação em até **90 dias do registro** em seu nome, dando **90 dias** para o inquilino desocupar, salvo se o contrato tiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado na matrícula. Perdido o prazo para denunciar, presume-se que você concordou, e a locação segue até o fim do contrato. Se o inquilino não sair, cabe ação de despejo, separada. No fiduciário e no Leilão SFI, a regra é outra (veja abaixo).

Fiduciário e Leilão SFI da CAIXA: reintegração com liminar (art. 30 da Lei 9.514)

No leilão de alienação fiduciária, não há processo judicial anterior. O banco retomou o imóvel em cartório. Por isso, quem compra precisa **entrar com uma ação** para tirar o ocupante. A lei facilita: o art. 30 da Lei 9.514/97 assegura ao adquirente a **reintegração na posse**, com **liminar para desocupação em 60 dias**, desde que se comprove a consolidação da propriedade e o leilão. Isso vale para quem compra **no leilão da Lei 9.514**, inclusive no Leilão SFI da CAIXA. Na compra de imóvel que já é do banco (Licitação Aberta, Venda Online, Compra Direta, venda direta), a aplicação do art. 30 depende do título que você recebe e é discutida; o caminho pode ser uma ação de imissão na posse comum, mais lenta. Confira no edital e com o advogado antes de contar com os 60 dias.

O caminho típico:

1. Registro da escritura ou contrato em seu nome.
2. Notificação extrajudicial ao ocupante, dando prazo para sair (recomendado, não obrigatório).
3. Ação de reintegração de posse com pedido de liminar, com a matrícula, a escritura e os documentos do leilão.
4. O juiz concede a liminar, fixando 60 dias para desocupar.

5. Vencido o prazo, mandado cumprido pelo oficial.

Prazo realista, com imóvel ocupado: de 4 a 10 meses do registro, se tudo correr bem. É a premissa que usamos em todo o livro para o fiduciário. Pode demorar mais se o ex-devedor contestar o procedimento do banco ou conseguir suspensão em outra ação.

Se o ocupante é inquilino, vale o art. 27, §7º, da Lei 9.514: a locação pode ser denunciada com **30 dias** para desocupar, desde que a denúncia seja feita em até **90 dias da consolidação** (salvo se o credor concordou por escrito com a locação). Se essa janela já venceu quando você compra, vale a regra geral do contrato.

Antes do lance, faça a conta da janela. A data da consolidação está na matrícula (é a averbação que transfere a propriedade ao banco). Some 90 dias e compare com a data em que você vai receber a escritura: se a janela já terá fechado, conte que o inquilino pode ficar até o fim do contrato e peça cópia dele (prazo e aluguel) antes de decidir. Imóvel alugado com contrato longo pode ser bom para quem investe, mas não serve para quem precisa morar logo.

Enquanto o ex-devedor fica no imóvel depois da consolidação, a lei prevê **taxa de ocupação** de 1% ao mês (art. 37-A da Lei 9.514), devida pelo ocupante desde a consolidação até a desocupação, ao banco e a quem o sucede. A base não é o lance: é o valor do imóvel no contrato (art. 24, VI) ou, se maior, a base de cálculo do ITBI (art. 24, parágrafo único). É um direito de cobrança e um argumento de negociação, mas não conte com esse dinheiro: cobrar exige ação própria, com advogado e custas, e quem perdeu a casa raramente tem como pagar. Na prática, a taxa serve mais para abater o que o ocupante pedir (indenização por benfeitorias, ajuda de mudança) num acordo do que para entrar no seu caixa. Não a coloque na planilha como receita.

Os imóveis da CAIXA vendidos em leilão SFI seguem exatamente esse caminho. Nas demais modalidades da CAIXA (licitação, venda online, venda direta), o imóvel também veio de consolidação fiduciária na maioria dos casos, e o edital informa se está ocupado. A CAIXA, como regra, **não** desocupa por você: a desocupação fica a cargo do comprador. Leia o edital.

> **Atenção**
>
> nunca troque fechadura, corte luz ou retire pertences por conta própria, mesmo que o imóvel pareça abandonado. Isso pode ser exercício arbitrário das próprias razões (art. 345 do Código Penal) e gerar indenização contra você. Imóvel aparentemente vazio só se entra com a posse formalizada: mandado cumprido, termo de entrega das chaves assinado pelo ocupante ou entrega pelo vendedor.

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Instrumento	Mandado de imissão na posse, no mesmo processo (art. 901, §1º, CPC)	Ação de reintegração de posse com liminar (art. 30, Lei 9.514)	Leilão SFI: igual ao fiduciário. Demais modalidades: depende do título; pode ser imissão comum. A CAIXA não desocupa por você
Precisa de nova ação?	Não, pede ao juiz da execução	Sim	Sim
Prazo legal de saída	Fixado pelo juiz no mandado	Liminar de 60 dias	Leilão SFI: 60 dias; demais: conforme a ação cabível
Prazo realista total	3 a 12 meses após o leilão	4 a 10 meses após o registro	4 a 10 meses após o registro
Inquilino	Denúncia em até 90 dias do registro, com 90 dias para sair (art. 8º, Lei 8.245), salvo cláusula de vigência averbada; perdido o prazo, a locação segue	Denúncia em até 90 dias da consolidação, com 30 dias para sair (art. 27, §7º, Lei 9.514), salvo anuência escrita do credor; janela vencida: regra geral do contrato	Leilão SFI: igual ao fiduciário. Demais modalidades: igual ao judicial
Compensação pelo tempo	Pode pedir indenização pela ocupação	Taxa de ocupação de 1% ao mês sobre o valor do contrato ou a base do ITBI, se maior (art. 37-A)	Taxa de ocupação de 1% ao mês (art. 37-A), na mesma base

Negociar com o ocupante

A maioria das desocupações bem-sucedidas termina num acordo, não num oficial de justiça. Do outro lado há uma família que perdeu a casa. Tratar isso com respeito não é só humano: é eficiente.

Roteiro de uma boa negociação:

1. **Vá com calma e por escrito.** Primeiro contato pessoal ou por carta, explicando quem você é e que a compra foi feita de forma legal. Sem ameaça.
2. **Ofereça uma ajuda de mudança.** Um valor em dinheiro (comum: entre um e três aluguéis da região), o caminhão de mudança pago, ou ambos, em troca da saída em data certa.
3. **Formalize.** Um **termo de acordo de desocupação** assinado, com data de entrega das chaves, estado do imóvel, o que fica (armários embutidos, por exemplo) e o pagamento **no dia da entrega das chaves**, nunca antes.
4. **Tenha o processo andando em paralelo.** A ação ou o pedido de imissão não deve parar por causa da conversa. Se o acordo falhar, você não perdeu tempo.
5. **Leve um advogado para redigir o termo**, e, se possível, peça homologação judicial do acordo.

Na prática

apartamento em Curitiba/PR comprado em Leilão SFI da CAIXA, ocupado pela ex-mutuária com dois filhos. O comprador fez visita, conversou e ofereceu R$ 6.000 e o caminhão, com saída em 45 dias. Ajuizou a reintegração no mesmo mês. A ocupante aceitou, assinou o termo, e entregou as chaves no 40º dia. Custo total da desocupação: R$ 6.000 + R$ 1.200 do caminhão + R$ 4.000 de advogado. Sem acordo, a liminar teria saído só no 5º mês.



Modelo de notificação ao ocupante
Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.
hasta.com.br/livro/ferramentas/notificacao-ao-ocupante



Modelo de termo de acordo de desocupação
Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.
hasta.com.br/livro/ferramentas/termo-acordo-desocupacao

Os custos de desocupar

Leve à planilha:

- **Honorários de advogado:** de R$ 3.000 a R$ 15.000, dependendo da cidade e da complexidade. Peça proposta escrita.
- **Custas judiciais** da ação (fiduciário/CAIXA) ou das diligências (judicial).
- **Chaveiro, caminhão de mudança e depósito** para os bens deixados, no dia do cumprimento.
- **Ajuda de mudança** do acordo.
- **Aluguel que você continua pagando** enquanto espera: fica fora do teto pelo método do capítulo 14 (na planilha, a linha é opcional), mas precisa caber no seu orçamento.
- **Danos ao imóvel**: ocupante que sai contrariado às vezes leva ou quebra de propósito pias, vasos sanitários, torneiras, portas, janelas, fiação, quadro de luz e aquecedor. Isso é diferente de falta de manutenção e não aparece na visita pela rua. Reserve uma margem e, no dia da entrada, siga o checklist "No dia da entrada" do capítulo 27: fotos, vídeo e, se houver dano deliberado, boletim de ocorrência.

Quando o imóvel está vazio

Vazio não significa livre de problemas. Confirme que ninguém tem posse (às vezes um parente aparece). Peça as chaves ao vendedor: no judicial, o depositário ou o leiloeiro; no fiduciário e na CAIXA, o banco ou a imobiliária credenciada. Ao entrar, fotografe tudo, troque as fechaduras e faça a leitura dos relógios de luz e água no mesmo dia.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

no laudo **Veredika** do imóvel, leia a seção de ocupação e o custo de desocupação estimado. Na **calculadora**, coloque o tempo realista até a entrada e veja como o teto de lance muda; o aluguel que você paga hoje entra só se quiser comparar com continuar alugando. No site, o guia **imóvel ocupado** traz modelos de notificação e de termo de acordo para levar ao seu advogado.

(∑) RESUMO

Resumo

- Ocupado não é proibido: é mais tempo e mais custo, que entram no teto do lance.
- Judicial: mandado de imissão na posse no próprio processo.
- Fiduciário e Leilão SFI da CAIXA: ação de reintegração com liminar de 60 dias (art. 30 da Lei 9.514). Nas outras modalidades da CAIXA, confira o caminho no título.
- O acordo com ajuda de mudança costuma ser mais rápido e barato que o oficial.
- Nunca entre por conta própria: espere a posse formalizada.

Morar

VOCÊ VAI APRENDER: como planejar a reforma e transferir as contas; como regularizar o imóvel e acertar o IPTU; o que pensar desde já sobre revenda e imposto sobre ganho de capital.

Tempo de leitura: 10 min.

As chaves estão na sua mão. A matrícula tem o seu nome. Agora o leilão acabou e começa a parte que você imaginou desde o primeiro capítulo: morar. Ainda assim, há tarefas práticas nas primeiras semanas que poupam dinheiro e dor de cabeça nos anos seguintes.

O primeiro dia

Antes de tudo, proteja a casa:

- **Troque todas as fechaduras.** Você não sabe quantas cópias de chave existem.
- **Fotografe e filme cada cômodo**, com data. Serve para orçamento de reforma e, se houver problema com o ex-ocupante, como prova.
- **Leia os relógios de luz, água e gás** e fotografe os números.
- **Confira hidráulica e elétrica básicas**: registros abrem e fecham? Disjuntores desligam? Há vazamento visível?

Transferir as contas

Cada concessionária tem seu procedimento, mas a lógica é a mesma: você pede a **troca de titularidade** apresentando documento pessoal e prova de propriedade ou posse (matrícula atualizada, carta de arrematação, escritura ou termo de imissão).

Dívida antiga de luz e água não é sua. O STJ tem entendimento firme de que débito de energia elétrica e de água é obrigação pessoal de quem consumiu, não acompanha o imóvel. A concessionária não pode exigir que você pague a conta do ex-ocupante para religar. Se insistir, registre reclamação na ouvidoria, na agência reguladora (ANEEL para energia) e no Procon. Gás canalizado segue a mesma lógica.

Condomínio é diferente. Condomínio é obrigação *propter rem*: acompanha o imóvel. O que você pagou ou não pagou do atraso depende do que foi tratado nos capítulos 5, 12 e 14: no judicial, a regra é o atraso ser quitado com o preço (art. 908, §1º, do CPC), salvo transferência expressa no edital ou preço insuficiente; no fiduciário, o edital diz quem paga e, se for omisso, conte como seu; na CAIXA, o atraso é seu até o limite de 10% do valor de

avaliação, e a CAIXA paga apenas o que exceder (se anúncio e proposta forem omissos, a CAIXA paga). Vá à administradora, apresente seu título e peça uma **declaração de quitação** até a data em que você assumiu, ou o extrato do que falta.

> **Atenção**
>
> não assine confissão de dívida de condomínio na primeira visita à administradora. Peça o extrato detalhado por mês, compare com o que o edital disse e com o que foi pago no processo, e só então negocie. Muitas vezes há meses que já foram cobrados na execução e que estão sendo cobrados de novo.

IPTU

O IPTU também acompanha o imóvel, mas o leilão tem regras próprias:

- **Judicial:** pelo art. 130, parágrafo único, do CTN, os débitos de IPTU anteriores à arrematação **sub-rogam-se no preço**: a prefeitura cobra do dinheiro do leilão, não de você. Leve à prefeitura a carta de arrematação e peça a **baixa dos débitos anteriores** à data da arrematação. Se o edital disser que o arrematante assume o IPTU, a regra do edital precisa ser analisada (o STJ discutiu isso no Tema 1.134; confira com advogado como ela se aplica ao seu edital).
- **Fiduciário e CAIXA:** o edital diz quem responde pelo atraso; na CAIXA, os tributos em geral ficam a cargo do comprador. Se ficou com você, você negocia direto com a prefeitura (muitas têm parcelamento e programas de desconto de juros).

Em todos os casos, **atualize o cadastro imobiliário** na prefeitura com o seu nome, para receber os carnês. Carnê no nome do ex-dono continua indo para o endereço dele.

Reforma: com orçamento e com ordem

Reforma em imóvel de leilão tem duas armadilhas: o imprevisto (você não pôde ver por dentro antes) e a ansiedade (você quer mudar logo).

Uma ordem que funciona:

1. **Segurança e estrutura primeiro:** elétrica, hidráulica, telhado, infiltração. São as que ficam caras se adiadas.
2. **Depois o que é difícil de mexer com a casa habitada:** pisos, revestimentos, banheiro.
3. **Por fim, acabamento e móveis.**

Peça pelo menos três orçamentos com escopo escrito. Em apartamento, avise o síndico e siga as regras do condomínio e a norma técnica de reforma (ABNT NBR 16.280 exige plano de reforma e responsável técnico para obras que mexem em estrutura, instalações ou fachada). Guarde **todas as notas fiscais**: elas entram no custo do imóvel e reduzem o imposto quando você vender.

> **Na prática**
>
> casa de 90 m² em Goiânia/GO, arrematada vazia por R$ 210.000. Orçamento: troca da fiação e quadro elétrico (R$ 9.000), revisão do telhado (R$ 7.500), pintura geral (R$ 8.000), banheiro novo (R$ 14.000). Total de R$ 38.500, com reserva de 20% para imprevistos (R$ 7.700). A reserva foi usada: havia vazamento no ramal de água sob a cozinha. Todas as notas foram guardadas numa pasta.

Regularização

Muitos imóveis de leilão chegam com alguma irregularidade. As mais comuns:

- **Construção maior que a averbada.** A matrícula diz "terreno" ou "casa de 60 m²", e o imóvel tem 120 m². Para regularizar, você precisa de projeto aprovado ou regularização na prefeitura, **habite-se** e **CND da obra** (Receita Federal), e depois a **averbação da construção** no cartório.
- **Número ou endereço desatualizado** na matrícula: averbação com certidão da prefeitura.
- **Estado civil ou dados do proprietário desatualizados:** averbação simples.
- **Imóvel sem matrícula individual** (por exemplo, apartamento de prédio sem instituição de condomínio registrada): caminho mais longo, que pode exigir ação coletiva dos moradores ou usucapião.

Regularizar não é luxo. Imóvel irregular é mais difícil de financiar, vender e até de segurar. Para quem mora, a regularização pode esperar a reforma estar pronta, mas não pode ser esquecida.

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
IPTU anterior	Sub-roga no preço (art. 130, parágrafo único, CTN), e, nos editais posteriores ao julgamento do Tema 1.134 do STJ, a cláusula que joga o IPTU no arrematante não vale (capítulo 5)	Conforme o edital; se omisso, conte como seu	Em geral a cargo do comprador; confira o edital da modalidade
Condomínio anterior	Em regra pago com o preço (art. 908, §1º, CPC), salvo transferência expressa no edital ou preço insuficiente	Conforme o edital; se omisso, conte como seu: o condomínio pode cobrar do imóvel	Seu até 10% da avaliação; a CAIXA paga o que exceder; se anúncio e proposta forem omissos, a CAIXA paga
Contas de consumo antigas	Não acompanham o imóvel	Não acompanham o imóvel	Não acompanham o imóvel
Documento para trocar titularidade	Carta de arrematação registrada ou termo de imissão	Escritura ou contrato registrado	Contrato registrado
Cancelar penhoras antigas	Ordem do juiz da arrematação ao cartório	A consolidação não as cancela por si: confira na matrícula e peça a ordem de cancelamento ao juízo de cada penhora	Igual ao fiduciário: confira e peça a ordem de cancelamento

Revenda futura e ganho de capital

Você comprou para morar, mas a vida muda: emprego em outra cidade, família que cresce. Pensar na revenda desde já é barato e evita imposto desnecessário.

O que é ganho de capital. Ao vender um imóvel por mais do que custou, a diferença é ganho de capital, tributado pelo Imposto de Renda de pessoa física com alíquota de 15% sobre a parte do ganho até R$ 5 milhões (acima disso, as faixas são maiores).

Como reduzir de forma legal:

- **Declare o imóvel corretamente.** No IR do ano da compra, declare o imóvel na ficha de Bens e Direitos pelo **valor pago**, somado ao ITBI, à comissão do leiloeiro, ao registro e à escritura. Nos anos em que fizer **benfeitorias com nota fiscal**, acrescente-as ao custo. Tudo isso aumenta o custo de aquisição e diminui o ganho tributável.
- **Isenção pela compra de outro residencial** (art. 39 da Lei 11.196/2005): se você vender e usar o dinheiro para comprar outro imóvel residencial no Brasil em até 180 dias, o ganho aplicado é isento. Essa isenção só pode ser usada uma vez a cada cinco anos.
- **Isenção do imóvel único** (Lei 9.250/95): venda de até R$ 440.000 do único imóvel que você possui, se não tiver vendido outro nos últimos cinco anos.

