

CAROLINA MARIA MARQUES REIS

ZERO AO MILHÃO COM LEILÃO

MAIS DE
— 10 —
MODELOS
SOBRE
LEILÃO

EDITORA LUMEN JURIS
RIO DE JANEIRO
2025

Sumário

Introdução.....	1
Minha História	3
Assessoria de Leilão de Imóveis	9
Entendendo o Mundo do Leilão de Imóveis	11
Como localizar os Imóveis.....	13
Desocupação do Imóvel ocorre Independente da Idade de quem está Ocupando.....	15
Afinal, por que o Imóvel é Levado à Leilão?	17
Motivo do Leilão Judicial.....	19
Leiloeiros Oficiais: Conferência na Junta Comercial	21
Mãos na Massa: como Funciona o Leilão na Prática	23
Análise Mercadológica: do Real Valor do Imóvel	25
Calculadora.....	27
Hipoteca e Alienação Fiduciária: o Imóvel Garante o Pagamento da Dívida.....	29

Das Espécies de Leilões: Extrajudicial (leilão dos bancos) e Judicial (leilão por uma ordem judicial)

Do Leilão Extrajudicial	33
Perdas e Danos entre o Banco e o Devedor	37
No Leilão Extrajudicial não é Necessário Analisar Concurso de Credores.....	39
Caso não seja Arrematado em 1º ou 2º Leilão, o que ocorre?.....	41

É Possível a Venda de Imóvel Financiado	43
Registro de Imóvel do Leilão Extrajudicial	45
Débitos do Imóvel	47
Indisponibilidades no Leilão Extrajudicial	49
Da Pesquisa de Processos do Condomínio.....	51
Pesquisa de Processos Judiciais do Devedor em Face do Credor	53
Casos de Anulação de Leilão Extrajudicial	55
Ponto de Atenção sobre as Pesquisas Judiciais	57
Imissão na Posse no Leilão Extrajudicial	59
Ação de Imissão na Posse	61
Caso Imóvel esteja Desocupado	63
Principais Riscos do Leilão Extrajudicial	67
Resumo dos Pontos Principais do Leilão Extrajudicial.....	69
Linha do Tempo no Leilão Extrajudicial	71
Passo a Passo para o Leilão Extrajudicial.....	73
Lista de Verificação Leilão Extrajudicial – <i>check list</i>	75
Pós-Leilão Extrajudicial	77
Do Leilão Judicial.....	79
Parcelamento no Leilão Judicial.....	83
Dívidas do Devedor sobram Para o Arrematante?.....	85
Lance Condicional	87
Concurso de Credores	89
Hipoteca	91
Indisponibilidade	93
Penhora.....	95
Leilão Judicial de Espólio.....	97

Nua Propriedade	99
Atenção com Usucapião	101
Leilão de Fração Ideal	103
Caso não haja Arrematação, o que ocorre?	105
Imóvel Arrematado está Alugado, e agora?	107
Quem é Responsável por Pagar Débitos do IPTU e Condomínio da Arrematação até a Imissão na Posse?	109
Lista de Verificação Leilão Judicial	113
Providência Pós Leilão Judicial	115
Registro da Carta de Arrematação	117
Recolhimento de Imposto de Renda sobre o Lucro com a Venda dos Imóveis	119
Principais Pontos de Atenção para Não Perder Dinheiro com Leilão	121

Dicas Quentes

Fugindo da Concorrência dos Leilões	125
Oportunidades de Leilão – Fóruns	129
Obra Estratégica	131
Site de Busca do Diário Oficial	133
Das Baixas de Penhoras e Indisponibilidades na Matrícula pelo Próprio Juízo do Leilão	135
Possibilidade de Recebimento da Comissão Do Leiloeiro	137
Dos Casos Práticos - Erros e Acertos	139
Da Desocupação Mescla de Firmeza e Humanidade	141
Imóvel com IPTU e Condomínio Excessivamente Alto	143
Do Matador de Aluguel	145

Do Falso Boletim de Ocorrência.....	147
Da Negociação de Compra de Bens do Imóvel.....	149
Boa Relação com Síndico e Zelador.....	151
Estratégia para Desconto Inesperado meses após Arrematação	153
Do Lance Automático.....	155
Modelos:	157
Modelo 1 –Notificação Extrajudicial para Desocupação de Imóvel	159
Modelo 2 – Notificação Extrajudicial para Desocupação de Imóvel.....	161
Modelo 3 – Termo de Entrega Voluntária do Imóvel e Posse pelo Arrematante.....	163
Modelo 4 – Petição para Cancelamento de Gravames em Leilões Judiciais.....	165
Modelo 5 – Petição para Cancelamento de Gravame em Leilões Extrajudiciais	167
Modelo 6.....	169
Modelo 7	175
Modelo 8 – Petição para Arrematação Leilões Judiciais	181
Modelo 9 – Ação de Adjudicação Compulsória (Em Caso de Leilão de Direitos – Contrato de Gaveta)	185
Modelo 10 – Petição de Desistência da Arrematação e Devolução do Valor + Comissão do Leiloeiro (Em caso de Alegação de algum Vício do Devedor que te faça querer Desistir da Arrematação)	189
Modelo 11 – Repetição de Indébito (Quando é Cobrado Valor de ITBI Acima do Valor de Arrematação)	191
Modelo 12 –Proposta Condicional	195