

ESTUDO DE VIABILIDADE DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS POR MEIO DE LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

FEASIBILITY STUDY FOR THE ACQUISITION OF REAL ESTATE THROUGH EXTRAJUDICIAL AUCTIONS

Daniel Bertollo Soares*
Ramon Louredo Ferreira**
Milton Paulino da Costa Junior***

RESUMO

O investimento no mercado imobiliário é uma das formas de aplicação financeira mais tradicionais no Brasil. Nesse contexto, existe o menos explorado meio de aquisição desses empreendimentos que é o mercado de leilões de imóveis. Devido ao pouco conhecimento desse modo de adquirir bens, existe um grande receio por parte da população em geral, que considera os leilões um meio burocrático e arriscado de aquisição. O objetivo deste trabalho é identificar a existência de oportunidades favoráveis de investimento no mercado imobiliário por meio de leilões extrajudiciais e entender possíveis riscos associados a eles. Para tal, neste estudo realizou-se uma pesquisa de campo, onde foram entrevistados os leiloeiros desse mercado, buscando-se compreender as situações que se sucedem nesses processos, a rentabilidade que pode ser obtida e as formas de mitigar e prever os possíveis riscos. Além disso, foram analisados 139 leilões realizados pela Caixa Econômica Federal e o banco Inter, com o interesse em averiguar a porcentagem de oportunidades de compra que poderiam resultar em rendimentos vantajosos e caracterizá-las. Ao final da investigação, pôde-se concluir que a compra de imóveis por meio de leilões extrajudiciais pode ser uma boa alternativa de aquisição, sendo mais recomendada para investimento do que para adquirir casa própria, visto que essa operação exige um certo nível de conhecimento sobre esse universo e, ainda, possui um potencial para elevados rendimentos, desde que haja uma análise adequada das opções, e que sejam tomados os devidos cuidados e previstos os riscos associados.

Palavras-chave: Leilões de imóveis. Mercado imobiliário. Leilões extrajudiciais. Investimento em imóveis. Alienação fiduciária.

ABSTRACT

Investment in the real estate market is one of the most traditional forms of financial investment in Brazil. In this context, there is the least explored means of acquiring these projects, which is the real estate auction market. Due to little knowledge of this way of acquiring goods, there is a great fear on the part of the general population, who consider auctions as a bureaucratic and risky means of acquisition. Therefore, this work aims to explore the real estate auction market, in order to identify the existence of favorable

* Universidade Federal do Espírito Santo. danielbertollo@gmail.com

** Universidade Federal do Espírito Santo. ramon_lf07@hotmail.com

*** Universidade Federal do Espírito Santo. Professor do departamento de engenharia civil. milton.paulino@gmail.com

investment opportunities in the real estate market through extrajudicial auctions and to understand possible risks associated with them. To this end, in this study a field research was carried out, where auctioneers and investors from that market were interviewed, seeking to understand the situations that follow in these processes, the profitability that can be obtained and the ways to mitigate and predict the possible risks. In addition, 139 auctions conducted by Caixa Econômica Federal and Banco Inter were analyzed, with an interest in ascertaining the percentage of purchase opportunities that could result in advantageous yields and characterize them. At the end of the investigation, it was concluded that the purchase of real estate through extrajudicial auctions can be a good alternative for acquisition, being more recommended for investment than for acquiring a home, since this operation requires a certain level of knowledge about this universe and, still, has a potential for high returns, provided that there is an adequate analysis of the options, and that due care is taken and the associated risks are foreseen.

Keywords: Real estate auctions. Real estate market. Extrajudicial auctions. Investment in real estate. Fiduciary alienation.

Introdução

O setor imobiliário é destacado como grande responsável pelo desenvolvimento de uma nação, por ser gerador de empregos, renda e receber altos níveis de investimento (TAKAOKA, 2003; COSTA; LUNDBERG, 2004; CORRÊA *et al.*, 2018).

Vários motivos levam as pessoas a adquirirem imóveis, seja para gerar segurança à família, ou como forma de previdência privada para o futuro. Além disso, em muitos casos a transformação do capital em patrimônios imobiliários tem ocorrido não apenas para atender as necessidades de utilização, mas também com o objetivo de se obter lucro (CAMPANI; SILVA, 2018; PEREIRA, 2008).

O brasileiro, de forma geral, culturalmente enxerga o investimento em imóveis como um bem que lhe proverá segurança até mesmo em momentos de crise (ALCÂNTARA FILHO, 2009). O contexto econômico brasileiro ao longo do tempo demonstra que realmente o investimento em imóveis é um dos mais seguros que existem. A exemplo do que ocorreu no plano Collor, quando foram confiscados recursos monetários nas aplicações financeiras e contas correntes, os detentores de imóveis tanto para moradia quanto para investimentos não foram afetados por este plano. Além disso, esse bem tende a não se deteriorar e a se valorizar com o passar do tempo, pois a demanda de imóveis continua crescendo por conta do aumento da população brasileira, em especial nos grandes centros, e por conta da expansão das atividades econômicas e industriais das empresas, que também incrementam essa demanda (BENEVIDES; HSIN, 2013; PITTA, 2000).

Sendo assim, o investimento em imóveis continua sendo uma boa alternativa de aplicação no longo prazo, tendendo a superar em rentabilidade média, por exemplo, os rendimentos de aplicações de renda fixa (HALFELD, 2010).

A Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC) calcula que o investimento em imóveis tenha rendido, em média, 15,3% ao ano na década que vai de 2009 a 2019. Mesmo com uma queda na valorização nos cinco últimos anos, há a expectativa de recuperação do setor imobiliário, pois o alto déficit habitacional do Brasil é um dos incentivadores do mercado. De acordo com França (2020) é previsto um aumento de rendimento do setor similar ao da última década.

Mas apesar de vantajoso, esse tipo de investimento demanda um substancial aplicação de recursos financeiros. O investidor em empreendimentos imobiliários deve analisar minuciosamente as decisões de investimento, baseando suas soluções em diversas avaliações de viabilidade econômica e financeira, de maneira a dirimir-se de possíveis riscos e alcançar uma oportunidade de retorno positiva (CAMPANI; SILVA, 2018; SPAGNOL, 2002). Para tal, é necessário explorar os diversos tipos de ofertas existentes no mercado.

Diante disso, o presente trabalho visa conhecer essa forma de aquisição de imóveis, e entender os fatores mais relevantes que conduzem a uma boa oportunidade de negócio através desse recurso.

1 Metodologia

As etapas para a elaboração da pesquisa foram divididas em: revisão bibliográfica, formulação do problema, definição da abordagem, busca pelos entrevistados, primeiro contato formal, apresentação dos objetivos, coleta de dados, descrição detalhada das evidências, análise dos dados e conclusão com base na análise dos dados.

A revisão bibliográfica foi dividida em dois tópicos principais: mercado imobiliário e leilão de imóveis.

Quanto a formulação do tema, o presente trabalho tem como objetivo verificar a possibilidade de oportunidades favoráveis de investimento em imóveis por meio de leilões extrajudiciais.