Quanto sai de imposto: o exemplo do livro. Volte ao apartamento de Porto Alegre da planilha (capítulo 28): lance de R$ 220.000, comissão de 5%, ITBI de 3%, registro de R$ 3.800 e reforma de R$ 25.000 com nota fiscal. Anos depois, a família vende por R$ 520.000 e paga 6% de corretagem. Como o preço passa de R$ 440.000, a isenção do imóvel único não vale.

Na prática: com e sem comprovantes

	COM OS COMPROVANTES	SÓ COM O LANCE
Preço de venda	R$ 520.000	R$ 520.000
(–) Corretagem da venda (6%)	R$ 31.200	R$ 31.200
(–) Lance	R$ 220.000	R$ 220.000
(–) Comissão, ITBI e registro (R$ 11.000 + R$ 6.600 + R$ 3.800)	R$ 21.400	não comprovou
(–) Reforma com nota	R$ 25.000	não comprovou
Ganho tributável	**R$ 222.400**	**R$ 268.800**
Imposto (15%)	**R$ 33.360**	**R$ 40.320**

A pasta de recibos vale R$ 6.960 neste exemplo. Se a família usasse o dinheiro da venda para comprar outro imóvel residencial em até 180 dias, o imposto seria zero (isenção do art. 39). Valores de exemplo, não promessa de lucro: o imposto só existe se houver ganho.

Como pagar. O imposto é calculado no programa da Receita (GCAP) e pago por DARF até o **último dia útil do mês seguinte** ao da venda. Vendeu em março, paga até o fim de abril. Declare a venda também no IR do ano. Atraso gera multa e juros.

O que entra no custo. Lance, comissão do leiloeiro, ITBI, registro, escritura e benfeitorias com nota. Gastos como advogado e desocupação têm tratamento duvidoso: pergunte ao contador antes de contar com eles. A corretagem da venda, se comprovada, abate o preço de venda.

A calculadora online do livro faz esta conta para o seu imóvel: Calculadora de custo total e lance máximo.

Regras de imposto mudam. Antes de vender, confirme com um contador.

Atenção

a data de aquisição para o IR pode gerar dúvida em leilão (data do auto, da carta ou do registro?). Use a data do documento que você tem e mantenha cópia de todos. Se o valor pago foi baixo e a venda for anos depois a preço de mercado, o ganho tributável pode ser grande. Guardar notas de reforma é a diferença entre pagar imposto sobre o lucro real ou sobre um lucro inflado.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

guarde o **laudo Veredika** e a **calculadora** do seu imóvel na sua conta: eles registram o valor de mercado estimado e os custos da compra, úteis na declaração e numa futura venda. Se quiser acompanhar quanto imóveis parecidos estão valendo no seu bairro, ative um **alerta** da região. E siga os cursos da **Hasta Academy** sobre regularização.

(∑) RESUMO

Resumo

- Troque fechaduras, fotografe tudo e leia os relógios no primeiro dia.
- Dívida de luz e água do ex-ocupante não é sua; condomínio e IPTU dependem do rito e do edital.
- Reforme com escopo escrito, reserva de 20% e notas fiscais guardadas.
- Regularize construção e cadastro: imóvel irregular é difícil de vender e financiar.
- Declare custos e benfeitorias no IR para reduzir o ganho de capital na revenda.

Os erros que destroem o sonho

VOCÊ VAI APRENDER: os quinze erros que mais transformam a casa própria de leilão em prejuízo; cada um contado numa história fictícia, montada a partir de casos reais; a pergunta que evita cada erro.

Tempo de leitura: 12 min.

Este capítulo é a jornada contada ao contrário. Em vez do caminho certo, os tropeços. Todas as histórias abaixo são fictícias, mas montadas a partir de situações que vemos todos os dias nos editais, matrículas e processos. Nenhum desses compradores era ingênuo. Cada um pulou um passo que parecia pequeno.

1. Dar lance sem ler o edital

A história: Mariana viu um apartamento em Santos/SP avaliado em R$ 272.000, com lance mínimo de 45% da avaliação (R$ 122.400), e deu lance no mesmo dia. Venceu. Só então leu o edital: o arrematante assumia R$ 68.000 de condomínio atrasado, além do preço.

O que faltou: ler a seção de débitos e responsabilidades (capítulo 12). O "desconto" de 55% virou 30%: R$ 122.400 + R$ 68.000 = R$ 190.400, ou 70% da avaliação.

A pergunta que evita: "Quais dívidas o edital diz que ficam comigo?"

2. Não ler a matrícula inteira

A história: Roberto comprou uma casa em leilão de banco em Londrina/PR. A matrícula tinha, lá no fim, uma averbação de ação de usucapião proposta por um vizinho que dizia ter a posse de metade do terreno.

O que faltou: ler cada registro e averbação, até a última linha (capítulo 13).

A pergunta que evita: "Existe alguma ação, penhora ou indisponibilidade que não será cancelada com a venda?"

3. Confundir lance com custo total

A história: Felipe tinha R$ 200.000. Deu lance de R$ 195.000 num leilão judicial em Salvador/BA. Esqueceu da comissão de 5% (R$ 9.750), do ITBI (R$ 5.850) e do registro. Precisou de empréstimo pessoal com juros altos para não perder o imóvel.

O que faltou: a planilha de custo total (capítulo 14 e capítulo 28).

A pergunta que evita: "Quanto sai do meu bolso, somando tudo, se eu vencer com este lance?"

> **Atenção**
>
> a comissão do leiloeiro e o ITBI crescem junto com o lance. Cada R$ 10.000 a mais de lance custa, em média, R$ 10.800 a R$ 11.000 de verdade.

4. Contar com financiamento que o edital não aceita

A história: Carla e Diego tinham crédito pré-aprovado no banco onde trabalhavam. Venceram um leilão fiduciário de outro banco cujo edital exigia pagamento à vista em 24 horas. O crédito não chegava a tempo. Perderam o sinal e pagaram multa de 20% sobre o lance.

O que faltou: conferir a forma de pagamento no edital antes do lance (capítulo 16).

A pergunta que evita: "Este edital aceita a forma de pagamento que eu tenho, no prazo que ele exige?"

5. Achar que "ocupado" se resolve em um mês

A história: Paulo comprou um apartamento em Leilão SFI da CAIXA em Fortaleza/CE, ocupado pelo ex-mutuário. Entregou o aviso do aluguel onde morava, contando entrar em 30 dias. A liminar do art. 30 da Lei 9.514 só saiu no quarto mês, e a desocupação, no sétimo. Ele pagou seis meses de aluguel temporário a preço alto.

O que faltou: prazo realista de desocupação na conta (capítulo 17).

A pergunta que evita: "Se eu levar um ano para entrar, ainda vale a pena? Onde eu moro até lá?"

6. Ignorar o procedimento do banco

A história: Luana venceu o 2º leilão de um imóvel fiduciário em Joinville/SC. O ex-devedor entrou na Justiça alegando que não foi avisado das datas dos leilões. O juiz suspendeu o registro. O caso levou dois anos.

O que faltou: conferir se a intimação e os avisos seguiram a Lei 9.514: a consolidação está na matrícula; as datas dos leilões, no edital (capítulos 6, 12 e 13).

A pergunta que evita: "O procedimento de consolidação e os avisos ao ex-devedor estão comprovados?"

7. Esquecer que a 2ª praça judicial tem piso

A história: Henrique deu um lance de 35% da avaliação na 2ª praça de um leilão judicial em Recife/PE, achando que valia qualquer valor. O edital fixava 50%. O lance foi recusado como preço vil, depois de ele ter comemorado.

O que faltou: ler o mínimo da 2ª praça no edital (art. 891 do CPC; capítulo 15).

A pergunta que evita: "Qual é o menor lance que este juiz aceita na 2ª praça?"

8. Disputar por emoção

A história: Sofia tinha teto de R$ 260.000 para uma casa em Campinas/SP. No tempo extra, um concorrente cobria cada lance. Ela foi até R$ 318.000. Venceu. Com custos e reforma, pagou mais do que uma casa igual à venda na mesma rua.

O que faltou: respeitar o teto definido em casa (capítulo 15).

A pergunta que evita: "Se eu perder este, há outro igual em algumas semanas?" Quase sempre a resposta é sim.

> **Na prática**
>
> escreva o teto num papel e cole no monitor antes do pregão. Se usar lance automático, coloque o teto e feche o navegador. Quem fica olhando a tela tende a subir.

9. Não visitar a rua

A história: Eduardo comprou um apartamento em Duque de Caxias/RJ só pelas fotos do edital. As fotos eram antigas. O prédio tinha problema estrutural, interditado pela Defesa Civil.

O que faltou: visita externa, conversa com porteiro e vizinhos e consulta à prefeitura (capítulo 11).

A pergunta que evita: "O que eu vejo da calçada confirma o que o edital diz?"

10. Pular o advogado no momento certo

A história: Tatiane arrematou em leilão judicial e esperou a carta de arrematação sozinha, sem acompanhar o processo. Um ano depois, descobriu que a carta não saíra porque faltava peticionar o pagamento do ITBI e o pedido de cancelamento das penhoras.

O que faltou: alguém peticionando no processo (capítulo 16).

A pergunta que evita: "Quem vai cuidar do processo depois que eu vencer?"

11. Entrar no imóvel por conta própria

A história: Marcos viu que o apartamento estava aparentemente vazio, chamou um chaveiro e entrou antes do mandado. O ex-dono, que só estava viajando, registrou boletim de ocorrência. Marcos respondeu a processo e pagou indenização.

O que faltou: esperar a posse formal (capítulo 17).

A pergunta que evita: "Eu tenho documento que me dá a posse hoje?"

12. Não guardar documentos e notas

A história: Renata comprou em leilão, reformou e vendeu seis anos depois. Não tinha guardado as notas da reforma nem declarado o ITBI e a comissão como custo. Pagou imposto sobre um ganho de capital muito maior do que o real.

O que faltou: pasta de documentos e declaração correta no IR (capítulo 18).

A pergunta que evita: "Onde estão os comprovantes de tudo o que eu gastei com este imóvel?"

13. Comprar sem conferir o estado civil e o cônjuge

A história: Gustavo, casado em comunhão parcial, arrematou um apartamento em Natal/RN e se habilitou só com os próprios documentos. Na hora do registro, o cartório exigiu a qualificação completa da esposa, que não constava da carta. Foram mais três meses de petições até a carta ser corrigida.

O que faltou: informar o estado civil e o regime de bens corretamente na habilitação (capítulo 15).

A pergunta que evita: "Os meus dados e os do meu cônjuge estão completos e iguais em todos os documentos?"

14. Acreditar que a CAIXA entrega o imóvel pronto

A história: Aline comprou em venda direta da CAIXA em Uberlândia/MG achando que, por ser um banco público, o imóvel viria desocupado e sem dívidas. O edital dizia o contrário: imóvel ocupado e condomínio atrasado sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação (a CAIXA só pagava o que excedesse). Ela não tinha reservado dinheiro para nenhum dos dois.

O que faltou: ler o edital da modalidade e o anexo do imóvel com a mesma atenção de um leilão judicial (capítulos 7, 8 e 12).

A pergunta que evita: "O que este edital diz, linha por linha, sobre ocupação e débitos deste imóvel?"

15. Fazer a reforma antes de ter a posse e o registro

A história: Bruno, ansioso, conseguiu as chaves com o ex-ocupante num acordo verbal e começou a obra antes de a carta de arrematação sair. Um recurso do executado suspendeu os efeitos da arrematação por meses. A obra parou no meio, e o dinheiro gasto ficou preso num imóvel que ainda não era formalmente dele.

O que faltou: esperar o registro e a posse formal antes de investir na obra (capítulos 16 e 17).

A pergunta que evita: "Se esta arrematação for discutida, quanto do meu dinheiro fica preso aqui?"

O que todos os erros têm em comum

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Erro mais caro de edital	Assumir débitos que o edital transfere ao arrematante	Pagamento à vista em prazo curto, sem financiamento	Regra de débitos e de pagamento muda por modalidade
Erro mais caro de matrícula	Penhora ou ônus que não será cancelado	Falha na consolidação ou no aviso ao ex-devedor	Mesma do fiduciário nos leilões SFI
Erro mais caro de posse	Esperar a imissão sem ninguém peticionar	Subestimar a reintegração (art. 30)	Achar que a CAIXA entrega o imóvel livre
Erro mais caro de preço	Lance abaixo do preço vil na 2ª praça	Lance condicional aceito sem dinheiro	Proposta sem considerar comissão e despesas

Quase todo erro é pressa. Pressa de dar o lance, de ganhar a disputa, de entrar no imóvel. O leilão premia quem é lento na análise e rápido no pagamento, nunca o contrário.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

antes do próximo lance, passe o imóvel pelo **laudo Veredika**: ele foi construído justamente para pegar os erros 1, 2, 6 e 7, lendo o edital e a matrícula pelo rito correto. Use a **calculadora** para o erro 3 e imprima o **checklist** do capítulo 27 para os demais.

(∑) RESUMO

Resumo

- Leia o edital e a matrícula inteiros antes de qualquer lance.
- Decida pelo custo total e pelo teto, não pelo desconto nem pela emoção.
- Confira se o edital aceita sua forma de pagamento no prazo exigido.
- Conte com prazo realista de desocupação e nunca entre por conta própria.
- Tenha alguém cuidando do processo e guarde todos os documentos.

Dossiê

(20) Edital judicial comentado
(21) Edital fiduciário comentado
(22) Edital da CAIXA comentado
(23) Matrícula de um imóvel em leilão judicial
(24) Matrícula de um imóvel em leilão fiduciário
(25) A matrícula armadilha
(26) Três histórias com desfecho

Edital judicial comentado

VOCÊ VAI APRENDER: a achar, num edital judicial de verdade, as duas praças, o piso e a cláusula de dívidas; a reconhecer quando a lista de ônus do edital esconde um segundo dono; a montar a conta do lance a partir do texto.

Tempo de leitura: 14 min.

Este é um edital real, publicado para um leilão de novembro/dezembro de 2026 na 5ª Vara Cível de Sorocaba (SP). Escolhemos esse porque ele tem tudo o que um edital judicial costuma ter, e uma pegadinha que só aparece para quem lê com calma. Mantivemos o que é do imóvel (endereço, matrícula, valores, datas) e tiramos o que é das pessoas: nomes, CPF e número do processo.

Os trechos estão na ordem em que aparecem no edital. Cortamos o que é repetição ou formalidade. Os números nos balões são explicados logo abaixo de cada trecho.

Trecho 1 — Cabeçalho: quem vende e por quê

> 5ª VARA CÍVEL – FORO DE SOROCABA – TJ/SP
>
> EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) (1) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação do executado: EXECUTADO (CPF/MF Nº 000.000.000-00) e seu cônjuge, ora executada, EXECUTADA (CPF/MF Nº 000.000.000-00); bem como do credor CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (2).
>
> [...] processam-se os autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ILHA BELA (3) em face de EXECUTADO, nos autos do Processo nº [omitido], e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP [...] assim como os artigos 879 a 903 do CPC (4).

(1) **"1ª e 2ª Praça".** No judicial, "praça" e "leilão" querem dizer a mesma coisa hoje: uma rodada de lances. São duas: na primeira o piso é a avaliação; na segunda o piso cai.

(2) **Quem é intimado.** O edital avisa o devedor, o cônjuge e todo credor que tem direito registrado no imóvel. Aqui aparece a CAIXA. Banco intimado num edital de condomínio é sinal de que o imóvel tem financiamento. Guarde isso: o trecho 3 vai mostrar por que importa.

3 **Quem cobra.** O autor é o condomínio. A dívida de condomínio "acompanha o imóvel" (o nome técnico é *propter rem*): quem é dono responde por ela, mesmo que a dívida seja antiga. Por isso o próprio condomínio pode levar a unidade a leilão.

4 **A lei que manda.** Artigos 879 a 903 do Código de Processo Civil (CPC). É o rito judicial comum. Se o edital citasse a Lei 6.830/80, seria execução fiscal; se citasse a CLT, trabalhista; se citasse a Lei 9.514/97, nem seria judicial. A base legal é a primeira coisa que diz em que tipo de leilão você está.

Trecho 2 — O imóvel e o que pesa sobre ele

> 01 - BEM: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Professor Armando Rizzo, nº 440, Apto. 22, Bloco 06, Vila Almeida (Jardim Hungares), Sorocaba/SP [...] apartamento nº 22 [...] com área privativa construída de 47,28 metros quadrados [...] Cabe-lhe o direito ao uso de uma área comum [...] designado por vaga nº 87 5.
>
> Matrícula Imobiliária nº 201.373 1º Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP 6
>
> ÔNUS R. 02 23/06/2016 Alienação Fiduciária - Caixa Econômica Federal 7 Av. 05 16/06/2023 Penhora Exequenda [...] Condomínio Residencial Ilha Bela 8

5 **A vaga não é uma unidade à parte.** "Direito ao uso de uma área comum" quer dizer que a vaga vem junto com o apartamento, sem matrícula própria. Se fosse vaga com matrícula própria, ela poderia nem estar no lote.

6 **Número da matrícula e cartório.** Com esses dois dados você pede a certidão atualizada (capítulo 13). Nunca confie só na lista de ônus do edital: ela é uma foto do dia em que foi escrita.

7 **Alienação fiduciária a favor da CAIXA (R.02).** Em 2016 o apartamento foi comprado com financiamento e ficou em garantia do banco. Enquanto o financiamento não é quitado, o banco tem a **propriedade fiduciária**, uma propriedade em garantia, que se desfaz com a quitação; o morador tem a posse e os direitos de quem está pagando. Se ele para de pagar, o banco pode **consolidar** a propriedade e virar dono pleno (balão 10).

