

OS RISCOS DE UM PREGÃO

Pesquisar é fundamental

Advogados explicam quais são os perigos da compra de um imóvel em leilão

■ Advogados especialistas em direito imobiliário alertam: é preciso pensar bem antes de dar um lance em um leilão de imóveis. Segundo eles, a possibilidade de um apartamento ser comprado por um preço excelente é tão grande quanto o risco de demorar anos para conseguir suas chaves.

— Se tiver alguém morando no imóvel leiloadado, cabe ao comprador providenciar sua desocupação. Promessas por parte da instituição vendedora, de assistência jurídica para o esvaziamento da residência, não dão resultados práticos. Quem participa de um leilão deve ter paciência e

consciência de que poderá gastar um bom dinheiro com processos — afirma Ronaldo Gotlib.

Risco de anulação

O advogado também destaca que um leilão pode ser anulado mesmo após sua realização:

— Recentemente, trabalhei em um caso que resultou na anulação de um leilão já realizado. O imóvel tomado de um casal por atraso de prestações foi para o pregão sem a mulher ter sido intimada. Apenas o marido recebeu a notificação. É um detalhe, uma pequena falha legal que acabou fazendo uma grande diferença na Justiça.

Por sua vez, o advogado Hamilton Quirino lembra que é fundamental pesquisar a documentação do imóvel levado a leilão antes de dar um lance.

Interessado deve ver documentos antes de dar o arremate

— Conferir documentos como a Certidão de Ônus Reais, por exemplo, revela se o imóvel apresenta dívidas fiscais altas. A pesquisa também pode revelar se há ou-

tros ônus incidentes sobre o bem, como dívida de condomínio. Ninguém deve arrematar um bem em leilão sem assessoria jurídica especializada, pois o barato pode sair caro — diz Quirino, acrescentando: — No caso de leilão extrajudicial, deve-se examinar com cuidado se a autorização de sua realização parte de quem tem poderes legais e contratuais para isso e se o imóvel consta do Registro de Imóveis em nome do devedor.

Visita obrigatória

Para o advogado Bernardo Schiller, o interessado em um apartamento que vai a leilão deve, em primeiro

lugar, conhecê-lo.

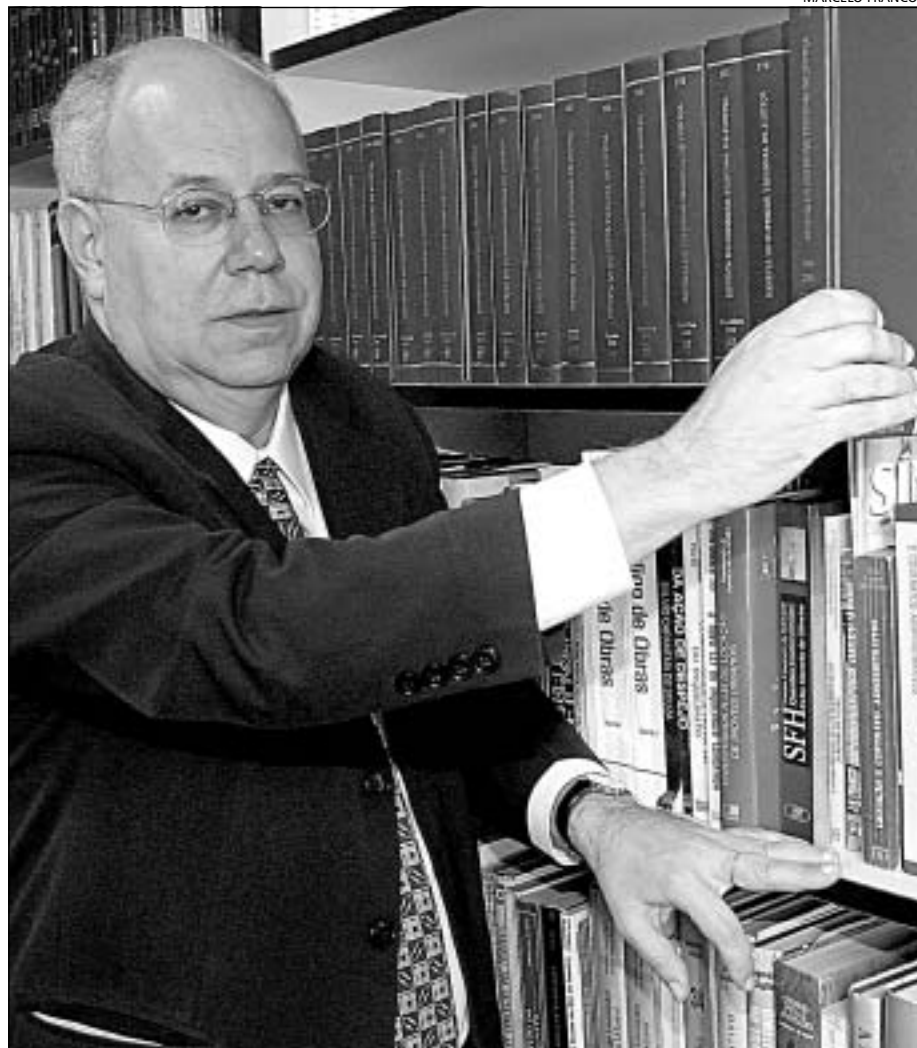
— Uma visita é importante porque revela o estado de conservação do imóvel e permite descobrir o seu valor real antes da realização do pregão. O leiloeiro tem a obrigação de disponibilizar aos interessados todos os documentos relativos ao bem, mas há aspectos importantes, como vizinhança e o funcionamento do condomínio, por exemplo, que devem ser conferidos de perto — aconselha Schiller, completando: — Leilão é um negócio rápido no dia de sua realização, mas gasta-se tempo antes e depois para diminuir seus riscos.

ÂNGELO ANTÔNIO



RONALDO GOTLIB lembra que a desocupação do imóvel cabe ao comprador

MARCELO FRANCO



HAMILTON QUIRINO: toda a documentação deve ser minuciosamente checada