É natural que, frente a tal objetivo, tenha-se a indagação de como é possível estimar as variáveis corretas e suas faixas de valores plausíveis, tais que filtrem oportunidades de investimento. Partindo deste ponto, o presente trabalho sugere um

caminho: A observação do comportamento dos investidores em leilões de imóveis, das tomadas de decisão frente em arremates que, aliado a uma análise ampla do histórico de leilões já realizados, podem convergir em padrões, os quais poderão auxiliar na identificação de oportunidades futuras neste mercado. Essas informações serão fornecidas pelos leiloeiros, que são os responsáveis pela captação de clientes, por todo gerenciamento do leilão e pela prestação de contas junto ao comitente.

A fim de delimitar o escopo da pesquisa, tal problema será discutido com enfoque no processo de arrematação de imóveis em leilões públicos extrajudiciais. Além disso, tem-se que nesse tipo de leilão existe uma maior facilidade para arremate e com menores exigências burocráticas (FCA, 2018).

Quanto ao procedimento adotado para a realização da pesquisa, foram aplicadas técnicas comumente utilizadas em estudos de campos. Neste trabalho, o grupo explorado foi o de profissionais atuantes no mercado de leilões de imóveis, mais especificamente leiloeiros e, além disso, documentos de históricos de leilões realizados.

Na etapa de coleta de dados, tem-se a necessidade de várias fontes de evidências, de maneira que os dados fornecidos por elas convirjam ao mesmo conjunto de fatos ou descobertas. Além disso, é primordial que haja ligações explícitas entre as questões feitas, os dados coletados e as conclusões realizadas (YIN, 2001; GIL, 2008).

Portanto, a fim de se conduzir efetivamente a pesquisa, o presente trabalho utilizou as seguintes etapas de planejamento operacional para coleta de dados: definição da amostragem, busca pelo grupo de pessoas a serem entrevistadas, apresentação do tema e dos objetivos aos entrevistados e acesso a documentos de dados históricos de leilões realizados.

Para definição da quantidade da amostra da pesquisa precisou-se identificar a população de leiloeiros. O número total de indivíduos dessa classe foi obtido através da quantidade de matrículas na Junta Comercial do Espírito Santo (JUCEES) dos leiloeiros que estão regulamentados, no ano de 2021, para atuar no estado. Através do portal do JUCEES (2021), foi detectado que existem vinte e quatro leiloeiros cadastrados, sendo que, desses, onze atuam em leilões extrajudiciais de imóveis no Espírito Santo. Pretendeu-se investigar essa população total ou o máximo de indivíduos em que seja possível o contato e o seu respectivo retorno. Nesse sentido, pretendia-se o estudo com todos os onze que compunham a população, mas foi obtido o retorno apenas de cinco profissionais, o que representa 45% da população total.

Em seguida, a fim de obter uma análise qualitativa dos imóveis que vão à leilão e de suas características predominantes, foram obtidos os dados de todos os leilões extrajudiciais realizados pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pelo banco Inter, entre janeiro de 2020 e abril de 2021. A escolha desses bancos se deu devido ao fato de que são as instituições que fornecem de forma mais clara e completa os dados sobre leilões já encerrados. Considerando que tais informações são disponibilizadas apenas através dos sites dos leiloeiros, constatou-se que a maior parte deles que realizam leilões de outros bancos só fornecem dados sobre aqueles ainda não finalizados, o que não agregaria um volume de informações significativo à pesquisa. Além disso, a CEF é a instituição que mais realiza leilões extrajudiciais atualmente no Espírito Santo, por ser o banco com maior volume de financiamento imobiliário (LAPORTA, 2016; LEILÃO IMÓVEL, 2021). Foram avaliados apenas os leilões de 2ª Praça¹ ou segundo leilão e 3ª Praça ou terceiro leilão, visto que os imóveis que chegam a essas fases do leilão podem ser arrematados por valores muito abaixo dos seus valores de avaliação (JUSBRASIL, 2017). Ao todo, foram analisados 139 imóveis nesses leilões, sendo 34 ofertados pelo banco Inter e 105 pela CEF.

Posteriormente, foi dado o início da coleta de evidências por meio dos questionários e documentos dos históricos de arremates, leilões e editais. Os critérios e objetivos relativos a cada um dos métodos de coleta de dados é mais bem exposto nos tópicos a seguir.

As entrevistas da pesquisa foram do tipo focalizadas, em que é permitido ao entrevistado discorrer livremente sobre os assuntos das questões, mas para cada pergunta deve ser respeitado o foco de interesse temático sem que haja desvio do tema original.

Entende-se ser pertinente obter dados com os leiloeiros, pois por serem responsáveis por organizar e coordenar a realização dos leilões e mediar a venda do bem a ser leiloadado, eles podem fornecer contribuições significativas para pesquisa por meio de entrevista.

A entrevista com os leiloeiros teve os seguintes pontos abordados:

- Caracterização dos tipos mais comuns de imóveis que chegam a leilão e os seus valores de arremate.

¹ Caso não haja nenhum lance na primeira data prevista no edital para tentativa de venda dos imóveis, este é encaminhado para a segunda tentativa de venda, nomeada de segunda praça ou segundo leilão (BONIFACIO, 2018).

- Características do perfil dos investidores, na visão do leiloeiro, obtendo informações como os tipos de imóveis mais procurados por eles, formas mais comumente utilizadas para o pagamento etc.
- Problemas que são recorrentes antes, durante e após os arremates e como evitá-los.
- Documentos e Registros - A análise dos documentos e registros em arquivo teve como principal função prover informações que possam orientar sobre as características comuns dos imóveis ofertados em leilões e os descontos praticados.

Por fim, durante o estudo de caso, os documentos verificados foram: Editais dos leilões extrajudiciais analisados; matrícula em cartório dos bens ofertados nos leilões extrajudiciais investigados e histórico dos lances dados nos leilões extrajudiciais observados.

Tais registros são oriundos do site da Caixa Econômica Federal (2021) e dos portais dos leiloeiros que realizaram tais eventos, MACHADO LEILÕES (2021), BRAME LEILÕES (2021) e FRANCO LEILÕES (2021).

Após a descrição completa de todos os dados coletados, tanto na entrevista e no questionário, quanto nos documentos e registros, foi construído um panorama amplo sobre o caso para dar-se início à análise dos dados obtidos.

Tomando como base os gráficos e as tabelas desenvolvidas a partir dos dados coletados, foi feita a análise dos padrões que se repetem no comportamento de compra dos investidores de imóveis em leilão e as sugestões individualizadas trazidas por cada entrevistado. Por exemplo: os tipos de imóveis mais procurados, os tempos de venda, destinação do imóvel, entre outros. Desta forma foi possível entender como investidores tomam determinadas atitudes, evitam certos aspectos que podem trazer risco ao negócio e quais variáveis são essenciais na análise para o arremate de boas oportunidades em leilões de imóveis.

Os documentos analisados e as respostas das entrevistas foram comparados entre si, a fim de verificar quais informações são compatíveis e complementares e quais são concorrentes, dentre os resultados obtidos.