8 **A penhora deste processo (Av.05).** "Exequenda" é a penhora feita na própria ação que está levando o imóvel a leilão.

Trecho 3 — As observações: aqui mora a pegadinha

> OBS.: 01: Trata-se de apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro comum, sala de estar/jantar, cozinha e área de serviço. Possui 01 vaga de garagem (nº 87), coberta com tenda tensionada 9. [...]
>
> OBS.: 02: A Credora Fiduciária Caixa Econômica Federal consolidou a propriedade do imóvel em seu nome (Av. 07 da Matrícula Imobiliária) 10, bem como se habilitou nos autos do presente processo.

```
OBS.: 03: A Credora Fiduciária indicou possível irregularidade do Laudo de Avaliação [...]. O Perito Avaliador prestou esclarecimentos [...] e a avaliação [...] foi homologada [11].
```

[9] **A descrição do perito.** É o mais perto de uma visita que você vai ter, se não conseguir entrar. "Tenda tensionada" é um detalhe honesto: a vaga é coberta por lona, não por laje.

[10] **O banco já é o dono.** A Av.07 mostra que o morador parou de pagar o financiamento e a CAIXA "consolidou" a propriedade: virou dona plena. A lista de ônus do trecho 2 não mostra isso; só a observação mostra. Ou seja: o condomínio está cobrando de um executado que já não é o dono registral, e o dono atual é a CAIXA, que entrou no processo. Esse é o tipo de situação em que a resposta "o que exatamente estou comprando?" exige advogado antes do lance. Há dois cenários muito diferentes. **(a)** Se o que foi penhorado são os **direitos do executado** sobre o contrato de financiamento, a consolidação pode ter esvaziado esses direitos: você corre o risco de pagar por algo que já não existe. **(b)** Se o que está à venda é o **imóvel**, a venda só se sustenta com a CAIXA, dona registral, participando do processo e com decisão do juiz que autorize a alienação e diga o que acontece com o crédito dela. O advogado vai ler nos autos: o termo de penhora (o que foi penhorado), a manifestação da CAIXA ao se habilitar e a decisão que mandou leiloar. **Sem essas três respostas por escrito, não dê lance.**

[11] **Avaliação contestada e mantida.** Bom sinal: o valor foi discutido e o juiz confirmou. Quando a avaliação é contestada e o juiz ainda não decidiu, o leilão pode ser suspenso.

Trecho 4 — Valores, dívidas e datas

```
VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 225.000,00 (Mar/2025 [...]). VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 240.661,17 (Out/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP [12].

DÉBITO CONDOMINIAL/EXEQUENDO: R$ 27.966,56 referente aos débitos condominiais (Jul/2026) e R$ 2.796,66 referente aos honorários advocatícios. Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC) [13].

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia 13 de novembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará no dia 16 de novembro de 2026 às 14 horas. Não havendo lance igual ou superior à avaliação [...], a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 16 de novembro de 2026, às 14 horas, e se encerrará em 10 de dezembro de 2026, às 14 horas [14].
```

[12] **A avaliação anda.** O piso da 1ª praça é a avaliação corrigida no dia do leilão, não a do laudo. Aqui já passou de R$ 225 mil para R$ 240,6 mil.

[13] **Sub-rogação: a frase que mais vale dinheiro no edital.** "Sub-rogados no valor da arrematação" quer dizer que a dívida de condomínio é paga com o dinheiro do seu lance, e não cobrada de você por fora. É o art. 908, §1º, do CPC. Atenção: isso cobre a dívida até a arrematação. A partir dela, o condomínio é seu.

[14] **Praças coladas.** A 1ª praça dura três dias; se ninguém der o valor da avaliação, a 2ª abre no mesmo minuto e fica quase um mês aberta. Na prática, quase todo mundo dá lance na 2ª praça.

Trecho 5 — O piso da 2ª praça e o parcelamento

> 03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC [...]) [15]. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada [...], sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais [...] garantido por hipoteca do próprio bem [16] [...].

[15] **Preço vil.** O CPC proíbe vender por "preço vil". O juiz fixa o mínimo; se não fixar, a lei manda 50% da avaliação (art. 891, parágrafo único). Este juiz fixou 60%. Com a avaliação de R$ 240.661,17, o piso da 2ª praça é R$ 144.396,70. Cada edital tem o seu percentual: leia, não presuma.

[16] **Parcelado (art. 895 do CPC).** Dá para propor 25% de entrada e o resto em até 30 meses, corrigido. Mas a proposta à vista prevalece sobre a parcelada (§7º); se ela vence uma parcelada de valor maior é ponto discutido. Havendo mais de uma parcelada, em condições diferentes vence a mais vantajosa (a de maior valor); em condições iguais, vence a apresentada primeiro (§8º). O parcelamento é rota para quem não tem o valor inteiro, não um desconto.

Trecho 6 — Pagamento, comissão e o que você não pode fazer

> 08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial [...] no prazo de até 24 horas da realização do leilão [17].
>
> 09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem [18]. [...]
>
> 10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação [19]. [...]

[17] **24 horas.** O dinheiro precisa estar na conta no dia seguinte. Financiamento bancário não fica pronto em 24 horas. No judicial, você entra com dinheiro próprio ou com a proposta parcelada.

[18] **5% por fora.** A comissão é somada ao lance, não está dentro dele. Num lance de R$ 150 mil, são mais R$ 7.500.

[19] **Não dá para desistir por arrependimento** (só nas hipóteses do art. 903, §5º, do CPC; capítulo 16). Se você não paga, perde a caução, o bem volta a leilão e você não pode participar do novo leilão (art. 897 do CPC). O título "fraude em leilão" trata de outra coisa: impedir, perturbar ou fraudar a arrematação, ou afastar concorrente (art. 358 do Código Penal). Dê lance só depois de ter a conta toda pronta.

Trecho 7 — Dívidas que ficam com você e o que some

> 11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia [20] [...]
>
> 12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação [21].
>
> 13 – PLURALIDADE DE CREDORES: [...] os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC) [22].

[20] **"No estado em que se encontra."** Se o apartamento estiver depredado, o problema é seu. Some ao custo uma reserva de reforma.

[21] **IPTU sai do preço.** O art. 130, parágrafo único, do CTN faz o IPTU atrasado ser pago com o dinheiro do lance. Mas leia a primeira parte da frase: "eventuais débitos pendentes" que não sejam tributos ficam com você. Este edital é ambíguo, porque o item 12 diz uma coisa e o item 13 parece dizer outra sobre o condomínio. Quando dois itens brigam, pergunte ao leiloeiro por escrito antes do lance e guarde a resposta.

[22] **Propter rem no preço.** O item 13 reforça o item do trecho 4: dívidas que acompanham o imóvel são pagas com o produto da venda.

Trecho 8 — Depois do martelo

> 15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos [...] ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse [23] [...]
>
> 16 – IMISSÃO NA POSSE [...] o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem [24] [...]
>
> 17 – VENDA DIRETA: [...] restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular [...] estabelecendo-se um prazo de 90 dias [25].

[23] **Carta de arrematação.** É o documento que você leva ao cartório para registrar o imóvel em seu nome. Antes de ser emitida, corre um prazo para o executado contestar (art. 903 do CPC). Conte com alguns meses entre o lance e a carta na mão.

[24] **Desocupação dentro do mesmo processo.** No judicial, quem tira o ocupante é o oficial de justiça, por ordem do juiz do próprio processo. Você não precisa abrir outra ação. Isso é uma vantagem do judicial sobre o fiduciário.

25 **Se ninguém comprar.** O imóvel pode ir para venda direta (alienação particular), pelo mesmo leiloeiro, por 90 dias. O trecho não diz o preço: o mínimo e as condições dessa venda são fixados pelo juiz (art. 880, §1º, do CPC). Se a 2ª praça passou sem lance, ainda dá tempo; confira a decisão antes de propor.

A conta deste edital

Na prática

Imagine que você arremata na 2ª praça pelo piso, R$ 144.396,70.

- Comissão de 5%: R$ 7.219,84
- ITBI de Sorocaba (estimativa de 2% sobre o valor da arrematação): R$ 2.887,93
- Registro da carta de arrematação e certidões (estimativa): R$ 3.000
- Condomínio de julho/2026 até a arrematação: sai do preço (trecho 4 e item 13), se confirmado por escrito pelo leiloeiro (balão 21)
- Reserva de reforma, sem visita interna: R$ 15.000

Total de saída de caixa: cerca de **R$ 172.500**, para um apartamento avaliado em R$ 240 mil. A diferença existe, mas paga um risco que ainda está aberto: o que exatamente foi penhorado e o que a CAIXA, dona registral, pode reclamar depois (balão 10). Só um advogado lendo o processo responde isso. Esta conta só vale no cenário (b), com a venda do imóvel autorizada.

Atenção

Este edital mostra o erro mais comum de quem lê só a lista de ônus: a consolidação da CAIXA não aparecia nela, só nas observações. Leia o edital inteiro e compare com a matrícula atualizada, ato por ato.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra a ficha de um imóvel judicial que te interessa, baixe o edital e procure as mesmas cinco coisas: base legal, percentual da 2ª praça, cláusula de sub-rogação, prazo de pagamento e quem desocupa. Se alguma não estiver lá, peça o laudo Veredika: ele lê o edital e a matrícula e aponta o que falta.

(∑) RESUMO

Resumo

- A base legal (CPC 879–903) diz que é judicial comum; o percentual da 2ª praça vem do juiz ou, na falta, é 50%.
- "Sub-rogado no preço" quer dizer: a dívida é paga com o seu lance, não por fora.
- Leia as observações: é lá que aparece o banco que já virou dono.
- Pagamento em 24 h e comissão de 5% por fora; não há desistência.
- A desocupação é feita por oficial de justiça no próprio processo.

Edital fiduciário comentado

VOCÊ VAI APRENDER: como ler os dois leilões da Lei 9.514/97 num edital real; por que o antigo dono ainda pode "passar na sua frente"; quem paga as dívidas antigas e quem tira o ocupante.

Tempo de leitura: 13 min.

Este edital foi publicado para dois leilões em 26 e 27 de novembro de 2026, em Caçador (SC). Quem vende é uma cooperativa de crédito que emprestou dinheiro com o imóvel como garantia, não recebeu e retomou o imóvel. É o leilão fiduciário típico: sem juiz, conduzido por leiloeiro oficial a pedido do credor.

Mantivemos os dados do imóvel e da instituição credora. Os nomes da empresa devedora e da pessoa que deu o imóvel em garantia foram trocados por rótulos.

Trecho 1 — Quem vende e com base em quê

> EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 1° LEILÃO: 26 de novembro de 2026, às 15h00min (horário de Brasília) 2° LEILÃO: 27 de novembro de 2026, às 15h00min (horário de Brasília) (1)
>
> [...] Leiloeiro Oficial [...] FAZ SABER [...] que levará a PÚBLICO LEILÃO, de modo eletrônico (ON-LINE), através da plataforma www.leilopar.com.br [...], nos termos da Lei n° 9.514/97, artigo 27 e parágrafos (2), devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO SOMA PR/SC/SP - SICREDI SOMA (3) [...].
>
> TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário [...] garantida por alienação fiduciária de imóvel, firmada em 14/06/2024, registrada no R-4 da matrícula 38.695 do ofício de registro de imóveis de Caçador-SC (4). EMITENTE: EMPRESA DEVEDORA LTDA. [...] FIDUCIANTE: DEVEDOR FIDUCIANTE, CPF/MF n.° 000.000.000-00 (5) [...]

(1) **Dois leilões, em dias seguidos.** Na alienação fiduciária a lei manda fazer até dois leilões. Aqui eles estão com um dia de diferença. Se ninguém der lance no primeiro, o segundo já está marcado.

(2) **A lei é a 9.514/97, art. 27.** É o que separa este leilão do judicial: não há processo, não há juiz, não há "praça". Quem decide as condições, dentro da lei, é o credor.

(3) **O vendedor é o credor.** Uma cooperativa de crédito, aqui. Pode ser um banco, uma financeira ou uma securitizadora. Ela não quer o imóvel; quer o dinheiro do empréstimo de volta.

4 **A dívida e o registro.** O empréstimo foi feito em 2024 e registrado como R-4 na matrícula 38.695. Quando você pedir a matrícula, procure esse R-4 e, depois dele, a averbação de consolidação (capítulo 24). Sem consolidação averbada, o credor ainda não é dono e não pode vender.

5 **Empresa devedora e garantidor pessoa física.** Aqui quem pegou o dinheiro foi uma empresa, e quem deu a casa em garantia foi uma pessoa física. É comum em crédito para negócio. Isso não muda o rito, mas aumenta a chance de a pessoa contestar o leilão na Justiça. Pesquise ações em nome dela antes do lance.

Trecho 2 — O imóvel e os dois pisos

> OBJETO DO LEILÃO: Matrícula 38.695 [...]: Terreno urbano com 422,72m² representado pela Gleba 3 da planta do desmembramento do imóvel, situado na Rua Terezina [...], nesta cidade de Caçador-SC [...]. Imóvel possui edificação não averbada 6.
>
> DATAS DOS LEILÕES: PRIMEIRO LEILÃO [...] com lance mínimo igual ou superior a R$710.000,00 [...], o qual encontra-se atualizado com nova avaliação 7. Caso não haja licitante em primeiro leilão, [...] SEGUNDO LEILÃO [...] com lance mínimo igual ou superior a R$445.557,39 [...], nos termos do art. 27, §2° da Lei 9.514/97 8.

6 **Casa que não existe no papel.** A matrícula fala em terreno. A casa foi construída, mas nunca foi averbada. Para morar, isso pesa: sem averbação, o banco não financia, e regularizar custa projeto, habite-se, CND de INSS da obra e taxa de cartório. Some isso à conta.

7 **Piso do 1º leilão = valor do imóvel.** A lei manda que o lance mínimo do 1º leilão seja o valor do imóvel fixado no contrato, atualizado, ou o valor usado para o ITBI, o que for maior (art. 27, §1º). Por isso o 1º leilão quase nunca tem lance.

8 **Piso do 2º leilão = a dívida.** No 2º leilão, o mínimo é o tamanho da dívida com juros, despesas, seguros, tributos e condomínio que o credor pagou (art. 27, §2º). Aqui deu R$ 445.557,39, ou 63% do valor do imóvel. Cada caso dá um percentual diferente, porque cada dívida tem um tamanho. Não existe "o fiduciário é sempre 50%". O que existe é um risco criado pela jurisprudência da 3ª Turma do STJ, em julgados sobre leilões anteriores à Lei 14.711: lance abaixo de 50% da avaliação no 2º leilão pode ser anulado, mesmo que cubra a dívida. Aqui a dívida já passa da metade, então o piso é a própria dívida.

Trecho 3 — Ocupado, à vista e com comissão

> A Venda será realizada em caráter "ad corpus", no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, regularização de benfeitorias não averbada na matrícula a cargo do arrematante; Imóvel Ocupado, desocupação a cargo do arrematante 9.
>
> Será devido o pagamento da comissão ao leiloeiro no importe de 5% sobre o valor da arrematação [...].

> O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 02 (dois) dias a contar do encerramento do leilão [10].

[9] **Ocupado, e o problema é seu.** No fiduciário, quem compra precisa entrar com uma ação de reintegração de posse. A lei garante uma liminar para desocupar em 60 dias (art. 30 da Lei 9.514/97), mas o tempo real, do registro em seu nome à chave na mão, costuma ser de 4 a 10 meses, e mais se o ex-devedor contestar. Para quem precisa morar logo, isso é decisivo.

[10] **À vista em 2 dias.** Sem financiamento, sem FGTS. O dinheiro precisa estar parado na sua conta antes do lance.

Trecho 4 — O direito de preferência do antigo dono

> Nos termos do disposto no parágrafo 2°-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante é assegurado exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo Leilão [11]. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo fiduciante.
>
> Se exercido o direito de preferência [...], este deverá efetuar o pagamento [...] no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas [...], incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro [12].

[11] **O antigo dono pode recomprar.** Até o 2º leilão, ele pode pagar a dívida inteira e ficar com o imóvel. É raro, porque quem perdeu o imóvel por falta de pagamento raramente junta o dinheiro todo, mas acontece.

[12] **Você não perde nada se ele recomprar.** O lance fica sem efeito e, como o edital manda o antigo dono pagar a comissão, você não paga nada. Só perdeu tempo.

Trecho 5 — O 2º leilão abaixo da dívida

> No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais ou 50% do valor do imóvel [13].

[13] **A regra da metade.** Desde a Lei 14.711/2023, se ninguém cobrir a dívida no 2º leilão, o credor pode aceitar, se quiser, um lance de pelo menos metade do valor do imóvel. É escolha dele, não direito seu. Num caso como este, um lance de R$ 355 mil (50% de R$ 710 mil) só vale se a cooperativa aceitar. Abaixo de R$ 355 mil, nem com o aceite: aqui a dívida passa da metade, e a lei só deixa o credor descer até 50% da avaliação.

Trecho 6 — Quem paga as dívidas antigas

> Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, impostos [...], bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.
>
> O Vendedor não responde [...] por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação ou débitos tributários [...], ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas [...], ainda que originadas antes da data do Leilão [14].
>
> DÉBITOS – O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se for o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação também ficam sob a responsabilidade do arrematante [15].

[14] **Aqui não existe sub-rogação.** No judicial, o IPTU atrasado é pago com o dinheiro do lance (art. 130 do CTN). No fiduciário, não há processo para receber esse dinheiro, e o edital joga as dívidas antigas no comprador. Antes do lance, peça a certidão de débitos de IPTU na prefeitura e, se for condomínio, a declaração do síndico.

[15] **"Relativos a períodos anteriores."** Esta frase é a mais cara do edital. Se a casa tiver R$ 20 mil de IPTU atrasado, os R$ 20 mil são seus.