2 Apresentação e discussão dos resultados

2.1 Caracterização da amostra

A fim de obter uma análise qualitativa dos imóveis que foram ofertados e de suas características predominantes na amostra analisada, definida na metodologia, foram obtidos os dados de todos os leilões extrajudiciais ocorridos no Espírito Santo e realizados pela Caixa Econômica Federal e pelo banco Inter, entre janeiro de 2020 e abril de 2021. Na figura 1, observa-se, respectivamente, os tipos de imóveis mais comuns dentre os analisados na pesquisa.

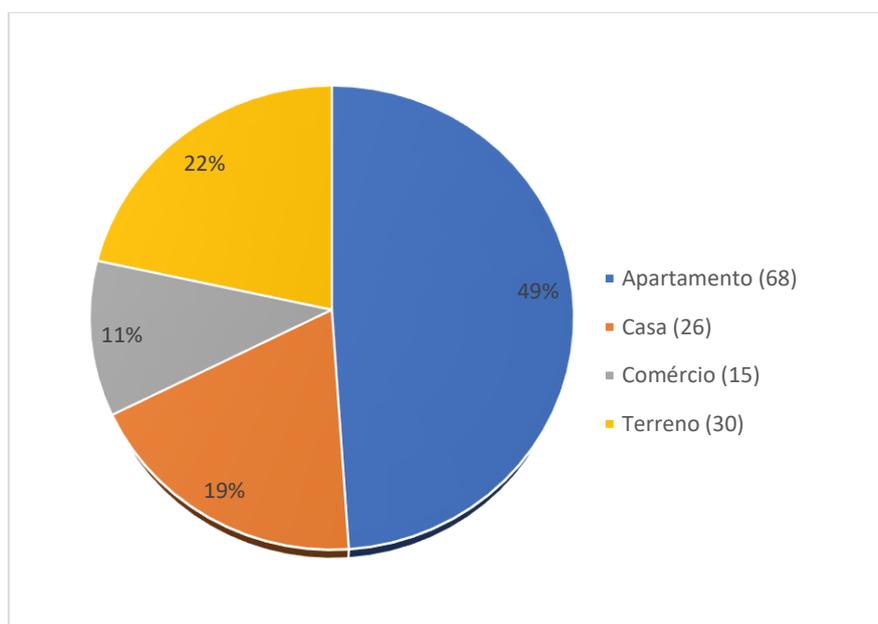


Figura 1 - Tipos dos imóveis dos leilões extrajudiciais do ES

Destaca-se que a maior parte dos imóveis ofertados são residenciais (casas e apartamentos), com uma porcentagem maior de apartamentos. Reforçando uma tendência natural, mencionada por Kronberg (2020), de que há uma maior oferta de propriedades destinadas à habitação nesse mercado.

2.2 Análise dos imóveis arrematados

Consta que 18 propriedades foram adquiridas através de lances, e 5 por meio de proposta oferecida ao leiloeiro. Como a modalidade de arremate via proposta foge ao interesse principal da pesquisa, neste tópico serão explorados apenas os 18 imóveis adquiridos mediante a lances oferecidos no leilão. Através dessa análise, busca-se

verificar se os arrematantes manifestaram alguma preferência em imóveis de determinado tipo ou valor. Além disso, os valores pelos quais os imóveis foram comprados foram comparados aos valores de avaliação dos mesmos, para verificar os descontos obtidos na arrematação e, ainda, foi analisada a porcentagem de aumento entre o lance mínimo e o lance final em que houve o arremate.

Das 18 propriedades investigadas neste item, 17 foram adquiridas por valor abaixo ao de avaliação e somente 1 estava em estado desocupado.

Na figura 2, destaca-se a distribuição percentual dos tipos dos bens arrematados em contraposição com os tipos dos imóveis de todos os leilões extrajudiciais analisados.

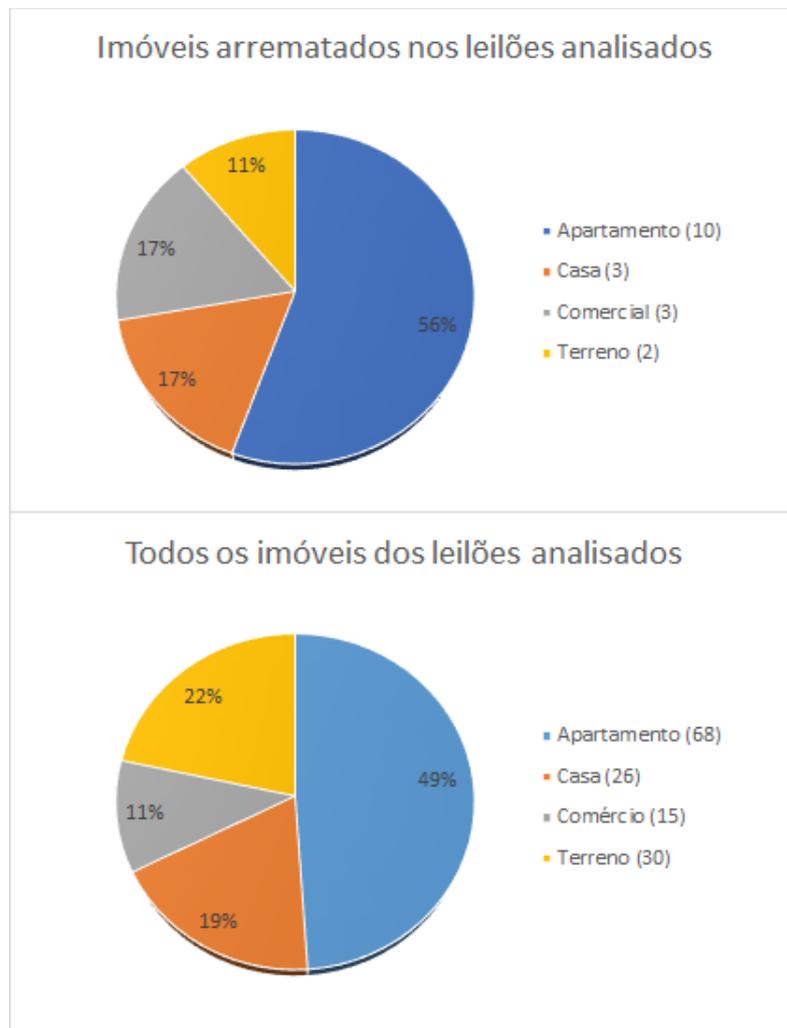


Figura 2 – Comparação do tipo dos imóveis arrematados

Percebe-se que, comparando a porcentagem de apartamentos, casas e imóveis comerciais das propriedades que foram arrematadas com a proporção de apartamentos, casas e edificações comerciais dos imóveis de todos os leilões investigados, nota-se que a diferença entre esses valores percentuais não foi expressiva, do ponto de vista dos

autores. Não indicando, portanto, que exista entre os compradores uma nítida preferência por um tipo específico de imóvel dentre esses tipos. Todavia, nota-se que 22% dos bens de todos os leilões eram terrenos, mas apenas 11% das propriedades arrematadas eram dessa natureza, sinalizando que imóveis desse tipo podem não estar entre os mais procurados por arrematantes.

Na figura 3 compara-se os valores de mercado de todos os imóveis dos leilões analisados com os preços avaliados dos bens que foram arrematados.

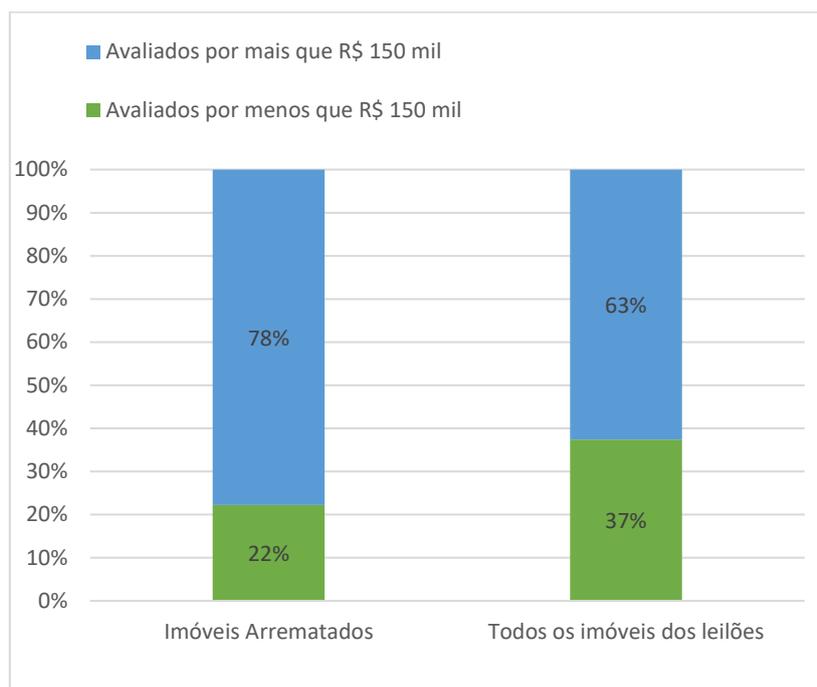


Figura 3 - Comparação do valor de avaliação dos imóveis arrematados

Infere-se, através da figura 3, que a porcentagem de imóveis avaliados em mais de R\$ 150 mil é mais expressiva dentre as propriedades arrematadas (78%) do que entre todos os imóveis dos leilões analisados (63%). Esse fato pode sugerir que os arrematantes tiveram uma predileção por propriedades que possuíam um maior valor de mercado.

No Quadro 1, observa-se a porcentagem de imóveis que foram arrematados em cada faixa de valor de avaliação definida.

Quadro 1 - Porcentagem de arremates para cada faixa de valor de avaliação

Valor de avaliação	% de arremate
Menos que R\$ 50 mil	0%
Entre R\$ 50 mil e R\$ 150 mil	9%
Entre R\$ 150 mil e R\$ 350 mil	15%
Entre R\$ 350 mil e R\$ 650 mil	22%
Entre R\$ 650 mil e R\$ 1 milhão	0%
Entre R\$ 1 milhão e R\$ 2 milhões	17%

No Quadro 1 é destacado que as maiores porcentagens de arremates estão entre os imóveis avaliados entre R\$ 350 mil e R\$ 650 mil e as propriedades avaliadas acima de R\$ 1 milhão, sendo esses preços característicos de edificações com alto valor agregado. Uma interpretação para a proporção de arremates nessas faixas de valores pode estar no fato de que os imóveis com um alto valor de mercado possuem uma margem maior para desconto, já que a partir da 2ª praça do leilão, é possível ofertar as propriedades pelo valor da dívida do devedor, e essa quantia dificilmente se aproxima aos valores de avaliação de imóveis de preço alto (JUSBRASIL, 2017; CERELLO, 2020). Em razão disso e, conforme mencionado na análise da figura 3, os imóveis mais caros podem ter despertado mais interesse aos arrematantes, por possuírem um valor de oferta bem abaixo do preço de avaliação.

Na figura 4, pretende-se visualizar o desconto aproveitado no arremate do imóvel, em relação ao valor de avaliação do mesmo.

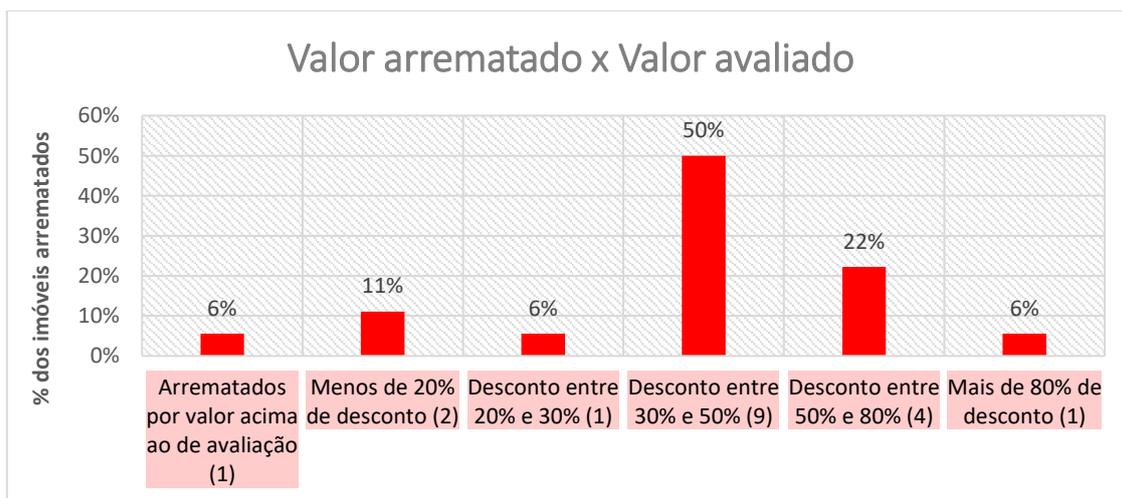


Figura 4 - Percentual de desconto nos arremates

É possível inferir que os arrematantes alcançaram consideráveis descontos na compra, sendo que em 78% dos arremates foi possível a aquisição do imóvel com mais

de 30% de redução em seu valor, através das oportunidades oferecidas nos leilões analisados. Conforme PEREIRA (2016), devido à essa alta redução no preço de arremate, é comum que investidores obtenham lucros entre 50% e 100% do valor investido na revenda da propriedade adquirida.

A figura 5 representa uma comparação entre o lance inicial definido no leilão e o lance final pelo qual o imóvel foi arrematado. Através dessa análise, pretende-se entender o quanto o valor dos lances aumenta no decorrer do leilão até chegar ao último lance em que foi decretado o arremate.

Percebe-se na figura 5 que em 39% dos casos o imóvel foi adquirido pelo valor do lance mínimo, ou seja, nessas ocasiões de arremate, apenas uma pessoa ofereceu lance e obteve o imóvel, sem que houvesse concorrência com outros interessados. Nota-se ainda que, em 62% das aquisições, o valor de arremate não superou em 50% o lance inicial. É válido ressaltar que, mesmo que em muitos casos a oferta final tenha sido mais que o dobro do valor do primeiro lance, somente 6% dos imóveis foram arrematados por valor acima ao de avaliação.