Trecho 7 — Desistência, escritura e garantia

> Em caso de desistência ou não pagamento pelo Arrematante do lance vencedor [...], o Arrematante deverá pagar ao Comitente multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate, além da comissão do leiloeiro [16] [...].
>
> A indenização por evicção [...] será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV [...] [17]
>
> Dentro de 45 (quarenta) [sic] dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra [...], o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro [18] [...].

[16] **Desistir custa 25%.** Multa de 20% mais 5% de comissão. Num lance de R$ 445 mil, mais de R$ 110 mil.

[17] **Evicção limitada.** Se um juiz anular o leilão depois (por exemplo, porque o antigo dono não foi avisado direito), você recebe de volta o preço corrigido e pouca coisa mais. Reforma que você fez não volta. Por isso, antes do lance, confira na certidão do procedimento de consolidação se o antigo dono foi intimado para purgar a mora e avisado das datas dos leilões. E, antes de uma reforma grande, pesquise se ele entrou com ação contra o leilão.

[18] **Escritura, não carta.** No fiduciário você recebe uma escritura pública de compra e venda assinada pelo credor. Você paga o ITBI e o registro, e tem 45 dias para registrar. Repare que o edital escreveu "45 (quarenta)": o número e o extenso não batem, um erro do próprio edital. Na dúvida, conte o prazo menor, 40 dias, e registre antes.

Na prática

Lance pelo piso do 2º leilão, R$ 445.557,39:

- Comissão de 5%: R$ 22.277,87
- ITBI de Caçador (estimativa de 2%): R$ 8.911,15
- Escritura e registro (estimativa): R$ 7.000
- Averbação da casa (projeto, habite-se, INSS da obra, estimativa): R$ 15.000
- Ação de reintegração de posse com advogado (estimativa): R$ 10.000
- IPTU atrasado: desconhecido até você pedir a certidão

Total sem o IPTU: cerca de **R$ 508.700**, contra um valor de imóvel de R$ 710 mil, e sem poder morar antes da desocupação.

Atenção

No fiduciário, as três coisas que mais surpreendem o comprador estão neste edital: dívida antiga no seu bolso, ocupante que só sai com ação judicial e casa não averbada. Nenhuma delas aparece na foto do anúncio.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Filtre por leilões extrajudiciais na sua cidade e, em cada um, procure no edital: "art. 27", "ocupado", "períodos anteriores" e "preferência". Imóvel ocupado com dívida de IPTU desconhecida só entra na sua lista depois da certidão da prefeitura.

(∑) RESUMO

Resumo

- Base legal: Lei 9.514/97, art. 27. Sem juiz; o vendedor é o credor.
- 1º leilão pelo valor do imóvel; 2º pela dívida, ou pela metade do valor se o credor aceitar; abaixo da metade, o leilão pode ser anulado (3ª Turma do STJ).
- O antigo dono pode recomprar até o 2º leilão.
- Dívidas antigas e desocupação costumam ficar com o comprador.
- Você recebe escritura, paga ITBI e registra em 45 dias.

Edital da CAIXA comentado

VOCÊ VAI APRENDER: a ler o edital padrão da CAIXA e a sua tabela de imóveis (o Anexo II); a descobrir quem paga condomínio e IPTU; o que muda nos editais fiscal e trabalhista.

Tempo de leitura: 15 min.

A CAIXA vende os imóveis que retomou de financiamentos que não foram pagos. Depois que o imóvel passa pelos dois leilões da Lei 9.514/97 sem comprador, ele vira patrimônio do banco e volta ao mercado por outras modalidades: licitação aberta, licitação fechada, venda online, venda direta. Este capítulo comenta uma **Licitação Aberta CAIXA** real, de 29 de outubro de 2026, conduzida por leiloeiro oficial em São Paulo, com imóveis de vários estados.

A diferença em relação aos dois capítulos anteriores é que o edital da CAIXA é quase igual de um evento para o outro. O que muda de imóvel para imóvel está em dois lugares: o **Anexo II** (a tabela) e a **página do anúncio** no portal Imóveis CAIXA. Ler só o edital não basta.

Trecho 1 — O resumo da primeira página

```
LICITAÇÃO CAIXA Nº 0037/ 0326 - CPVE/RE (1) RESUMO DA LICITAÇÃO DATA e HORÁRIO: 29 de outubro de
2026, às 10:00h. LOCAL DA SESSÃO DO LEILÃO: No site www.fidalgoleiloes.com.br [...] COMISSÃO:
5% da proposta. Paga pelo proponente classificado ao leiloeiro. Não inclusa do lance (2).
RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO DOS DÉBITOS: Interessado/ proponente classificado (3). FORMA DE
PAGAMENTO DO IMÓVEL: Conforme item 6 deste edital, devendo ser observada essa informação na
página do anúncio do imóvel no www.caixa.gov.br/imoveiscaixa, no dia do leilão (4). PRAZO PARA
PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: No dia da arrematação. PRAZO PARA PAGAMENTO DA PARTE A
VISTA: Em até 2 dias após a homologação.
```

(1) **Licitação, não leilão da Lei 9.514.** O imóvel já é da CAIXA. A base legal é a Lei 13.303/2016 (lei das estatais) e o regulamento de licitações do banco. Não há direito de preferência do antigo dono, porque ele já perdeu tudo nos leilões anteriores.

(2) **Comissão de 5% por fora,** paga no dia. Se não pagar, é desistência (trecho 5).

3 **Quem levanta as dívidas é você.** A CAIXA não entrega a lista de débitos. Antes de dar lance, você pede a certidão de IPTU na prefeitura e a declaração de débitos no condomínio.

4 **A regra de pagamento está no anúncio.** Cada imóvel tem a sua: alguns aceitam financiamento e FGTS, outros só à vista. Confira no portal no dia do leilão, porque pode mudar.

Trecho 2 — O Anexo II: a tabela onde mora o preço

ANEXO II – RELAÇÃO DE IMÓVEIS 5 Estado: AL – Cidade: MACEIO

Nº	EMPREENDIMENTO	ENDEREÇO	BAIRRO	DESCRIÇÃO	VALOR DE VENDA (R$)	VALOR DE AVALIAÇÃO (R$)
2	COND RES RESERVA DAS ARVORES	RODOVIA AL 105 N. 442, CASA 24, QD C	CIDADE UNIVERSITARIA	Casa, 76,63 m2 de área total, 54,83 m2 de área privativa, 89,96m2 de área do terreno, 2 qts, a.serv, WC, sl, cozinha. Matrícula: 209727 Ofício: 1. 6	132.970,97 7	220.000,00

Estado: AC – Cidade: SENA MADUREIRA

Nº	ENDEREÇO	DESCRIÇÃO	VALOR DE VENDA (R$)	VALOR DE AVALIAÇÃO (R$)
1	RUA CUNHA VASCONCELOS N. 186	Casa, 350,88 m2 de área total [...] Matrícula: 2900 Ofício: 1. Imóvel com gravame/penhora/indisponibilidade averbada na matrícula. Regularização por conta do adquirente. 8	344.149,72	540.000,00

5 **Anexo II = relação de imóveis.** Atenção: em edital da CAIXA, "Anexo II" é a tabela de imóveis do próprio banco. Em edital judicial, o mesmo nome pode ser outra coisa. Não use o hábito de ler um para ler o outro.

6 **Descrição curta e matrícula.** A tabela dá área, cômodos, número da matrícula e o ofício. Com isso você pede a certidão. Repare que não diz se está ocupada: isso fica no anúncio do portal, e o edital avisa que o imóvel é vendido "no estado de ocupação em que se encontra".

7 **"Valor de Venda" é o lance mínimo.** Aqui, R$ 132.970,97 para uma avaliação de R$ 220 mil (cerca de 60%). Abaixo dele a proposta não vale (item 6.1 do edital).

8 **O aviso que não pode passar.** "Gravame/penhora/indisponibilidade averbada... regularização por conta do adquirente." Quer dizer que há algo na matrícula que a CAIXA não vai limpar por você. Sem ler a matrícula, não dê lance nesse imóvel.

Trecho 3 — Entrada, FGTS e financiamento

> 6.1. O "Valor Mínimo de Venda" é o menor valor pelo qual um imóvel pode ser vendido, não sendo acatadas propostas inferiores ao mínimo. [...]
>
> 6.3. Os interessados no financiamento habitacional na modalidade SBPE e/ou utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS devem comparecer em qualquer agência da CAIXA [...] ANTES da participação na disputa 9 [...].
>
> 6.5.1. A título de entrada, exige-se o pagamento em recursos próprios, de pelo menos 5% do valor total da proposta, mesmo nos casos de utilização de FGTS ou de crédito habitacional [...] 10

9 **Crédito aprovado antes do lance.** É a grande vantagem da CAIXA para quem vai morar: dá para comprar com financiamento e FGTS. Mas, se o crédito não sair depois, é desistência: você paga multa de 5% e perde a comissão (trecho 5). Faça a simulação e a análise de crédito antes.

10 **5% do seu bolso, sempre.** Mesmo com financiamento de 100% aprovado, a entrada mínima de 5% é com recurso próprio. Somando a comissão, você precisa de pelo menos 10% do lance em dinheiro.

Trecho 4 — Condomínio e IPTU: a regra do "omisso"

> 17.2. Cada imóvel possui regras específicas quanto ao responsável pelo pagamento de despesas de natureza propter rem, que variam conforme a estratégia da CAIXA. 11
>
> 17.3.1. Em relação às despesas de condomínio, caso a informação esteja omissa no anúncio do imóvel no Portal Imóveis CAIXA [...], e também na proposta de compra, os débitos serão pagos integralmente pela CAIXA [...] 12.
>
> 17.5.2. Os documentos comprobatórios dos débitos devem ser enviados em até 60 dias após a data da proposta. 13
>
> 17.7. Na hipótese do proponente classificado ser o ocupante e/ou o ex-mutuário e/ou parente direto [...] do ex-mutuário do imóvel, são de sua responsabilidade as despesas vencidas e vincendas com IPTU, condomínio [...] 14.

11 **Cada imóvel tem a sua regra.** A redação mais comum nos anúncios é esta: "Sob responsabilidade do comprador, até o limite de 10% em relação ao valor de avaliação do imóvel. A CAIXA realizará o pagamento apenas do valor que exceder o limite". Ou seja: o condomínio fica sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite. Tributos (IPTU) em geral ficam a

cargo do comprador. Se anúncio e proposta forem omissos sobre condomínio, a CAIXA paga (cláusula 17.3.1, balão 12). Exemplo: apartamento avaliado em R$ 180.000, dívida de condomínio de R$ 40.000: você paga R$ 18.000 e a CAIXA, R$ 22.000. Se a dívida fosse de R$ 15.000, seria inteira sua. Tire um print da página do anúncio no dia do leilão.

12 **Silêncio favorece você.** Se o anúncio e a proposta não disserem nada sobre condomínio, a CAIXA paga. Vale só para condomínio, e só se os dois documentos forem omissos.

13 **Prazo de 60 dias.** Quando a CAIXA paga, quem junta os comprovantes e manda pelo canal do banco é você. Perdeu o prazo, a conta é sua.

14 **Ocupante que compra paga tudo.** Se quem está morando compra, assume as dívidas inteiras. Regra pensada para não premiar quem deixou de pagar.

Trecho 5 — Desistência e multa

> 16.2. Após o pagamento do boleto, é retido, a título de multa, o valor equivalente a 5% do valor total da proposta, nos casos de: Desistência; [...] Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da entrada ou total, se venda à vista; Não enquadramento para utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS [...] 15
>
> 16.2.1. Nas situações descritas acima, não há devolução do valor pago a título de comissão de leiloeiro. 16

15 **Multa de 5%.** Menor que a do edital fiduciário do capítulo 21 (20%), mas inclui o caso de você não conseguir usar o FGTS. Confira o enquadramento antes.

16 **A comissão também fica.** Desistir custa 10% do lance: 5% de multa e 5% de comissão.

Trecho 6 — Ocupação, área e ações judiciais

> 23.5. Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda "ad-corpus") [...] e, são vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do comprador a sua desocupação 17, reformas [...], averbação de áreas e/ou regularização documental [...].
>
> 23.8. Sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que esta(s) não esteja(m) informada(s) no anúncio [...] 18

17 **Desocupação é sua.** Como no fiduciário, imóvel ocupado vira ação de reintegração (ou de imissão na posse), por sua conta.

18 **Ação que você não vê.** O ex-mutuário pode estar processando a CAIXA para anular a retomada. Pesquise o nome do antigo dono (que aparece na matrícula) nos tribunais do estado e na Justiça Federal antes do lance.

> **Na prática**
>
> Casa 24 da quadra C, Reserva das Árvores, Maceió, lance pelo mínimo de R$ 132.970,97, com 80% financiado:
>
> - Entrada com recurso próprio (20%): R$ 26.594,19
> - Comissão de 5%: R$ 6.648,55
> - ITBI de Maceió (estimativa de 2%): R$ 2.659,42
> - Registro do contrato e certidões (estimativa): R$ 2.500
> - Financiamento: R$ 106.376,78, pago em parcelas
>
> Dinheiro do seu bolso no começo: cerca de **R$ 38.400**, no cenário **sem FGTS**, em que os 20% de entrada saem todos do seu bolso. Se você usar o FGTS para cobrir parte da entrada, o mínimo com recurso próprio cai para 5% da proposta (cláusula 6.5.1): R$ 6.648,55 de entrada + comissão + ITBI + registro = **R$ 18.456,52**, e os outros 15% (R$ 19.945,65) saem do FGTS, se você se enquadrar. Condomínio atrasado: depende do anúncio e da cláusula de débitos do edital; confira os dois antes do lance.

Destaques de editais fiscal e trabalhista

Dois ritos judiciais aparecem muito na busca de quem quer morar e têm regras próprias. Seguem trechos curtos de editais reais.

Execução fiscal (Lei 6.830/80) — Justiça Federal, Rio de Janeiro

SEGUNDO LEILÃO: dia 23/10/2026, com encerramento às 13:00 horas, a quem mais der, excetuando-se o preço vil, considerado para tal o preço inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, § único do CPC/2015), exceto nos casos onde há reserva de meação ou copropriedade 19.

i) Em caso de arrematação, o exequente (Fazenda Pública) pode adjudicar os bens arrematados, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias (art. 24, Lei 6.830/80). Não será transferido o domínio dos bens arrematados antes de verificado o decurso desse prazo 20.

[...] os bens serão entregues ao arrematante livres e desembaraçados, sendo que no caso de bem imóvel receberá a coisa livre de tributos de âmbito municipal (IPTU e contribuições de melhoria) 21 [...].

19 **Piso de 50%,** mas com exceção: se o imóvel tem parte de cônjuge ou de coproprietário que não deve, o piso pode subir, porque a parte dele precisa ser paga pela avaliação.

20 **A Fazenda (aqui, a União) pode ficar com o imóvel pelo seu lance.** Por 30 dias depois do leilão, a Fazenda pode adjudicar pagando o mesmo valor. É o risco próprio do fiscal: você ganha e ainda pode perder.

21 **IPTU sai do preço,** como no judicial comum (art. 130 do CTN).

Execução trabalhista (CLT) — Justiça do Trabalho, Campina Grande (PB)

> b) Os bens poderão ser arrematados por lote ou individualmente, prevalecendo a maior oferta, consoante o disposto no § 1º do art. 888 da CLT 22, ou, concorrendo propostas de valor igual, prevalecerá o lance à vista. Em qualquer das hipóteses, a proposta será convalidada pelo Juízo somente quando atendidas as exigências legais e as condições do edital 23.
>
> II- OBRIGAÇÕES E DÉBITOS a) Os bens serão alienados no estado em que se encontram, não cabendo à Justiça do Trabalho [...] responsabilidades quanto a averbação ou reparação de construções 24 [...]

22 **"Maior oferta" (art. 888, §1º, da CLT).** A CLT fala em maior lance, mas os tribunais aplicam o mesmo limite de preço vil do CPC. O percentual vem no edital: leia o número.

23 **O juiz confirma depois.** Até o juiz homologar, o lance pode ser recusado por preço baixo. Não conte com o imóvel antes disso.

24 **Construção irregular é sua.** Igual aos outros ritos: obra sem averbação, regularização por conta do comprador.

> **Atenção**
>
> Na CAIXA, as regras que decidem o seu custo estão no anúncio do portal, não no edital. Salve uma cópia (print com data) da página do imóvel no dia do leilão. Se a regra mudar depois, é a sua prova.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Na ficha de um imóvel CAIXA, confira o número da matrícula e o "valor de venda" contra o Anexo II do edital, e veja se o aviso "gravame/penhora/indisponibilidade" aparece. Se aparecer, peça o laudo Veredika antes de pensar em lance.

(∑) RESUMO

Resumo

- O imóvel CAIXA já é do banco; não há preferência do antigo dono.
- O lance mínimo é o "Valor de Venda" do Anexo II.
- Financiamento e FGTS são possíveis, com 5% de entrada própria e crédito aprovado antes.
- Condomínio omisso no anúncio e na proposta: a CAIXA paga.
- Fiscal: a Fazenda (aqui, a União) pode adjudicar em 30 dias. Trabalhista: o juiz confirma o lance depois.

Matrícula de um imóvel em leilão judicial

VOCÊ VAI APRENDER: a ler uma matrícula do primeiro ao último ato; a saber o que cada R. e cada Av. faz com o imóvel; a ver na própria matrícula o que a arrematação apaga.

Tempo de leitura: 11 min.

A matrícula abaixo foi construída por nós para ensinar. O imóvel é verossímil, as pessoas são inventadas e os números de documento são zerados. A gramática, a ordem dos atos e as expressões são as que você vai encontrar numa certidão de verdade.

A história que ela conta: uma família compra um apartamento com empréstimo garantido por hipoteca, deixa de pagar uma dívida, o apartamento é penhorado, vai a leilão judicial e é arrematado.