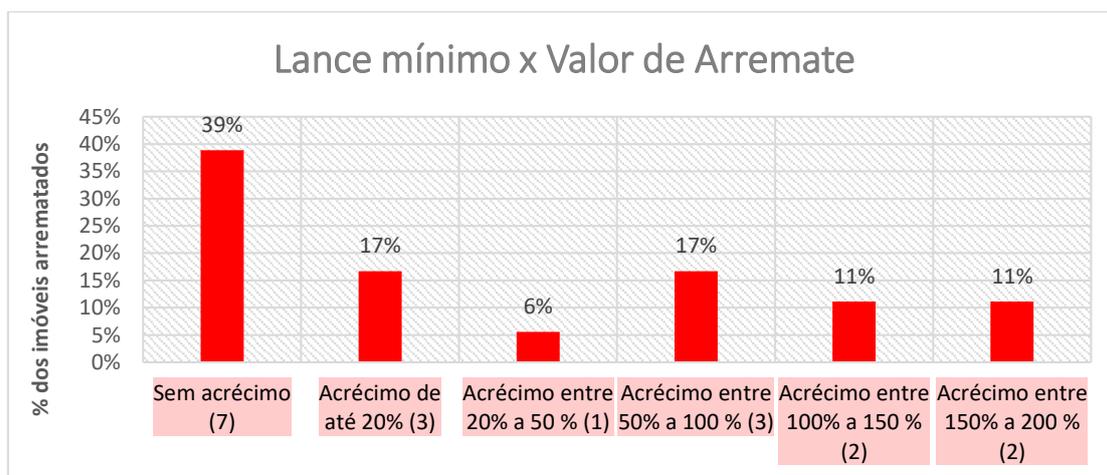


Figura 5 - Acréscimo no valor de arremate em comparação ao lance mínimo

2.3 Análise dos imóveis não arrematados com lance mínimo menor que o valor avaliado

Nesse item analisaram-se as oportunidades de arremates com descontos que não foram aproveitadas. Nesses leilões, caso fosse oferecido o lance mínimo na tentativa de arremate, o imóvel poderia ser comprado por esse valor.

No estudo analisado da pesquisa, 85 imóveis foram oferecidos com lance mínimo menor que o valor de avaliação, representando 61% da amostragem total, desses, 23 foram arrematados através de lances ou por proposta apresentada ao banco. Assim, houve

62 imóveis disponibilizados com desconto que não foram comprados, dentre eles, 95% estavam ocupados. Na figura 6 visualiza-se a distribuição percentual dos tipos dos 62 imóveis analisados neste tópico, e compara-se à distribuição dos tipos das propriedades da amostragem total.

Constata-se que a distribuição percentual dos tipos dos imóveis oferecidos com desconto segue em conformidade com a distribuição presente na amostra total, conforme notado através da figura 6, apontando que não deve haver, portanto, relação entre o tipo de imóvel e o desconto ofertado no lance inicial.

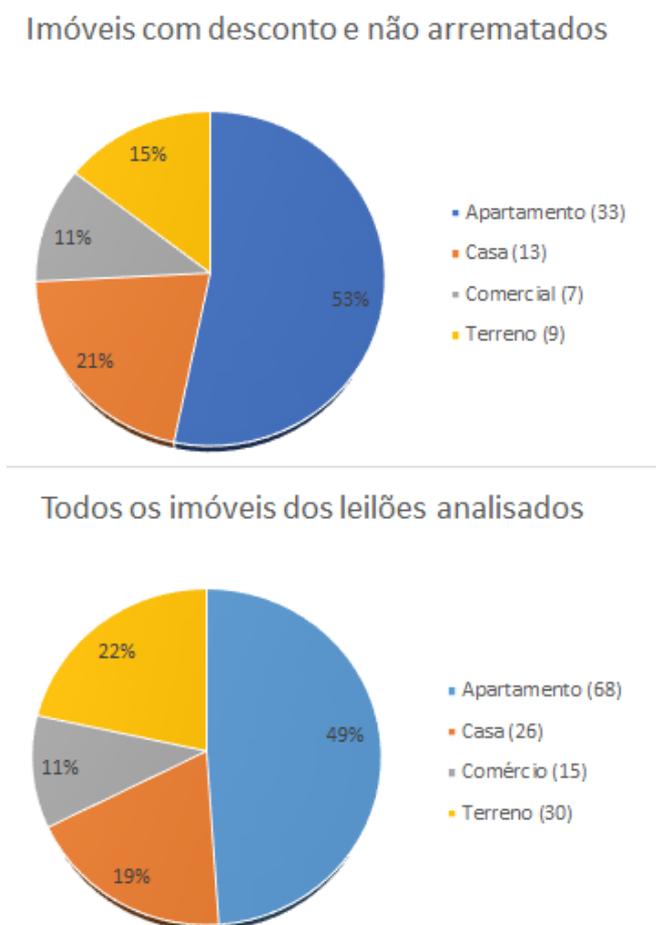


Figura 6 – Comparação do tipo dos imóveis com desconto no lance mínimo e não arrematados

Na figura 7, propõe-se aferir o desconto ofertado no lance mínimo em relação ao valor de avaliação do imóvel.

Averigua-se que há imóveis ofertados em praticamente todas as faixas de desconto apresentadas. É relevante destacar que uma fração significativa de 34% dos leilões oferece descontos entre 30% e 50%, e que a grande maioria dos imóveis são oferecidos com mais de 20% de desconto, sendo uma redução expressiva, na qual um investimento

nessas oportunidades pode ser potencialmente promissor. Outrossim, Kawashima (2002) analisa que a maior parte dos investidores desse mercado alcança um retorno vantajoso com uma aplicação dessa natureza.

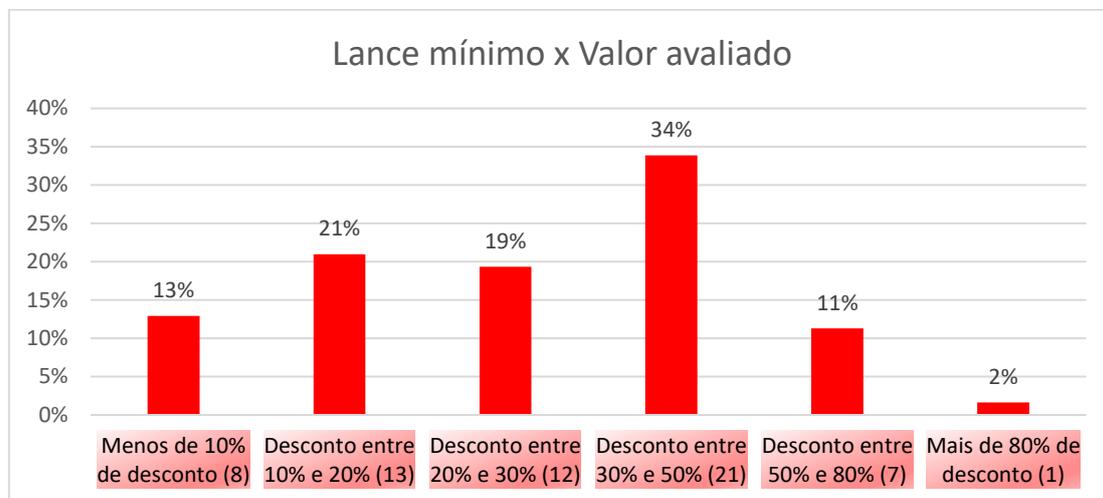


Figura 7 - Desconto no lance mínimo

2.4 Análise dos imóveis com mais de 50% de desconto

Conforme mencionado por Lewgoy (2020) e Kronberg (2020), encontrar imóveis ofertados em leilões por valores que chegam a 50% do seu valor de mercado não é algo extraordinário ou inesperado. Os dados já apresentados na presente pesquisa reforçam essa assertiva.

Na totalidade da amostra, encontra-se 24 imóveis ofertados com a característica descrita, o que corresponde a 17% do total analisado. Desse montante, 1 encontrava-se desocupado, e 23 estavam ocupados, representando um percentual semelhante ao da amostra total, indicando uma possível não relação entre o estado de ocupação e o alto desconto oferecido.

Na figura 8 são verificados os valores de mercado dos bens ofertados com redução superior a 50% no preço de compra.

Através da figura 8, nota-se que 19% de todos os imóveis dos leilões investigados possuíam valor de mercado acima de R\$ 350 mil, enquanto, dentre as propriedades oferecidas com mais de 50% de desconto, o percentual de bens avaliados em mais de R\$ 350 mil foi de 33%, sendo um valor proporcional mais expressivo. Com isso, pode-se deduzir uma parcela considerável de edificações com alto valor agregado que foram oferecidos para venda com descontos significativos nos leilões analisados, assim como

mencionado anteriormente, sendo essa hipótese mais corroborada com a atual análise desse gráfico.

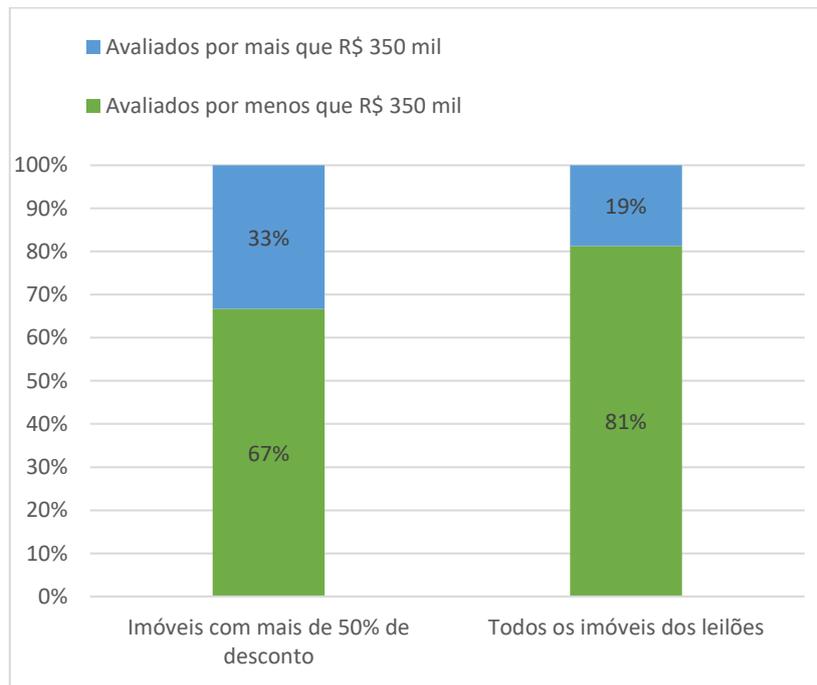


Figura 8 – Valor de avaliação dos imóveis com mais de 50% de desconto

2.5 Comparação entre imóveis desocupados e ocupados

Pretende-se nesse item, comparar alguns aspectos dos imóveis ocupados e os desocupados da amostra, tais como as proporções de cada um dentro o total de bens analisados e as características das propriedades. A figura 9 apresenta a disposição percentual do tipo desses imóveis.

É notável que os imóveis desocupados são compostos majoritariamente por terrenos, evidentemente pelo fato de que essa não é uma propriedade onde é possível moradia, mas apenas uma ocupação com bens que não se caracterizam como edificações residenciais ou comerciais. Examinando a proporção de casas, apartamentos, terrenos e propriedades comerciais dentro os imóveis ocupados, observa-se que os valores de porcentagem se encontram equivalentes ou muito próximos àqueles apresentados na análise dos imóveis de todos os leilões investigados.

É previsto que a análise das distribuições percentuais dos imóveis desocupados é prejudicada pela insuficiente quantidade de elementos para uma avaliação adequada. Porém, já se antevia a baixa quantidade de propriedades desocupadas, visto que não é tão habitual encontrar imóveis com essa característica nos leilões (LEILÃO IMÓVEL, 2021).

Não obstante, destaca-se que 50% dos imóveis desocupados foram oferecidos por valor de lance mínimo abaixo ao valor avaliado.