Documento didático — pessoas fictícias

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE CAMPINAS — SP LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 148.207 — FICHA 01 [1]

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 34, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO SOLAR DAS ACÁCIAS, situado na Rua das Acácias nº 250, no Jardim Primavera, perímetro urbano desta cidade, com a área privativa de 62,40 m², área comum de 18,15 m², área total de 80,55 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,1450% no terreno, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva [2]. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA FICTÍCIA LTDA. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 97.115 (incorporação R.5) [3].

R.1/148.207 — Em 14 de março de 2014. COMPRA E VENDA. Por escritura pública lavrada em 20/02/2014 no 3º Tabelião de Notas local, a proprietária vendeu o imóvel a FULANO DE TAL, CPF 000.000.000-00, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com BELTRANA DE TAL, CPF 000.000.000-00, pelo preço de R$ 210.000,00 [4].

R.2/148.207 — Em 14 de março de 2014. HIPOTECA. Pela mesma escritura, os adquirentes deram o imóvel em primeira e especial hipoteca ao BANCO EXEMPLO S.A., para garantia de dívida de R$ 150.000,00, pagável em 180 meses [5].

Av.3/148.207 — Em 02 de agosto de 2019. PENHORA. Por certidão expedida em 25/07/2019 pela 4ª Vara Cível de Campinas, extraída dos autos do Processo nº [omitido], ação de execução de título extrajudicial movida por CREDOR EXEMPLO LTDA. contra FULANO DE TAL, procede-se à averbação da penhora do imóvel, para garantia da dívida de R$ 86.400,00. Depositário: o executado [6].

Av.4/148.207 — Em 10 de janeiro de 2021. INDICAÇÃO DE CONTRIBUINTE. Procede-se à averbação de que o imóvel passou a ser lançado no cadastro municipal sob nº 3421.55.18.0034.01002 [7].

R.5/148.207 — Em 18 de outubro de 2023. ARREMATAÇÃO. Por carta de arrematação expedida em 22/09/2023 pela 4ª Vara Cível de Campinas, nos autos referidos na Av.3, o imóvel foi arrematado em 2º leilão eletrônico realizado em 12/06/2023 por ARREMATANTE DE TAL, CPF 000.000.000-00, pelo preço de R$ 168.000,00. ITBI recolhido sobre R$ 168.000,00 [8].

Av.6/148.207 — Em 18 de outubro de 2023. CANCELAMENTO. Por determinação contida na carta de arrematação referida no R.5, ficam canceladas a hipoteca do R.2, tendo o credor hipotecário sido intimado do leilão, e a penhora da Av.3 [9].

O que diz cada ato

[1] **Cartório, livro e número.** Cada imóvel tem uma única matrícula, num único cartório. O número 148.207 é a "identidade" do apartamento. Se o edital disser outro número, pare e pergunte.

[2] **A descrição.** Área privativa é a que você usa dentro do apartamento; área total inclui a parte das áreas comuns. "Vaga indeterminada" quer dizer que você não tem uma vaga com número: estaciona onde houver lugar.

[3] **De onde veio.** A matrícula nasceu da incorporação do prédio, registrada em outra matrícula (97.115). É ali que está a história do terreno.

[4] **R.1, a compra.** "R." é registro: um ato que muda quem é dono ou cria um direito sobre o imóvel. Aqui, a família compra da construtora. Repare no regime de casamento: na comunhão parcial, a esposa também é dona. Por isso, num leilão, ela precisa ser intimada.

[5] **R.2, a hipoteca.** O banco emprestou e ficou com uma garantia. Diferente da alienação fiduciária, na hipoteca a família continua dona. Se não pagar, o banco precisa ir à Justiça (ou, desde a Lei 14.711/2023, pode usar o procedimento extrajudicial de hipoteca).

[6] **Av.3, a penhora.** "Av." é averbação: um ato que anota um fato sobre o imóvel sem trocar o dono. A penhora avisa que o imóvel está reservado para pagar uma dívida num processo. É o que permite o leilão judicial.

[7] **Av.4, uma averbação inofensiva.** Nem toda averbação é problema. Mudança de número de cadastro, de nome de rua, casamento, construção: são atualizações. Leia todas, mas não se assuste com todas.

[8] **R.5, a arrematação.** O dono muda pela carta de arrematação, emitida pelo juiz. Repare nas datas: leilão em junho, carta em setembro, registro em outubro. Quatro meses entre o martelo e o registro é o normal.

[9] **Av.6, a limpeza.** A arrematação judicial apaga a hipoteca (art. 1.499, VI, do Código Civil), desde que o banco tenha sido intimado do leilão (art. 889, V, do CPC), e apaga a penhora. O cancelamento só acontece se a carta mandar. Quando você arrematar, confira se a sua carta manda cancelar todos os ônus anteriores.

Na prática

Lendo esta matrícula antes do lance (até a Av.4), você já saberia: o dono é o casal; há uma hipoteca de R$ 150 mil a favor de um banco; a penhora é do processo que está leiloando. Três perguntas para o advogado: o banco foi intimado? A esposa foi intimada? Há outras penhoras em outros processos? Com três "sim, sim, não", o risco registral é baixo.

Atenção

Se a matrícula mostrar uma alienação fiduciária (e não hipoteca) e o leilão for de outro credor, o que está à venda são só os direitos do devedor, não o imóvel. O banco continua dono até receber. O capítulo 20 mostra uma variação, em que o banco já consolidou a propriedade e virou dono pleno antes do leilão do condomínio.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra a ficha do imóvel judicial que você está olhando e baixe a matrícula, se ela estiver anexada; se não estiver, peça a certidão atualizada no cartório ou no site do registro eletrônico do seu estado. Faça a lista: cada R. e cada Av., com data e o que faz, e compare com a lista de ônus do edital. Para o imóvel que você realmente quer, peça o laudo Veredika: ele lê a matrícula e o edital juntos e aponta o ônus que não bate entre os dois.

(∑) RESUMO

Resumo

- R. muda dono ou cria direito; Av. anota um fato.
- Leia em ordem: abertura, compras, garantias, penhoras, averbações.
- Hipoteca e penhora caem com a arrematação judicial, se o credor foi intimado.
- O registro da carta de arrematação é o que faz você dono.
- Confira se a carta manda cancelar todos os ônus.

Matrícula de um imóvel em leilão fiduciário

VOCÊ VAI APRENDER: a reconhecer a alienação fiduciária na matrícula; a achar a averbação de consolidação, sem a qual o leilão não pode acontecer; a ler como o imóvel chega ao nome do arrematante.

Tempo de leitura: 10 min.

Mais uma matrícula construída para ensinar, com pessoas inventadas e documentos zerados. A história: um casal compra uma casa financiada, para de pagar, o banco retoma a casa e a vende num leilão da Lei 9.514/97.

Documento didático — pessoas fictícias

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LONDRINA — PR LIVRO 2 — REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 76.913

IMÓVEL: DATA DE TERRAS nº 12 da quadra 07, do loteamento JARDIM DAS PALMEIRAS, nesta cidade, com a área de 250,00 m², medindo 10,00 m de frente para a Rua Ipê Amarelo; 25,00 m de ambos os lados, confrontando com as datas 11 e 13; e 10,00 m nos fundos, confrontando com a data 23, contendo uma casa de alvenaria com 98,50 m², que recebeu o nº 431 da referida rua [1]. PROPRIETÁRIO: CICLANO DE TAL. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 41.208.

R.1/76.913 — Em 05 de maio de 2019. COMPRA E VENDA. Por contrato particular com força de escritura pública, firmado nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97 em 15/04/2019, o proprietário vendeu o imóvel a FULANO DE TAL, CPF 000.000.000-00, e sua esposa BELTRANA DE TAL, CPF 000.000.000-00, casados no regime da comunhão parcial de bens, pelo preço de R$ 280.000,00 [2].

R.2/76.913 — Em 05 de maio de 2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Pelo mesmo contrato, os adquirentes, como devedores fiduciantes, alienaram fiduciariamente o imóvel ao BANCO EXEMPLO S.A., credor fiduciário, em garantia de dívida de R$ 224.000,00, pagável em 360 prestações mensais. Valor do imóvel para fins de leilão (art. 24, VI, da Lei 9.514/97): R$ 280.000,00. Prazo de carência para expedição da intimação: 30 dias [3].

Av.3/76.913 — Em 15 de abril de 2025. CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE. A requerimento do credor fiduciário, instruído com a prova da intimação pessoal dos devedores fiduciantes para purgação da mora, sem que esta tenha ocorrido no prazo legal, e com o comprovante do recolhimento do ITBI, procede-se à averbação da consolidação da propriedade em nome do BANCO EXEMPLO S.A., nos termos do art. 26, § 7º, da Lei 9.514/97. Valor: R$ 312.000,00 [4].

Av.4/76.913 — Em 30 de julho de 2025. LEILÕES. Procede-se à averbação de que foram realizados os leilões públicos de que trata o art. 27 da Lei 9.514/97, em 10/06/2025 (1º leilão, sem licitantes) e 17/06/2025 (2º leilão, com arrematação), conforme ata do leiloeiro oficial [5].

```
R.5/76.913 — Em 30 de julho de 2025. VENDA E COMPRA. Por escritura pública lavrada em
14/07/2025 no 2° Tabelionato de Notas local, o BANCO EXEMPLO S.A. vendeu o imóvel a ARREMATANTE
DE TAL, CPF 000.000.000-00, pelo preço de R$ 205.000,00, arrematado em 2° leilão. ITBI
recolhido sobre R$ 312.000,00 (6).
```

O que diz cada ato

(1) **Terreno com casa averbada.** Diferente do edital do capítulo 21, aqui a casa está na matrícula, com área e número. Casa averbada pode ser financiada e não exige regularização.

(2) **R.1, a compra financiada.** "Contrato particular com força de escritura pública" é a forma de quase todo financiamento habitacional. O casal vira dono.

(3) **R.2, a alienação fiduciária.** Aqui o banco recebe a propriedade fiduciária, uma propriedade em garantia, até a quitação. Eles ficam com a posse e com o direito de recuperar a propriedade quando pagarem. Repare no "valor do imóvel para fins de leilão": é a base do piso do 1º leilão (art. 27, §1º, com o valor do art. 24, VI). Se o valor usado para o ITBI for maior, vale o maior.

(4) **Av.3, a consolidação. É o ato mais importante desta matrícula.** Ela só acontece depois que o cartório intimou os devedores (pessoalmente, como regra, ou por hora certa ou edital nos casos que a lei prevê), deu prazo para pagarem os atrasados e eles não pagaram. A partir dela, o banco é dono pleno e pode vender. Repare no "Valor: R$ 312.000,00": é a base do ITBI que o banco pagou para consolidar. Como é maior que os R$ 280 mil do contrato, é ele o piso do 1º leilão (art. 24, parágrafo único). Se você vir um leilão fiduciário e a matrícula não tiver essa averbação, o leilão está fora de ordem. Pare.

(5) **Av.4, os leilões.** Nem todo cartório averba os leilões, mas quando averba, você vê as datas e o resultado. 1º leilão sem lance, 2º com arrematação: o roteiro mais comum. Confira também o prazo: o 1º leilão tem de acontecer em até 60 dias da consolidação (art. 27). Aqui foram 56 dias (de 15/04 a 10/06/2025). Leilão fora desse prazo dá ao antigo dono um argumento para contestar a venda.

(6) **R.5, a venda ao arrematante.** No fiduciário não existe carta de arrematação. O banco assina uma escritura de venda ao arrematante. Repare no ITBI: foi calculado sobre R$ 312 mil (o valor que a prefeitura usou, o mesmo da consolidação), não sobre os R$ 205 mil do lance. Muitas prefeituras fazem isso, mas a cobrança é contestável: pelo STJ (Tema 1.113), o valor declarado presume-se correto e a prefeitura não pode impor de antemão um valor de referência; se discordar, tem de questionar em processo próprio (capítulo 16). Pergunte na prefeitura antes e faça a conta pela base maior; se ela cobrar acima do lance, você pode pedir revisão ou ir à Justiça.

Na prática

Arrematante que pagou R$ 205.000:

- Comissão de 5%: R$ 10.250
- ITBI de 2% sobre R$ 312.000 (e não sobre R$ 205.000): R$ 6.240
- Escritura e registro (estimativa): R$ 5.500

Total: R$ 226.990, por uma casa que a prefeitura valorava em R$ 312 mil (contrato: R$ 280 mil). Se a casa estava ocupada, some a ação de reintegração e o tempo até a chave.

Atenção

O antigo dono tem até a data do 2º leilão para recomprar (art. 27, §2º-B). Depois disso, a briga mais comum é ele alegar na Justiça que não foi intimado direito. A prova da intimação fica no cartório: peça a certidão do procedimento de consolidação junto com a matrícula.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra a ficha de um leilão extrajudicial que te interessa, baixe a matrícula (ou peça a certidão no cartório, se ela não estiver anexada) e procure três atos: a alienação fiduciária (R.), a consolidação (Av.) e a data dela. Conte os dias até o 1º leilão: mais de 60 é sinal de alerta. Consolidação muito recente, de poucas semanas antes do leilão, merece atenção redobrada à intimação. Para o imóvel que você quer de verdade, peça o laudo Veredika: ele lê a matrícula e o edital e aponta esses atos e as datas.

(∑) RESUMO

Resumo

- Alienação fiduciária é um R.; consolidação é uma Av. Sem a Av., não há leilão.
- A consolidação exige intimação regular do devedor (pessoal, como regra) e ITBI pago pelo banco.
- O piso do 1º leilão é o maior entre o valor do contrato e o usado no ITBI.
- O arrematante recebe escritura do banco, não carta do juiz.
- O ITBI pode ser cobrado sobre o valor venal, maior que o lance; é contestável (Tema 1.113, capítulo 16), mas conte com ele.

A matrícula armadilha

VOCÊ VAI APRENDER: a reconhecer na matrícula três armadilhas que derrubam arrematações (usufruto, indisponibilidade e dono diferente do devedor); a fazer a pergunta certa ao advogado sobre cada uma; a ver como cada armadilha muda conforme o tipo de leilão.

Tempo de leitura: 10 min.

Esta matrícula foi construída para juntar, num só imóvel, três problemas que aparecem separados na vida real. Pessoas e documentos são fictícios. O edital do leilão que vamos imaginar diz apenas: "Apartamento nº 102, Ed. Mirante, matrícula 52.880, penhorado nos autos movidos contra CICLANO DE TAL". Leia a matrícula e tente achar os problemas antes da explicação.

Documento didático — pessoas fictícias

1° REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUIZ DE FORA — MG LIVRO 2 — REGISTRO GERAL MATRÍCULA N° 52.880

IMÓVEL: APARTAMENTO n° 102 do EDIFÍCIO MIRANTE, situado na Rua dos Pinheiros n° 1.120, Bairro Bom Pastor, com área privativa de 71,20 m² e fração ideal de 4,80% do terreno. PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA FICTÍCIA LTDA.

R.1/52.880 — Em 03 de setembro de 2008. COMPRA E VENDA. A proprietária vendeu o imóvel a FULANO DE TAL, CPF 000.000.000-00, viúvo, pelo preço de R$ 145.000,00 (1).

R.2/52.880 — Em 11 de abril de 2016. DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO. Por escritura pública, FULANO DE TAL doou a nua-propriedade do imóvel a sua filha BELTRANA DE TAL, CPF 000.000.000-00, reservando para si o usufruto vitalício (2). Valor atribuído: R$ 260.000,00.

R.3/52.880 — Em 11 de abril de 2016. USUFRUTO. Registra-se o usufruto vitalício instituído no R.2 em favor de FULANO DE TAL (3).

Av.4/52.880 — Em 27 de junho de 2022. INDISPONIBILIDADE. Por ordem do Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Juiz de Fora, comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB), protocolo n° [omitido], averba-se a indisponibilidade dos bens de BELTRANA DE TAL, alcançando a nua-propriedade deste imóvel (4).

Av.5/52.880 — Em 14 de fevereiro de 2025. PENHORA. Por termo de penhora extraído dos autos do Processo n° [omitido], da 6ª Vara Cível de Juiz de Fora, ação de cobrança movida por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MIRANTE contra CICLANO DE TAL, inquilino da unidade, procede-se à averbação da penhora sobre o imóvel (5).

O que diz cada ato

1 **R.1, compra normal.** Nada de errado. Até aqui, um dono só.

2 **R.2, a doação com usufruto: armadilha nº 1.** O pai deu o apartamento à filha, mas guardou para si o direito de morar nele (ou alugá-lo) até morrer. A filha é "nua-proprietária": dona no papel, sem poder usar.

3 **R.3, o usufruto registrado.** O usufruto é um direito real: ele acompanha o imóvel. Se você arrematar só a nua-propriedade, compra um apartamento onde não pode morar enquanto o pai for vivo. Para quem quer morar, isso é eliminatório. E o usufruto em si não se vende em leilão (art. 1.393 do Código Civil): só a propriedade plena vai a leilão quando nu-proprietário e usufrutuário são executados pela mesma dívida, como a de condomínio. A pergunta ao advogado: "o leilão é da propriedade plena ou só da nua-propriedade? O usufrutuário é parte no processo?"

4 **Av.4, a indisponibilidade: armadilha nº 2.** Um juiz do trabalho mandou bloquear os bens da filha. Indisponibilidade não é penhora: ela impede que o bem seja vendido ou transferido sem ordem do juiz que bloqueou. Um leilão feito por outro juízo, sem resolver esse bloqueio, pode resultar numa carta de arrematação que o cartório se recusa a registrar. A pergunta ao advogado: "o juízo do leilão oficiou ao juízo que decretou a indisponibilidade? Há decisão autorizando a venda?"