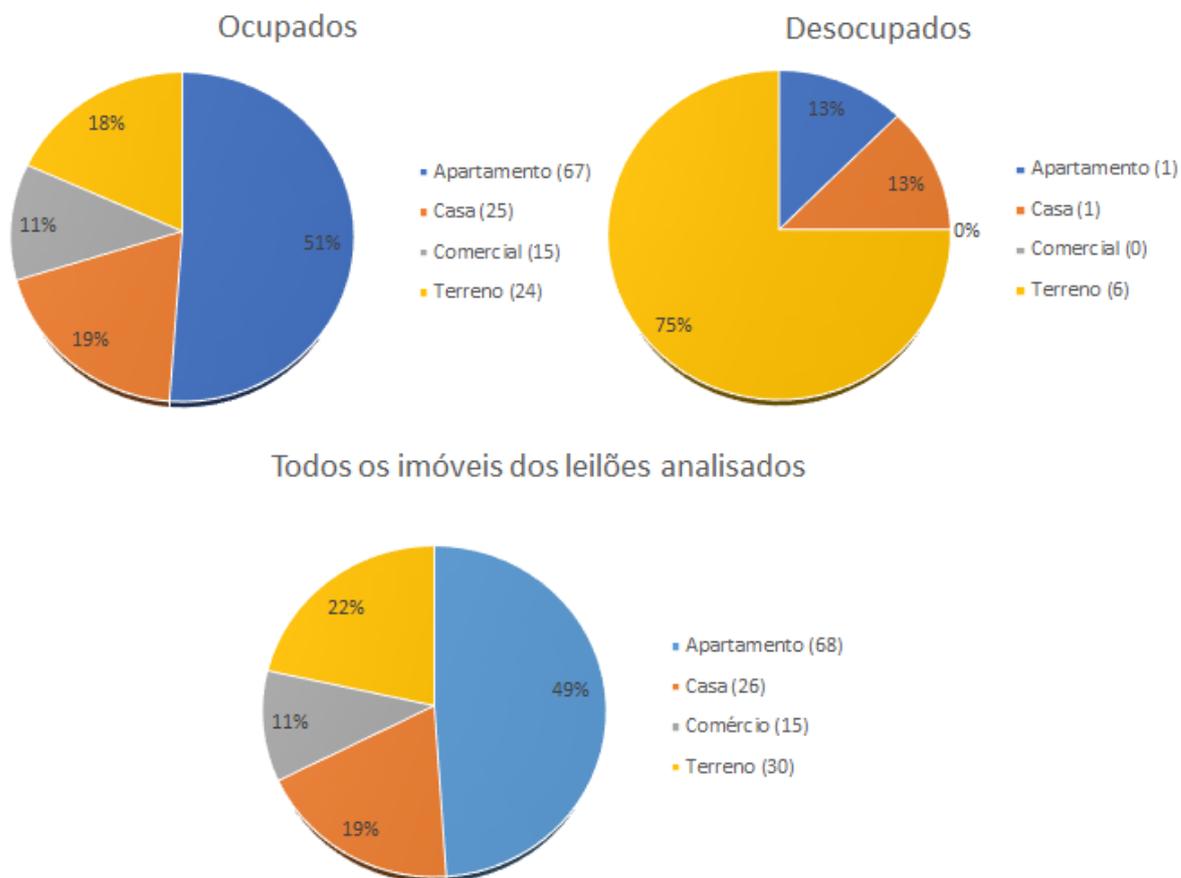


Figura 9 - Tipo dos imóveis ocupados e desocupados

2.6 Resultados obtidos com leiloeiros

De acordo com os leiloeiros, os imóveis mais frequentes e mais procurados por investidores em leilão são os residenciais (casas e apartamentos) em zonas urbanas, devido à liquidez desses imóveis. Tal informação está de acordo com os dados analisados dos leilões extrajudiciais da Caixa e do banco Inter entre janeiro de 2020 e abril de 2021, onde 72% dos imóveis arrematados foram residenciais. Ainda em concordância com os dados analisados, Ingaia (2019) refere-se aos apartamentos compactos, quitinetes e casas em condomínios como os imóveis que estão em alta no mercado.

Quanto à porcentagem de imóveis que chegam até a segunda praça, existe uma divergência entre as respostas dos leiloeiros. Dois deles informaram que, em média, 80% dos imóveis chegam até a segunda praça; outros dois informaram que apenas 30% dos

imóveis chegam até a segunda praça. Um dos entrevistados não soube precisar a porcentagem. Segundo Bonifácio (2018), os imóveis que têm dívidas inferiores ao valor de mercado possuem alta tendência de chegar até a segunda praça, onde o lance inicial é o valor da dívida restante do imóvel. Isso se confirmou na análise dos leilões que compuseram a amostra da pesquisa, onde a maior parte dos imóveis ofertados na primeira praça sucederam-se para a segunda.

Em leilões de imóvel, a forma de pagamento mais utilizada é à vista (ZUKERMAN, 2019). A maior parte dos entrevistados informou que cerca de 90% dos imóveis são comprados à vista em leilões extrajudiciais. Contudo, um entrevistado informou que essa modalidade é mais frequente apenas em valores menores de arremate, caso contrário, a opção de parcelamento é a mais escolhida dentre os arrematantes.

Os entrevistados enxergam o leilão de imóveis como uma boa oportunidade para que pessoas adquiram um imóvel por um valor descontado em relação ao valor de mercado, principalmente em caso de arremates na segunda praça, onde os lances mínimos são no valor da dívida do imóvel, que na maioria das vezes é menor que o valor avaliado do imóvel (BONIFÁCIO, 2018). Além disso, os leiloeiros informaram que o estado geral dos imóveis que chegam até a segunda praça em leilões extrajudiciais é bom, já que o processo é bem mais rápido e menos burocrático que em leilões judiciais.

Os leiloeiros entrevistados também ressaltaram alguns cuidados que o investidor deve tomar ao participar de um leilão de imóveis extrajudicial, como verificar a idoneidade do leilão e do leiloeiro a fim de evitar fraudes, analisar a documentação, fazer uma pesquisa prévia de valor de mercado do imóvel desejado, verificar por imagens ou in loco o estado do bem e se certificar quanto a sua ocupação, característica que pode vir a ser o maior problema pós arremate para o investidor, incrementando o período necessário para revenda e os custos advocatícios para fazer a desocupação, caso necessário.

Aos cuidados pontuados pelos leiloeiros entrevistados pode-se incluir outros fatores de risco ao se investir em um imóvel, como os analisados por Halfed (2001):

- a) “Bolhas” imobiliárias, onde a avaliação dos imóveis está em valores muito atrativos, mas seu crescimento está baseado em especulações do mercado e por concessões de crédito ao mesmo tempo que o desemprego e a renda média da população estão em descendência. Tal situação pode influenciar em más decisões de investimento, podendo o valor avaliado do imóvel no momento do leilão decair nos meses subsequentes.

- b) Depreciação, principalmente em imóveis residenciais antigos que possuem arquitetura e decoração pouco valorizadas pelas atuais tendências do mercado consumidor, assim como alterações nas vias, no comércio e na segurança na região ao redor do imóvel. Tais características podem não ser levadas em conta na avaliação do valor de mercado de imóveis em leilão, portanto é fortemente sugerido que o investidor tome conhecimento do estado interno e externo do imóvel, bem como de aspectos econômicos e de infraestrutura pública da cidade onde o imóvel desejado se encontra antes do arremate.
- c) Apartamentos nos primeiros andares, onde fatores como poluição sonora, visão limitada e menor grau de segurança fazem do imóvel pouco atrativo ao mercado. O investidor deve estar atento a este fator e prever uma liquidez menor para este tipo de imóvel.

Um dos leiloeiros entrevistados informou sobre os riscos de fraudes em leilões online, onde criminosos utilizam sites falsos de leilões para enganar investidores iniciantes. Morais (2021) informa que estelionatários criam sites falsos de leilão para dar golpes por todo o país, principalmente durante a pandemia, onde não existe a opção de realizar eventos presenciais.

Considerações finais

Por meio dos leilões analisados no estudo de caso e das entrevistas com os especialistas atuantes nesse universo, foi possível compreender procedimentos e características ocorrentes em leilões extrajudiciais e, ainda, inferir diversas informações relevantes desse mercado que podem direcionar a um entendimento a respeito da viabilidade de se usufruir dessa modalidade na compra de imóveis.

Pôde-se apurar, primeiramente, que a participação nesse evento é plenamente acessível à população em geral. Uma vez que não há exigências especiais para o cadastro, além de documentos comuns a qualquer cidadão e, ademais, as diversas alternativas para pagamento permitem ao usuário adquirir um imóvel de forma semelhante às possibilidades nos modelos convencionais, tais como a utilização de um financiamento e do FGTS na aquisição.

Examinando o histórico de leilões realizados pela CEF e pelo Inter entre 2020 e 2021, foi possível notar que existem boas oportunidades de compra em diversas classes

de imóveis, independentemente do tipo, valor, tamanho, estado de ocupação ou região em que se tem preferência em uma pretensão de aquisição. Contudo, juntamente com a avaliação das repostas dos entrevistados, constatou-se que a maior parte dos imóveis ofertados se concentra entre edificações residenciais, tais como casas e apartamentos, de baixo a médio padrão, situados em centros urbanos. Tais atributos são característicos de imóveis que apresentam boa liquidez para posterior venda, caso pretendida.