5 **Av.5, a penhora contra quem não é dono: armadilha nº 3.** O devedor do processo é o inquilino. Ele não aparece em nenhum R. desta matrícula. Aqui está o erro que esta averbação esconde: a dívida do inquilino com o condomínio é **pessoal dele**. O fato de a cota de condomínio ser *propter rem* não autoriza penhorar o imóvel numa ação em que o dono não é parte. Para o imóvel responder pela dívida, a cobrança tem de ser movida contra quem responde por ela perante o condomínio (aqui, a nu-proprietária e o usufrutuário, que paga as despesas ordinárias, art. 1.403 do Código Civil), com citação deles no processo e decisão do juiz autorizando a penhora. Do jeito que está, a penhora é frágil: com **embargos de terceiro**, a filha e o pai podem derrubá-la, e com ela o leilão. Enquanto isso, você fica meses ou anos esperando, com o dinheiro parado. Repare também que o cartório nem deveria ter averbado esta penhora: pelo princípio da continuidade registral (arts. 195 e 237 da Lei 6.015/73), só entra na matrícula ato contra quem aparece nela como titular. A averbação ter passado não torna a penhora válida. As perguntas ao advogado: "quem foi citado nesse processo? Os proprietários registrais (nu-proprietária e usufrutuário) foram citados e intimados? Qual decisão autorizou a penhora do imóvel?"

> **Na prática**
>
> O edital deste imóvel dizia só: "Apartamento nº 102, Ed. Mirante, matrícula 52.880, penhorado nos autos movidos contra CICLANO DE TAL". Quem não lesse a matrícula veria um apartamento de 71 m² com 2ª praça a 50% da avaliação. Quem lesse veria três motivos independentes para a arrematação dar errado. O desconto existia porque o risco existia.

As três armadilhas por tipo de leilão

ARMADILHA	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
Usufruto registrado	O usufruto é impenhorável (CC, art. 1.393); só a propriedade plena cai se nu-proprietário e usufrutuário forem executados pela mesma dívida (ex.: condomínio)	Raro: o banco não aceita imóvel com usufruto em garantia, mas confira	Raro; se houver, o anúncio deve avisar
Indisponibilidade	Precisa de decisão do juízo que bloqueou, ou cancelamento	Pode impedir a escritura do banco ao arrematante	Aparece no Anexo II como "gravame/indisponibilidade", regularização sua
Dono diferente do devedor	Dono precisa ser citado e intimado; sem isso, anulável	Não se aplica: o vendedor é o banco, dono pela consolidação	Não se aplica: a CAIXA é a dona

Atenção

Nenhuma dessas armadilhas aparece na foto ou no título do anúncio. As três estão na matrícula. Ler a matrícula atualizada é o passo que mais protege o seu dinheiro, e custa algumas dezenas de reais.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra a ficha do imóvel que você está olhando e baixe a matrícula (ou peça a certidão no cartório, se ela não estiver anexada). Procure três coisas: "usufruto", "indisponibilidade" e o nome do executado do edital. Se as duas primeiras aparecerem, ou se o nome do executado não estiver em nenhum R., leve a matrícula a um advogado com as perguntas deste capítulo. Para o imóvel que você quer de verdade, peça o laudo Veredika: ele lê a matrícula junto com o edital e aponta ônus e dono que não batem, e você chega ao advogado com as perguntas prontas.

(∑) RESUMO

Resumo

- Usufruto: quem compra só a nua-propriedade não pode morar.
- Indisponibilidade: bloqueia a transferência até o juízo que bloqueou liberar.
- Devedor que não é dono: o dono precisa ter sido chamado ao processo.
- As três armadilhas aparecem na matrícula, não no anúncio.
- No fiduciário e na CAIXA, a terceira não se aplica; as duas primeiras, sim.

Três histórias com desfecho

VOCÊ VAI APRENDER: como as contas dos capítulos anteriores ficam com números de leilões que aconteceram; quanto a disputa empurra o preço acima do piso; quanto tempo passa entre o lance e a chave.

Tempo de leitura: 12 min.

As três histórias abaixo partem de leilões reais que acompanhamos na base da Hasta em 2026. Nas histórias 1 e 2, cidade, tipo de imóvel, avaliação, pisos, datas e valor de arrematação são os registrados. Na história 3, cidade, imóvel, avaliação, valor mínimo e data da licitação vêm do anúncio real da CAIXA; o lance final e o financiamento são ilustrativos, porque o valor de arrematação desse imóvel não foi publicado. Quem comprou não aparece aqui. Para contar a história, imaginamos um comprador que quer morar e seguimos a conta dele do começo ao fim. O que vem depois do martelo (prazos de carta, escritura e mudança) é a nossa estimativa, com base no que costuma acontecer em cada rito.

História 1 — Judicial: apartamento em Teresina (PI)

O imóvel. Apartamento no 7º andar de um prédio no bairro Horto, em Teresina: 69,83 m² privativos, suíte, quarto social, um quarto reversível, varanda e duas vagas de garagem. Penhorado numa execução cível.

O leilão.

ETAPA	DATA	VALOR
Avaliação judicial	—	R$ 400.000,00
1ª praça (piso = avaliação)	08/10/2026	sem lance
2ª praça (piso = 50%, preço vil do art. 891 do CPC)	29/10/2026	piso R$ 200.000,00
Arrematação	29/10/2026	**R$ 286.000,00**

O que a história ensina. O piso era R$ 200 mil, mas o martelo bateu em R$ 286 mil: 43% acima do piso e 71,5% da avaliação. Um apartamento de três dormitórios com duas vagas num bairro procurado atrai disputa. Quem planejou o orçamento com o piso teria saído da sala no meio.

A conta do comprador.

ITEM	VALOR
Lance	R$ 286.000,00
Comissão do leiloeiro (5%)	R$ 14.300,00
ITBI de Teresina (estimativa de 2%)	R$ 5.720,00
Registro da carta e certidões (estimativa)	R$ 4.000,00
Condomínio e IPTU atrasados	sub-rogados no preço (art. 908, §1º, do CPC, e art. 130 do CTN), se o edital confirmar
Pintura e pequenos reparos (reserva)	R$ 12.000,00
Total	**R$ 322.020,00**

O tempo. Depósito em 24 horas. Prazo para o executado contestar e emissão da carta de arrematação: 2 a 5 meses. Se o imóvel estiver ocupado pelo executado, o mandado de imissão na posse sai no mesmo processo e o oficial de justiça faz a desocupação: some mais 1 a 3 meses. Ao todo, 3 a 8 meses. Mudança realista: entre o fim de janeiro e o fim de junho de 2027.

O desfecho. Arrematado por R$ 286 mil. Para quem compra para morar, o custo total fica cerca de R$ 78 mil abaixo da avaliação do processo (que não é prova do valor de mercado; compare com vendas parecidas antes de chamar isso de ganho), pago com dinheiro à vista e uma espera de meses.

História 2 — Fiduciário: casa em Itapoá (SC)

O imóvel. Casa de 46,80 m² construídos num terreno de 180 m², num loteamento de praia em Itapoá, litoral norte de Santa Catarina. Construção averbada na matrícula. **Ocupada**, com desocupação por conta do comprador (art. 30 da Lei 9.514/97). Pagamento só à vista.

O leilão.

ETAPA	DATA	VALOR
Valor do imóvel (1º leilão)	30/09/2026	R$ 342.000,00, sem lance
2º leilão (piso = dívida e despesas)	15/10/2026	piso R$ 265.682,77
Arrematação	15/10/2026	**R$ 265.682,77**

O que a história ensina. Aqui ninguém disputou: o lance vencedor foi o próprio piso, 77,7% do valor do imóvel. O desconto do fiduciário depende do tamanho da dívida, e neste caso a dívida era grande. Casa ocupada e pagamento à vista afastam a maioria dos compradores, e foi isso que segurou o preço no piso.

A conta do comprador.

ITEM	VALOR
Lance	R$ 265.682,77
Comissão (5%)	R$ 13.284,14
ITBI de Itapoá (estimativa de 2%)	R$ 5.313,66
Escritura e registro (estimativa)	R$ 6.000,00
Ação de reintegração de posse com advogado (estimativa)	R$ 8.000,00
IPTU e taxas atrasadas	do comprador, pelo edital; valor só com a certidão da prefeitura
Total sem o IPTU	**R$ 298.280,57**

O tempo. Pagamento em poucos dias. Escritura do banco: 30 a 60 dias. Ação de reintegração: a lei promete liminar com 60 dias para sair, mas entre o pedido, a citação do ocupante e a ordem cumprida, conte 4 a 10 meses do registro, e mais se houver contestação. Até lá, o ocupante deve uma taxa de ocupação de 1% ao mês sobre o valor do imóvel no contrato (ou a base do ITBI, se maior), contada desde a consolidação (art. 37-A da Lei 9.514/97), que raramente é paga. Mudança realista: entre abril e dezembro de 2027.

O desfecho. Arrematada pelo piso, cerca de R$ 44 mil abaixo do valor do imóvel depois de todos os custos. Para quem precisa de casa já, o fiduciário ocupado é o caminho mais lento das três histórias.

História 3 — CAIXA: apartamento em Joinville (SC)

O imóvel. Apartamento de 52,97 m² num conjunto residencial no bairro João Costa, em Joinville: 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e 1 vaga. Imóvel da CAIXA, retomado de financiamento, oferecido em Licitação Aberta.

A venda.

ETAPA	DATA	VALOR
Avaliação CAIXA	—	R$ 230.000,00
Valor de venda (mínimo do Anexo II)	—	R$ 139.015,11
Licitação e lance final (ilustrativo)	27/07/2026	**R$ 172.000,00**

O que a história ensina. No nosso cenário, o vencedor dá cerca de R$ 33 mil acima do mínimo: o lance final fica em 74,8% da avaliação. Imóvel da CAIXA de dois quartos em cidade grande atrai disputa quando o anúncio aceita financiamento e FGTS, porque chama quem compra para morar. O desconto de 40% do anúncio vira 25% na prática.

A conta do comprador (com financiamento de 80% e FGTS na entrada, se o anúncio permitir).

ITEM	VALOR
Lance	R$ 172.000,00
Entrada (20%; mínimo de 5% em recurso próprio, resto pode ser FGTS)	R$ 34.400,00
Financiamento	R$ 137.600,00
Comissão (5%, no dia)	R$ 8.600,00
ITBI de Joinville (estimativa de 2%)	R$ 3.440,00
Registro do contrato (estimativa)	R$ 3.000,00
Condomínio atrasado	conforme anúncio; se omisso, a CAIXA paga
Dinheiro no começo	**R$ 49.440,00**

O tempo. Comissão no dia, entrada em até 2 dias após a homologação, contrato de financiamento em 30 a 60 dias. Se o apartamento estiver desocupado, a chave vem com o registro. Mudança realista: final de setembro a final de outubro de 2026, dois a três meses depois da licitação. Se estiver ocupado, some o tempo da ação de desocupação, como na história 2.

O desfecho. Lance final (ilustrativo) de R$ 172.000,00. Das três histórias, é a que leva menos dinheiro à vista e menos tempo até a mudança. O preço disso é um desconto menor.

As três lado a lado

	JUDICIAL (TERESINA)	FIDUCIÁRIO (ITAPOÁ)	CAIXA (JOINVILLE)
Lance / avaliação	71,5%	77,7%	74,8% (ilustrativo)
Acima do piso	+43%	0%	+24% (ilustrativo)
Dinheiro à vista	todo	todo	~29% do lance
Dívidas antigas	no preço	do comprador	conforme anúncio
Quem desocupa	oficial de justiça, no processo	comprador, por ação própria	comprador, se ocupada
Até a mudança (estimativa)	3 a 8 meses	6 a 14 meses	2 a 3 meses, se desocupada

> **Atenção**
>
> Nenhuma das três teve "desconto de 50%" no fim. O piso é onde a disputa começa, não onde ela termina. Monte o seu orçamento pelo lance máximo que você aceita pagar, com todos os custos dentro, e não pelo piso do edital.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Abra o Índice de Arrematação e veja, para a sua cidade e o seu tipo de imóvel, em quantos por cento da avaliação os leilões estão fechando. Use esse número, e não o piso, para decidir o seu lance máximo na planilha do capítulo 28.

(∑) RESUMO

Resumo

- Judicial: disputa forte em imóvel bom; desocupação pelo juiz; meses até a carta.
- Fiduciário: preço pode ficar no piso, mas ocupação e dívidas antigas ficam com você.
- CAIXA: financiamento e FGTS; menos dinheiro à vista e mudança mais rápida; desconto menor.
- O lance final ficou entre 71% e 78% da avaliação nas três histórias (na 3ª, num cenário ilustrativo).
- Planeje pelo lance máximo com todos os custos, não pelo piso.

Ferramentas

(27) Checklists
(28) Planilha de custo total
(29) Glossário e leis

Checklists

VOCÊ VAI APRENDER: o que conferir antes do lance em cada tipo de leilão; o que fazer no dia do pregão; os passos depois de vencer.

Tempo de leitura: 6 min.

Imprima estas páginas e marque à caneta. Um item sem marca é uma pergunta sem resposta, e pergunta sem resposta é motivo para não dar lance. São páginas para consultar sempre, não para ler uma vez.

Checklist de uma página antes do lance

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/checklist-antes-do-lance

Antes do lance: qualquer tipo

- [ ] Sei qual é o rito do leilão (judicial, fiduciário, CAIXA e qual modalidade, venda direta, hipoteca extrajudicial, fiscal ou trabalhista).
- [ ] Li o edital inteiro, incluindo anexos e retificações.
- [ ] Sei o que está à venda: o imóvel inteiro, uma fração ideal ou só os direitos sobre ele (para morar, só o imóvel inteiro).
- [ ] Tenho a matrícula atualizada (emitida há menos de 30 dias).
- [ ] Conferi que o número da matrícula e o cartório batem com o edital.
- [ ] Se o prédio tem vaga de garagem com matrícula própria, ela está no edital, no mesmo lote (senão, compro o apartamento sem vaga).
- [ ] Li todos os registros e averbações da matrícula, até o fim.
- [ ] Tirei as certidões e consultas da lista de certidões (ferramenta online "Certidões e consultas antes do lance"): CNIB, IPTU, condomínio, processos e protestos.
- [ ] Visitei a rua e o entorno; conversei com porteiro ou vizinhos.
- [ ] Sei se o imóvel está ocupado e por quem (ex-dono, inquilino ou terceiro).
- [ ] Se há inquilino, sei o prazo para denunciar a locação no meu rito (capítulo 17).
- [ ] Pesquisei o valor de mercado com pelo menos cinco imóveis parecidos.
- [ ] Preenchi a planilha de custo total (capítulo 28).

- [ ] Defini meu lance máximo e anotei.
- [ ] Tenho o dinheiro disponível no prazo e na forma que o edital exige.
- [ ] Sei o valor da comissão do leiloeiro e como pagá-la.
- [ ] Sei quais débitos (IPTU, condomínio) ficam comigo e quais saem do preço.
- [ ] Perguntei à prefeitura qual base ela usa para o ITBI em arrematação.
- [ ] Conferi que o leiloeiro é matriculado na Junta Comercial e que o site é o do edital.
- [ ] Estou cadastrado e habilitado para este lote.

Antes do lance: judicial

- [ ] Sei o número do processo e consultei os autos no site do tribunal.
- [ ] O executado foi intimado do leilão, assim como coproprietários e titulares de direitos sobre o imóvel (art. 889 do CPC).
- [ ] Se o executado é casado, o cônjuge foi intimado da penhora (art. 842 do CPC).
- [ ] Se há cônjuge alheio à dívida ou coproprietário, sei que a parte dele é paga com o preço e que o lance não pode ficar abaixo do que garante a quota dele pela avaliação (art. 843 do CPC).
- [ ] Credores com garantia na matrícula (hipoteca, outras penhoras) foram intimados.
- [ ] Sei o mínimo da 2ª praça (preço vil, art. 891) e se é imóvel de incapaz (abaixo de 80% da avaliação, o juiz pode adiar a venda por até 1 ano, art. 896).
- [ ] O edital trata da sub-rogação do IPTU no preço (art. 130, parágrafo único, do CTN) e do condomínio (art. 908, §1º, do CPC).
- [ ] Se o edital joga o IPTU atrasado no arrematante, conferi a data: o Tema 1.134 do STJ derruba essa cláusula nos editais publicados depois da ata do julgamento; nos anteriores, ela valia, salvo ação ou pedido já pendente. Levei a dúvida ao advogado.
- [ ] Não há embargos ou recurso pendente que possa anular o leilão; se há, entendi o risco.
- [ ] Verifiquei alegação de bem de família.
- [ ] Sei que o devedor pode pagar a dívida e cancelar o leilão até a assinatura do auto (remição, art. 826).
- [ ] Sei se o edital admite proposta parcelada (art. 895) e se ela me interessa.
- [ ] Tenho advogado para peticionar carta de arrematação, imissão e cancelamento de penhoras.

Antes do lance: fiduciário (Lei 9.514)

- [ ] A consolidação da propriedade em nome do banco está averbada na matrícula.
- [ ] Pedi ao cartório a certidão do procedimento de consolidação, com as intimações do devedor para pagar e o aviso das datas dos leilões.
- [ ] Os valores respeitam o art. 27: 1º leilão pelo valor do imóvel; 2º leilão pela dívida + despesas, ou, se ninguém cobrir, por lance de pelo menos 50% da avaliação aceito pelo credor (art. 27, §2º, com a Lei 14.711). Meu lance não fica abaixo de 50% da avaliação (risco de anulação pela 3ª Turma do STJ; ver cap. 6).
- [ ] As datas respeitam os prazos do art. 27: 1º leilão em até 60 dias da consolidação; 2º leilão em até 15 dias depois do 1º.

- [ ] Sei que o ex-devedor tem preferência até a data do 2º leilão.
- [ ] Li a cláusula de multa por desistência ou não pagamento.
- [ ] Sei se o edital aceita financiamento ou FGTS: às vezes, quando o banco oferece no edital; na maioria, só à vista.
- [ ] Conferi se há ação do ex-devedor contra o banco (busca no tribunal pelo endereço ou pela matrícula).
- [ ] Sei que a desocupação é por minha conta, via art. 30 (liminar de 60 dias), e calculei o prazo.
- [ ] Sei quem paga condomínio e IPTU em atraso segundo o edital; se for omisso, contei como meus.

Antes do lance: CAIXA

- [ ] Sei a modalidade: 1º leilão SFI, 2º leilão SFI, licitação aberta, venda online ou compra direta (Venda Direta Online).
- [ ] Li o edital da modalidade e o anexo do imóvel (Anexo II, nos leilões).
- [ ] Salvei a ficha do imóvel no portal no dia do leilão ou da proposta.
- [ ] Sei se aceita à vista, FGTS ou financiamento, e se meu crédito está aprovado.
- [ ] Sei a comissão do leiloeiro, quando houver (5% nos leilões SFI; conforme o edital nas demais).
- [ ] Sei a regra de débitos deste imóvel. Condomínio: sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite. Tributos (IPTU) em geral ficam a cargo do comprador. Se anúncio e proposta forem omissos sobre condomínio, a CAIXA paga (edital, cl. 17.3.1).
- [ ] Sei se o imóvel está ocupado; a desocupação fica comigo.
- [ ] Li a cláusula de desistência e o que é retido.
- [ ] Nos leilões SFI, conferi a consolidação, os prazos do art. 27 e a preferência do ex-devedor.

Antes da proposta: venda direta

Vale para a compra direta da CAIXA e para os imóveis próprios que os bancos vendem depois de um leilão sem comprador.

- [ ] A matrícula mostra o banco como dono pleno (consolidação averbada e, se houve leilões, os dois negativos).
- [ ] Sei se o preço é fixo ou se o banco aceita proposta, e quem leva quando há mais de uma.
- [ ] Li o contrato ou a minuta de escritura, incluindo as cláusulas que limitam a responsabilidade do banco.
- [ ] Sei quem paga condomínio e IPTU atrasados; sem regra escrita, contei como meus.
- [ ] Sei se o imóvel está ocupado e que a desocupação fica comigo.
- [ ] Conferi se há ação do ex-devedor contra o banco.

Antes do lance: hipoteca extrajudicial (Lei 14.711)

- [ ] A hipoteca está registrada na matrícula e o procedimento corre no cartório de imóveis (Lei 14.711, art. 9º).

- [ ] Pedi a certidão do procedimento, com a intimação pessoal do devedor e o prazo que ele teve para pagar.
- [ ] Li no edital quantos leilões há e o mínimo de cada um; não presumi os valores da Lei 9.514.
- [ ] Conferi outras hipotecas e penhoras na matrícula e o que acontece com elas.
- [ ] Um advogado leu o edital antes do lance (rito novo, pouca jurisprudência).

Antes do lance: fiscal e trabalhista

- [ ] **Fiscal (Lei 6.830):** sei que o devedor pode pagar e cancelar o leilão (remição) e que a Fazenda pode ficar com o imóvel (adjudicação, art. 24).
- [ ] **Fiscal:** conferi no edital se o parcelamento é permitido; não presumi.
- [ ] **Trabalhista (CLT, art. 888):** sei se há praça única ou dois leilões, e o mínimo de cada um.
- [ ] **Trabalhista:** tenho o sinal de 20% na hora e o saldo no prazo do edital (a CLT fala em 24 horas).
- [ ] **Trabalhista:** o que vai a leilão é o imóvel isolado, não um estabelecimento (que traz sucessão trabalhista).
- [ ] **Os dois:** valem os itens do judicial (intimações, cônjuge, bem de família, sub-rogação do IPTU).

No dia do leilão

- [ ] Habilitação aprovada para o lote, conferida na véspera.
- [ ] Edital revisto: não houve retificação, suspensão ou adiamento.
- [ ] Internet testada e um segundo aparelho com dados móveis.
- [ ] Teto anotado em papel ao lado do computador. Não vou passar dele.
- [ ] Lance automático configurado no teto, se for usar.
- [ ] Documento e dados bancários à mão para o pagamento.
- [ ] Ao vencer: tela salva, comprovante salvo, e-mail do leiloeiro lido.

No dia da entrada

- [ ] Entrei com a ordem judicial, a escritura ou as chaves entregues no acordo; nunca por conta própria.
- [ ] Fotografei e filmei cada cômodo antes de mexer em qualquer coisa, com data.
- [ ] Conferi o que costuma ser retirado de propósito: pias, vasos sanitários, torneiras, chuveiro, portas, janelas, fiação, quadro de luz, aquecedor, luminárias.
- [ ] Testei água, luz e gás; olhei o quadro de luz e o registro de água.
- [ ] Se houve dano deliberado, registrei boletim de ocorrência e guardei as fotos (servem para cobrar o ex-ocupante ou abater num acordo).
- [ ] Listei os bens deixados pelo ocupante e não descartei nada sem o procedimento do capítulo 17.
- [ ] Troquei as fechaduras no mesmo dia.

Depois de vencer

- [ ] Paguei preço (ou entrada) e comissão dentro do prazo.
- [ ] Guardei todos os comprovantes numa pasta.
- [ ] Judicial: auto de arrematação assinado.
- [ ] Judicial: acompanhei os 10 dias de impugnação (art. 903, §2º).
- [ ] Paguei o ITBI sobre a base que a prefeitura aplicar; contestei se ela for maior que o lance (Tema 1.113 do STJ).
- [ ] Recebi a carta de arrematação (judicial) ou assinei a escritura/contrato (fiduciário/CAIXA/venda direta).
- [ ] Levei o título ao Cartório de Registro de Imóveis.
- [ ] Cumpri as notas de exigência do cartório, se houve.
- [ ] Peguei a certidão da matrícula com meu nome.
- [ ] Se ocupado: pedi imissão na posse no processo (judicial). Leilão SFI e fiduciário: reintegração do art. 30. Demais modalidades CAIXA e venda direta: ação de imissão na posse, conforme o título.
- [ ] Se há inquilino, mandei a denúncia da locação dentro do prazo do meu rito (ferramenta online "Notificação ao ocupante").
- [ ] Tentei acordo de desocupação por escrito, com pagamento só na entrega das chaves.
- [ ] Troquei as fechaduras e fotografei o imóvel.
- [ ] Transferi luz, água e gás para o meu nome.
- [ ] Atualizei o cadastro do IPTU na prefeitura e pedi baixa dos débitos que saíram do preço.
- [ ] Pedi à administradora o extrato e a quitação do condomínio.
- [ ] Declarei o imóvel no IR com todos os custos.

Planilha de custo total

VOCÊ VAI APRENDER: cada linha do custo de comprar um imóvel em leilão para morar; como calcular cada uma; como achar o lance máximo a partir do valor de mercado.

Tempo de leitura: 8 min.

Use esta planilha antes de cada lance. Preencha a coluna "Seu imóvel" a lápis. A coluna "Exemplo" mostra um caso fictício completo: apartamento de 2 quartos em Porto Alegre/RS, leilão judicial em 2ª praça, valor de mercado de R$ 360.000, ocupado pelo ex-dono. O condomínio atrasado existe, mas no judicial ele é pago com o dinheiro do leilão (art. 908, §1º, do CPC) e o edital não o transfere a você; por isso a linha G fica em zero.



Calculadora de custo total e lance máximo

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/calculadora-custo-total

A planilha

#	ITEM	COMO CALCULAR	EXEMPLO	SEU IMÓVEL
A	Lance	O valor que você pretende oferecer	R$ 220.000	
B	Comissão do leiloeiro	A × percentual do edital (em geral 5%)	R$ 11.000	
C	ITBI	Base × alíquota da cidade. Base: o lance, ou o valor maior que a prefeitura aplicar (Tema 1.113 STJ)	R$ 6.600 (3% do lance)	
D	Registro e certidões	Tabela de emolumentos do estado + certidões	R$ 3.800	
E	Escritura	Só fiduciário/CAIXA quando houver escritura; tabela do estado	R$ 0 (judicial)	
F	IPTU atrasado que fica com você	Extrato da prefeitura × regra do edital/rito	R$ 0 (sub-roga no preço)	
G	Condomínio atrasado que fica com você	Extrato da administradora × regra do rito e do edital	R$ 0 (sub-roga no preço)	
H	Advogado	Proposta escrita (processo + desocupação)	R$ 8.000	
I	Desocupação	Acordo + mudança + chaveiro + depósito	R$ 7.000	
J	Aluguel enquanto espera (opcional)	Meses até entrar × aluguel atual. Inclua se quiser comparar com continuar alugando; o capítulo 14 deixa fora	Fora (seriam R$ 16.800 = 8 × 2.100)	
K	Condomínio e IPTU durante a espera	Meses até entrar × (condomínio + IPTU mensal)	R$ 5.600 (8 × 700)	
L	Reforma	Orçamento por escrito	R$ 25.000	
M	Reserva para imprevistos	(L + I) × 20% do valor orçado	R$ 6.400	
N	**Custo total**	A + B + C + D + E + F + G + H + I + K + L + M (+ J, se incluir)	**R$ 293.400**	
O	Valor de mercado (pronto para morar)	Média de 5+ comparáveis reformados	R$ 360.000	
P	Economia	O − N	R$ 66.600	
Q	Economia em %	P ÷ O × 100	18,5%	

Fórmulas explicadas

Comissão (B). O percentual está no edital. No judicial, o juiz fixa (5% é comum). Nos leilões de banco e SFI da CAIXA, 5% também é o padrão. Em algumas modalidades da CAIXA, o edital diz outra coisa. É paga além do lance, não sai de dentro dele.

ITBI (C). Procure "alíquota ITBI" no site da prefeitura. Se for financiar pelo SFH, pergunte pela alíquota reduzida sobre a parte financiada (capítulo 14). Pergunte também qual base a prefeitura usa em arrematação. Pelo STJ (Tema 1.113), o valor declarado presume-se correto, mas a prefeitura pode questioná-lo; algumas cobram sobre a avaliação ou o valor venal. Se cobrar sobre valor maior, você pode contestar, mas conte com o valor maior até resolver. A calculadora online tem um campo para a base do ITBI: em branco, ela usa o lance.

Registro (D). Cada estado tem tabela de emolumentos, que sobe por faixa de valor do imóvel. Some a certidão de matrícula atualizada, certidões pessoais e, se usar, despachante.

Débitos (F e G). É a linha que mais muda de rito para rito. A tabela abaixo também traz a escritura e a desocupação.

O que muda por rito

	JUDICIAL	FIDUCIÁRIO	CAIXA
IPTU atrasado	Sub-roga no preço (art. 130, parágrafo único, CTN; Tema 1.134 do STJ, com modulação para editais antigos): escreva R$ 0 e confira o edital	O que o edital disser; se omisso, conte como seu	Em geral fica a cargo do comprador: conte como seu
Condomínio atrasado	Em regra R$ 0 (sub-roga no preço, art. 908, §1º, CPC); o valor, se o edital transferir ou o preço não bastar	O ex-devedor responde até a imissão do fiduciário na posse (art. 27, §8º), mas o condomínio cobra do imóvel: conte como seu	Sob responsabilidade do comprador até o limite de 10% do valor de avaliação; a CAIXA paga apenas o que exceder esse limite. Se anúncio e proposta forem omissos sobre condomínio, a CAIXA paga (edital, cl. 17.3.1)
Escritura (E)	R$ 0: o título é a carta	Valor da tabela, se houver escritura	Pode ser contrato com força de escritura
Desocupação (I)	Mandado no próprio processo	Ação do art. 30, Lei 9.514	Leilão SFI: ação do art. 30. Demais modalidades: ação de imissão na posse, conforme o título. A CAIXA não desocupa

Na CAIXA, um apartamento avaliado em R$ 180.000 com R$ 40.000 de condomínio atrasado: o limite é R$ 18.000. Você paga R$ 18.000 e a CAIXA, R$ 22.000. Se a dívida fosse de R$ 15.000, seria inteira sua.

Espera (J e K). Use os prazos realistas do capítulo 17. A linha J é opcional: o método do capítulo 14 não soma o aluguel, porque você o pagaria de qualquer jeito; inclua só se quiser comparar com continuar alugando. A linha K entra sempre: alguém paga condomínio e IPTU desde que o imóvel é seu, mesmo vazio.

Reserva (M). Imóvel de leilão quase nunca pode ser vistoriado por dentro. A regra do livro, a mesma do capítulo 14, é uma só: 20% do valor orçado para reforma e desocupação.

Se você vender depois: o imposto

A planilha termina na posse, mas o custo da compra volta a importar no dia da revenda: ele reduz o ganho tributável. No exemplo (lance de R$ 220.000, comissão de R$ 11.000, ITBI de R$ 6.600, registro de R$ 3.800 e reforma de R$ 25.000 com nota), o **custo de aquisição** é de **R$ 266.400**. Vendendo por R$ 520.000, com 6% de corretagem, o ganho é de R$ 222.400 e o imposto (15%) é de R$ 33.360. As contas completas, as isenções (com as condições de cinco anos) e o prazo de pagamento estão no capítulo 18. Na calculadora online, preencha os três campos "Se você vender depois" para ver o seu número.

Do custo total ao lance máximo

Inverta a conta. Decida a economia mínima (a margem de segurança) que faz o leilão valer o risco para você. A régua do livro, a mesma do capítulo 11:

- **Judicial e CAIXA fora do Leilão SFI:** 15% a 25% do valor de mercado.
- **Fiduciário e Leilão SFI da CAIXA:** 20% a 30%.
- Use o topo da faixa se o imóvel está ocupado ou você não viu o interior.

O exemplo é judicial e está ocupado: 25%. Então:

1. **Custo total máximo** = O × (1 – economia mínima). No exemplo: 360.000 × 0,75 = R$ 270.000.
2. **Custos fixos** = D + E + F + G + H + I + K + L + M (+ J, se incluir), os que não dependem do lance. No exemplo: R$ 55.800.
3. **Sobra para lance + comissão + ITBI** = 270.000 – 55.800 = R$ 214.200.
4. **Lance máximo** = sobra ÷ (1 + comissão + alíquota ITBI) = 214.200 ÷ 1,08 = **R$ 198.333**.

Se a prefeitura cobra o ITBI sobre uma base fixa (a avaliação ou o valor venal, por exemplo), o imposto não cresce com o lance: some-o aos custos fixos e divida a sobra só por (1 + comissão).

Com 25% de economia mínima, o lance de R$ 220.000 do exemplo passa do teto: ele deixa 18,5% de economia. Ou você aceita margem menor, sabendo que o imóvel está ocupado, ou baixa o lance para cerca de R$ 198.000.

> **Atenção**
>
> O teto calculado aqui é o seu. Um investidor com outros custos e outra pressa pode pagar mais. Perder para ele não é erro.

Glossário e leis

VOCÊ VAI APRENDER: o significado, em linguagem simples, dos termos de editais, matrículas e processos; quais leis regem cada rito; o que cada lei diz de mais importante para quem compra.

Tempo de leitura: 12 min (e para consultar sempre).

Glossário de A a Z

Adjudicação — Quando o próprio credor fica com o imóvel em vez de vendê-lo em leilão, pelo valor da avaliação (arts. 876 a 878 do CPC).

Alienação fiduciária — Garantia em que o comprador financia o imóvel e o banco fica com a **propriedade fiduciária**, uma propriedade em garantia que se desfaz com a quitação; o devedor fica com a posse e com o direito de voltar a ser dono pleno ao quitar. Se o devedor não paga, o banco **consolida** a propriedade (vira dono pleno) e leva a leilão (Lei 9.514/97).

Alienação por iniciativa particular — Venda judicial feita fora da hasta, por corretor ou leiloeiro, com preço e condições fixados pelo juiz (art. 880 do CPC).

Anexo do imóvel — Ficha de cada imóvel nos editais de banco e da CAIXA, com descrição, valores e regras específicas.

Anexo II — Nos editais da CAIXA, a tabela com a lista dos imóveis do evento: matrícula, endereço, avaliação, valor mínimo de venda e condições de cada um. Em edital judicial, "Anexo II" pode ser outra coisa; não leia um pelo hábito do outro.

Arrematação — A compra do imóvel em leilão. Arrematante é quem vence.

Arrematação de direitos — Quando o leilão não vende o imóvel, mas os **direitos** de alguém sobre ele, como os **direitos aquisitivos** do devedor fiduciante ou do compromissário comprador. Você entra no lugar do devedor e herda o saldo do contrato; só vira dono ao quitar. Alerta vermelho para quem quer morar (capítulo 9).

Auto de arrematação — Documento assinado pelo juiz, arrematante e leiloeiro que torna a arrematação judicial firme (art. 903 do CPC).

Avaliação — Valor atribuído ao imóvel por perito ou oficial de justiça (judicial) ou fixado no contrato (fiduciário). Serve para calcular os pisos do leilão; **não prova o valor de mercado**, que pode ser maior ou menor.

Averbação — Anotação na matrícula que altera ou complementa um registro: construção, casamento, penhora, consolidação.

Bem de família — Imóvel residencial da família, protegido contra penhora por dívidas comuns (Lei 8.009/90), com exceções.

Carta de arrematação — Título que o juiz expede depois do pagamento do preço e do ITBI. É levado ao cartório para registrar o imóvel em nome do arrematante (art. 901 do CPC).

Caução — Depósito em garantia exigido para participar ou para pagar a prazo.

CND — Certidão negativa de débitos. Prova que não há dívida com um órgão.

CNIB — Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. Cadastro em que juízes e órgãos públicos registram que uma pessoa não pode vender ou onerar bens. Consulte o CPF ou CNPJ do devedor antes do lance.

Comissão do leiloeiro — Remuneração do leiloeiro, paga pelo arrematante além do lance, em geral 5%.

Comparável — Imóvel parecido, na mesma região, usado para estimar o valor de mercado.

Compra Direta (Venda Direta Online) — Modalidade da CAIXA sem disputa: a primeira proposta que atinge o valor mínimo leva o imóvel. Não confundir com a alienação por iniciativa particular do processo judicial.

Consolidação da propriedade — Ato do cartório que passa o imóvel em definitivo para o banco quando o devedor fiduciário não paga (art. 26 da Lei 9.514).

Credor fiduciário — O banco ou financeira que tem a garantia de alienação fiduciária.

Custo total — Tudo o que você gasta para ter o imóvel pronto para morar: lance, comissão, impostos, registro, dívidas, desocupação, reforma, espera.

DARF — Documento de Arrecadação de Receitas Federais, a guia em que se paga o imposto de renda sobre o ganho de capital (calculado no programa GCAP, da Receita). Vence no último dia útil do mês seguinte à venda.

Deságio — Diferença entre o valor de mercado ou de avaliação e o preço pago.

Desocupação — Saída do ocupante do imóvel, por acordo ou por ordem judicial.

Devedor fiduciante — Quem financiou o imóvel e deu a alienação fiduciária como garantia.

Direito de preferência — No fiduciário, o direito do ex-devedor de recomprar o imóvel, pagando a dívida e despesas, até a data do 2º leilão (art. 27, §2º-B, da Lei 9.514).

Edital — Documento oficial que anuncia o leilão e traz todas as regras: datas, valores, pagamento, débitos, ocupação.

Embargos — Defesa apresentada no processo; embargos à execução ou de terceiro podem afetar a arrematação.

Emolumentos — Valores cobrados pelos cartórios, segundo tabela estadual.

Escritura pública — Contrato de compra e venda lavrado em tabelionato de notas.

Execução — Processo judicial em que o credor cobra uma dívida, podendo penhorar e leiloar bens.

Execução fiscal — Execução movida pelo poder público para cobrar tributos (Lei 6.830/80).

Executado — Quem sofre a execução (o devedor).

Exequente — Quem move a execução (o credor).

Fração ideal — Parte de um imóvel expressa em percentual: a fatia do terreno que cabe a um apartamento ou a parte de um coproprietário. Leilão de fração ideal vende só essa parte, e o resto continua de outras pessoas; para morar, compre o imóvel inteiro.

Fraude à execução — Venda ou oneração de um bem feita pelo devedor quando já corria contra ele ação capaz de levá-lo à insolvência (art. 792 do CPC). O negócio não vale contra o credor, que pode penhorar o bem nas mãos de quem comprou. Por isso se pesquisam processos e protestos do vendedor.

Ganho de capital — Lucro na venda de um bem, tributado pelo Imposto de Renda.

Gravame — Qualquer ônus ou restrição registrada sobre o imóvel.

Habilitação — Liberação, pelo leiloeiro, para você dar lance num lote.

Habite-se — Documento da prefeitura que atesta que a construção está apta para morar.

Hasta pública — Nome tradicional do leilão judicial.

Hipoteca — Garantia em que o imóvel continua do devedor, mas pode ser levado a leilão se a dívida não for paga: por processo judicial ou, desde a Lei 14.711/2023, pela via extrajudicial, no cartório.

Hipoteca extrajudicial — Execução da hipoteca feita no cartório de imóveis, sem processo judicial (Lei 14.711/2023, art. 9º). Não há consolidação: o devedor continua dono até o leilão. O devedor precisa ser intimado pessoalmente e ter chance de pagar; leia no edital quantos leilões há e o mínimo de cada um.

Imissão na posse — Entrada de quem comprou na posse do imóvel. Tem dois sentidos: no leilão judicial, é a ordem do juiz no próprio processo (art. 901, §1º, do CPC); na compra de imóvel que já era do banco (Licitação Aberta, Venda Online, Compra Direta, venda direta), é a **ação de imissão na posse**, um processo novo que o comprador move contra o ocupante, conforme o título.

Incremento — Valor mínimo que um lance precisa ter acima do anterior.

Indisponibilidade — Ordem judicial ou administrativa que impede vender o imóvel, registrada na matrícula e na CNIB.

Intimação — Aviso oficial a alguém sobre um ato do processo ou do procedimento, com prazo para agir. No judicial, o executado, o cônjuge e os credores com garantia precisam ser intimados (arts. 842 e 889 do CPC); no fiduciário, o devedor é intimado pelo cartório para pagar. Intimação que falta é a causa mais comum de anulação de leilão.

IPTU — Imposto municipal anual sobre o imóvel urbano.

ITBI — Imposto municipal sobre a transmissão do imóvel, pago pelo comprador.

Lance — Oferta de preço no leilão.

Lance automático — Recurso do site que cobre os concorrentes por você até um teto.

Lance condicional — Lance abaixo do mínimo que depende de aceitação do vendedor ou do juiz.

Lance mínimo — Menor valor aceito numa praça ou leilão.

Leilão SFI — Nome que a CAIXA dá aos seus dois leilões da Lei 9.514 (1º e 2º leilão), de imóveis retomados de financiamento. Segue o rito fiduciário: prazos e pisos do art. 27, preferência do ex-devedor e reintegração do art. 30.

Leiloeiro oficial — Profissional matriculado na Junta Comercial, autorizado a conduzir leilões.

Licitação aberta — Modalidade de venda da CAIXA por propostas, com base na Lei 13.303/2016.

Liminar — Decisão provisória dada no início do processo, como a de desocupação em 60 dias do art. 30 da Lei 9.514.

Lote — Cada item à venda no leilão.

Massa falida e administrador judicial — Massa falida é o conjunto de bens e dívidas de uma empresa que faliu; o administrador judicial é quem a administra e vende os bens sob controle do juiz (Lei 11.101/2005). Na falência, o imóvel sai livre de ônus e sem sucessão nas dívidas da empresa (art. 141, II), salvo exceções pessoais.

Matrícula — "Certidão de nascimento" do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, com toda a sua história.

Nota de exigência — Lista do cartório com o que falta para registrar o título.

Ocupante — Quem está no imóvel: ex-dono, inquilino ou terceiro.

Ônus — Encargo sobre o imóvel: hipoteca, penhora, usufruto, servidão.

Penhora — Ato do processo que reserva o imóvel para pagar uma dívida.

Praça — Cada sessão do leilão judicial (1ª e 2ª praça, ou 1º e 2º leilão).

Preço vil — Lance baixo demais, que o juiz recusa: abaixo do mínimo do edital ou, sem ele, abaixo de 50% da avaliação (art. 891 do CPC). A 3ª Turma do STJ aplica a mesma régua de 50% ao 2º leilão fiduciário.

Pregão — A sessão de disputa de lances.

Proposta parcelada — Oferta no leilão judicial com 25% de entrada e saldo em até 30 meses (art. 895 do CPC). A proposta à vista prevalece sobre a parcelada (§7º); entre parceladas em condições diferentes, vence a mais vantajosa; em condições iguais, a apresentada primeiro (§8º).

Propter rem — Obrigação que acompanha o imóvel, não a pessoa, como a cota de condomínio. Não autoriza cobrar do imóvel a dívida pessoal de quem só ocupa (um inquilino, por exemplo). O IPTU também acompanha o imóvel, por regra própria do Código Tributário Nacional (art. 130).

Purgação da mora — Pagamento das parcelas atrasadas pelo devedor fiduciante para evitar a consolidação.

Registro — Inscrição do título na matrícula; é o que faz você dono (art. 1.245 do Código Civil).

Reintegração de posse — Ação para recuperar a posse; no fiduciário, com liminar de 60 dias (art. 30 da Lei 9.514).

Remição — Pagamento de toda a dívida pelo devedor antes da assinatura do auto, que cancela o leilão: ele fica com o imóvel e você recebe o dinheiro de volta (art. 826 do CPC). Mais provável quando a dívida é pequena perto do valor do imóvel, como em muitas execuções fiscais.

Retificação do edital — Alteração publicada depois do edital original.

Rito — O conjunto de regras que um tipo de leilão segue: judicial, fiduciário, CAIXA e outros.

SFI / SFH — Sistema de Financiamento Imobiliário / Sistema Financeiro da Habitação.

Sub-rogação no preço — Quando uma dívida é paga com o dinheiro do leilão, e não pelo arrematante. No judicial vale para o IPTU (art. 130, parágrafo único, do CTN) e para os créditos *propter rem*, como o condomínio (art. 908, §1º, do CPC), até o limite do preço.

Taxa de ocupação — No fiduciário, 1% ao mês sobre o valor do art. 24, VI, da Lei 9.514 (o valor do contrato) ou, se maior, sobre a base do ITBI (art. 24, parágrafo único), devida pelo ocupante desde a consolidação até a desocupação (art. 37-A). Não é calculada sobre o lance.

Termo de acordo de desocupação — Documento em que o ocupante se compromete a sair em data certa.

Terreno de marinha e laudêmio — Terreno de marinha é a faixa de terra junto ao mar e a alguns rios e lagoas que pertence à União; quem tem imóvel ali tem só o domínio útil. Laudêmio é a taxa paga à União (ou ao senhorio, em outros aforamentos) quando esse imóvel é transferido. Aparece no edital e entra na conta de custos.

Usucapião — Aquisição da propriedade pela posse prolongada, nas condições da lei.

Usufruto — Direito de uma pessoa usar e receber os frutos de um imóvel que pertence a outra.

Valor de mercado — Preço pelo qual um imóvel igual, pronto e desocupado, se vende hoje entre partes livres, na mesma região. É estimado por comparação com vendas e anúncios parecidos; não é a avaliação do edital.

Valor mínimo de venda — Na CAIXA e em vendas de banco, o menor preço que o vendedor aceita naquela modalidade, fixado no anúncio ou no edital. Não é avaliação nem valor de mercado.

Valor venal — Valor que a prefeitura atribui ao imóvel no cadastro, usado para calcular o IPTU. Algumas prefeituras o usam como base do ITBI quando é maior que o lance; dá para contestar (Tema 1.113 do STJ).

Venda direta — Tem dois sentidos. Em geral, é a venda de imóvel que já é do banco, depois de um leilão sem comprador: uma compra e venda comum, sem lance nem praça (capítulo 8). Na CAIXA, "Venda Direta Online" é o outro nome da Compra Direta: preço mínimo, sem disputa, vence a primeira proposta válida.

Venda online — Modalidade da CAIXA de disputa pela internet com preço mínimo e prazo.

As leis, em linguagem simples

Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015), arts. 879 a 903 — Regras do leilão judicial: quem conduz, edital, remição (art. 826), intimação do cônjuge na penhora (art. 842), parte do cônjuge e do coproprietário (art. 843), intimações do leilão (art. 889), preço vil (art. 891), pagamento (art. 892), proposta parcelada (art. 895), imóvel de incapaz (art. 896), carta de arrematação e imissão (art. 901), arrematação firme, impugnação e desistência (art. 903). O art. 908 manda os credores disputarem o dinheiro do preço.

Lei 9.514/1997 — Alienação fiduciária de imóveis: consolidação (art. 26), os dois leilões e a preferência do ex-devedor (art. 27), reintegração com liminar de 60 dias (art. 30), taxa de ocupação (art. 37-A).

Lei 14.711/2023 (Marco Legal das Garantias) — Alterou a Lei 9.514: no 2º leilão, vence o lance que cubra a dívida + despesas e, se ninguém cobrir, o credor pode aceitar, a seu exclusivo critério, lance de pelo menos 50% da avaliação (art. 27, §2º); também ajustou prazos e avisos. A 3ª Turma do STJ trata como preço vil lance abaixo de 50%, mesmo cobrindo a dívida (REsp 2.096.465/SP, sobre leilão anterior à lei): orientação jurisprudencial e discutida. A mesma lei criou a **execução extrajudicial da hipoteca**, pelo cartório de imóveis (art. 9º).

Código Tributário Nacional, art. 130 — Dívidas de imposto sobre o imóvel acompanham o imóvel; no leilão, o parágrafo único manda pagá-las com o preço.

Código Civil — Registro como forma de adquirir propriedade (art. 1.245); condomínio e suas dívidas (arts. 1.331 a 1.358); benfeitorias e direito de retenção (art. 1.219).

Lei 6.015/1973 (Registros Públicos) — Como funciona a matrícula, o registro, a averbação e a nota de exigência.

Lei 8.245/1991 (Inquilinato), art. 8º — No leilão judicial e nas vendas administrativas da CAIXA, o novo dono denuncia a locação em até 90 dias do registro em seu nome, e o inquilino tem 90 dias para sair; perdido o prazo, presume-se a concordância e a locação segue até o fim (salvo cláusula de vigência averbada, que a mantém). No fiduciário e no Leilão SFI vale o art. 27, §7º, da Lei 9.514: 30 dias para desocupar, com denúncia em até 90 dias da consolidação (salvo anuência escrita do credor à locação); se a janela já venceu quando você compra, vale a regra geral do contrato.

Lei 8.009/1990 — Protege o bem de família contra penhora, com exceções.

Lei 6.830/1980 — Execução fiscal, cobrança de tributos pelo poder público.

CLT, art. 888 — Leilão na Justiça do Trabalho, com sinal de 20% e saldo em 24 horas.

Lei 13.303/2016 — Estatuto das estatais; base da licitação aberta da CAIXA.

Lei 11.101/2005 (Falências e Recuperação Judicial) — Venda dos bens da empresa falida ou em recuperação, sob o juiz e o administrador judicial. Na falência, o comprador recebe o imóvel livre de ônus e sem sucessão nas dívidas da empresa (art. 141, II), salvo exceções pessoais (art. 141, §1º).

Código de Defesa do Consumidor, art. 49 — Direito de desistir em 7 dias de compra feita fora do estabelecimento. Discute-se se vale para a Venda Online da CAIXA; não conte com ele e leia nas condições de venda o que acontece se você desistir.

Lei 11.196/2005, art. 39 — Isenção do ganho de capital se o dinheiro da venda comprar outro imóvel residencial no Brasil em até 180 dias (uma vez a cada cinco anos).

Lei 9.250/1995 — Isenção do ganho de capital na venda do único imóvel por até R$ 440.000, se você não vendeu outro nos últimos cinco anos.

Código Penal, art. 345 — Exercício arbitrário das próprias razões: não force a saída do ocupante nem corte serviços para pressioná-lo.

Temas 1.113 e 1.134 do STJ — O 1.113 trata da base de cálculo do ITBI (o valor da transação, não o valor venal). O 1.134 trata do IPTU atrasado no leilão judicial, que se paga com o preço (com modulação para editais antigos).

Decreto-Lei 21.981/1932 — Regulamenta a profissão de leiloeiro e sua comissão.

Próximos passos

VOCÊ VAI APRENDER:	por onde começar amanhã; como treinar antes do primeiro lance de verdade; onde continuar estudando.	**Tempo de leitura:**	4 min.

Você chegou ao fim do livro. Agora tem o mapa que falta a muita gente que dá lance sem ler o edital inteiro. Sabe que leilão não é loteria nem truque: é uma compra com regras próprias, que premia quem lê, calcula e tem paciência.

O próximo passo não é dar um lance. É escolher **um** imóvel e percorrer a jornada inteira com ele, mesmo que você não vá comprar. Ler o edital, ler a matrícula, visitar a rua, preencher a planilha, decidir o teto. Fazer isso duas ou três vezes sem dinheiro em jogo é o melhor treino que existe.

Um roteiro para os próximos 30 dias

- **Semana 1.** Escolha um site de busca de imóveis em leilão, configure dois ou três alertas na sua cidade e leia três editais de ritos diferentes.
- **Semana 2.** Escolha um imóvel. Tire a matrícula e as certidões, visite a rua e preencha a planilha do capítulo 28.
- **Semana 3.** Compare a sua análise com a de um advogado ou de um laudo independente sobre o mesmo imóvel. Onde vocês discordam, volte ao capítulo correspondente.
- **Semana 4.** Converse com um advogado sobre o imóvel, usando o roteiro dos capítulos 16 e 17. Organize sua reserva de dinheiro e, se for o caso, aprove crédito.

Depois disso, você estará pronto para o primeiro lance de verdade.

(→) FAÇA AGORA NA HASTA

Faça isto agora na Hasta

Cada etapa do roteiro tem uma ferramenta no site:

ETAPA	O QUE FAZER	ONDE NA HASTA
Encontrar	Buscar por cidade, bairro, tipo e rito	**Busca** com filtros e mapa
Não perder oportunidade	Ser avisado quando entra imóvel parecido	**Alertas** por e-mail e WhatsApp
Entender o edital e a matrícula	Ler pelo rito correto, achar débitos e ônus	**Laudo Veredika**, análise de IA por tipo de leilão
Calcular	Custo total e lance máximo	**Calculadora online** do livro
Comparar com o mercado	Valor de mercado e comparáveis	**Laudo Veredika** e ficha do imóvel
Aprender	Cursos, aulas e exercícios práticos	**Hasta Academy**
Tirar dúvidas pontuais	Guias e perguntas frequentes	**Guias** e **Perguntas** no site

Na semana 3, o laudo Veredika do mesmo imóvel serve de segunda leitura para comparar com a sua.

As ferramentas online do livro

Todas gratuitas, para usar no celular ou imprimir:

Checklist de uma página antes do lance

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/checklist-antes-do-lance

Calculadora de custo total e lance máximo

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/calculadora-custo-total

Certidões e consultas antes do lance

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/certidoes-antes-do-lance

Modelo de termo de acordo de desocupação

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/termo-acordo-desocupacao

Modelo de notificação ao ocupante

Aponte a câmera do celular ou clique para abrir a versão online.

hasta.com.br/livro/ferramentas/notificacao-ao-ocupante

Uma última palavra

Comprar a casa onde a sua família vai morar é uma das decisões mais importantes da vida. O leilão pode tornar essa decisão possível mais cedo, por um preço menor. Mas só funciona para quem respeita as regras do jogo. Releia os checklists, desconfie de pressa, e conte conosco em cada etapa.

Duas lembranças antes de fechar. Este livro não substitui um advogado: diante de um imóvel concreto, leve o edital e a matrícula a um profissional antes do lance. E a lei muda: confira se um artigo ou uma decisão citados aqui continuam valendo no dia em que você for comprar.

Se o custo total passar do seu teto, não dê o lance. Boa sorte. E bem-vindo à sua casa.

Equipe Hasta