Além disso, apesar da possibilidade de encontrar boas oportunidades em imóveis desocupados, constata-se que essa categoria está menos presente nos leilões. Ademais, a ocupação demonstrou ser um aspecto que gerou o desinteresse no arremate por parte dos investidores entrevistados. Entretanto, com base na alta porcentagem de imóveis arrematados que estavam ocupados, observou-se que esse fator não foi um impedimento para os compradores desses bens nos leilões extrajudiciais investigados. Por certo, a desocupação pode ser realizada sem grande complexidade, desde que o desprendimento de capital e tempo para tal feito seja antevisto.

Ainda com base nos estudos deste trabalho, constatou-se que aqueles que almejam realizar algum arremate encontrarão, em geral, baixíssima concorrência para disputar a compra. De fato, percebeu-se uma significativa quantia de oportunidades com elevado desconto em que não houve tentativa de aquisição. Além do mais, mesmo nos leilões convertidos em arremates, observou-se que houve uma baixa quantidade de lances, em muitos dos casos a compra se deu ocorrendo apenas uma oferta. Esse cenário é devido ao fato de que essa modalidade de compra é pouco conhecida e usufruída entre a população em geral, ficando a cargo de uma parcela restrita o conhecimento e o aproveitamento desse mercado.

A investigação deste trabalho corroborou com a perspectiva de que é possível elevados rendimentos com aplicações nesse mercado, visto que foi identificado que quase um quinto dos imóveis analisados foram ofertados com descontos superiores a 50%, tornando possível, portanto, uma alta margem para lucro em uma futura venda.

No entanto, o leilão apresenta dois principais riscos que podem surpreender investidores e demandam atenção para que não se desdobre em grandes prejuízos para o arrematante. O primeiro deles é a falsificação de páginas de leilões por estelionatários. O segundo é a desocupação de propriedades ocupadas que se torna responsabilidade do arrematante em leilões extrajudiciais, comprometendo a liquidez do imóvel e adicionando custos ao processo. Apesar disso, o procedimento de desocupação pode não apresentar demasiada dificuldade, conforme visto, basta o envio de uma notificação extrajudicial ao

ocupante e, caso não acatada, uma liminar na justiça emitida por juiz determina a desocupação, que deverá ser executada em 60 dias.

Contudo, os aspectos favoráveis são diversos. Adquirir um imóvel por meio de leilão extrajudicial pode ser um processo tão rápido quanto aos meios tradicionais, durando em média 30 dias, já em processos particulares por financiamento a compra pode se estender além de um ano para ser concretizada. Adquirir um imóvel por meio de leilão extrajudicial é um processo mais rápido, menos burocrático e com uma maior flexibilização para o pagamento em relação ao judicial, já que não existe uma venda pública através de um moroso processo jurídico e a organização do leilão é de responsabilidade dos credores (empresas, instituições financeiras, construtoras, etc). Quase todos os imóveis ofertados em leilões encontram-se prontos para morar, alugar ou negociar, não havendo necessidade da espera pela finalização da construção para posterior aquisição. As maiores vantagens encontram-se na alta rentabilidade do mercado e maior liquidez, pois com as elevadas porcentagens de desconto em relação ao valor avaliado, é possibilitada ao arrematante uma alta margem para negociar em uma futura revenda.

Desse modo, com essa pesquisa pôde-se concluir que o arremate de imóveis por meio de leilões extrajudiciais pode ser uma boa alternativa de compra, principalmente como forma de investimento no mercado imobiliário, que pode garantir lucratividade. Contudo, por exigir um certo conhecimento sobre esse universo, essa opção é mais recomendada para investidores que desejam rentabilizar o imóvel arrematado do que para quem deseja adquirir casa própria. Além disso, para um investir de forma segura nesse mercado, é fundamental a atenção e previsão para possíveis riscos, tais como o tempo e custo para desocupação ou reformas. Para maior segurança, recomenda-se o apoio de empresas consultoras especializadas nesse mercado nos primeiros arremates.

Referências

ALCÂNTARA FILHO, F. G. de. **Evolução de preços imobiliários nas diferentes regiões da cidade de São Paulo**. 2009. 96 f. Dissertação (Mestre em Administração de Empresas) - Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2009.

BENEVIDES, G.; HSIN, W. C. **Investir em Imóveis: entenda os segredos práticos deste mercado**. São Paulo: Évora, 2013.

BONIFACIO, M. Di. **Leilão Extrajudicial De Imóveis, Como Funciona?** 2018. Disponível em: <https://www.leilaoimovel.com.br/leilao-extrajudicial-de-imoveis-como-funciona/#:~:text=Segunda%20Pra%C3%A7a&text=No%20caso%20de%20leil%C3>

A3o%20extrajudicial,valor%20da%20avalia%C3%A7%C3%A3o%20do%20im%C3%B3vel.&text=Caso%20o%20im%C3%B3vel%20seja%20arrematado,%C3%A9%20ent%C3%A3o%20devolvido%20ao%20devedor>. Acesso em: 27 abr. 2021.

BRAME LEILÕES. Leilões Encerrados. 2021. Disponível em: <https://www.brameleiloes.com.br/agenda/encerrados>. Acesso em: 16 abr. 2021.

CAMPANI, C. H.; SILVA, E. M. Vale a pena investir em imóveis? Uma análise da valorização do metro quadrado no setor imobiliário do Espírito Santo. **Revista de Ciências da Administração**, Santa Catarina, v. 20, n. 52, p. 8-22, 2018.

CERELLO, F. Imóvel em leilão pode ser boa alternativa de investimento em 2020. **Imóvel Magazine**, 2020. Indústria Imobiliária. Disponível em: <https://www.imovelmagazine.com.br/industria-imobiliaria/imovel-em-leilao-pode-ser-boa-alternativa-de-investimento-em-2020>. Acesso em: 6 maio 2021.

CORRÊA, R.; SILVA, L.; DAMBISKI, G.; SILVA, W.; GONÇALVES, B. A influência do conhecimento e da atitude no comportamento de investidor do mercado imobiliário. **Revista de Administração FACES Journal**, Belo Horizonte, v. 17, n. 3, p. 100-116, 2018.

COSTA, A. C. A.; LUNDBERG, E. **Direcionamentos de Créditos no Brasil: uma avaliação das aplicações obrigatórias em crédito rural e habitacional.** Departamento de Estudos e Pesquisas do Banco Central. Brasília-DF, 2004.

FRANÇA, L. A. **Porque essa é a hora de comprar imóveis.** 2020. Disponível em: https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2020/07/Investimento_Imoveis_02_07-1.pdf. Acesso em: 15 set. 2020.

FRANCO LEILÕES. **Leilões ES.** 2021. Disponível em: <https://www.francoleiloes.com.br/?estado=ES&cidade=1&tipoBusca=Abertos>. Acesso em: 16 abr. 2021.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

HALFELD, M. **Investimentos: como administrar melhor o seu dinheiro.** São Paulo: Editora Fundamento Educacional, 2010.

INGAIA. **Saiba os tipos de imóveis que estão em alta no mercado.** 2017. Disponível em: <https://www.ingaia.com.br/saiba-os-tipos-de-imoveis-que-estao-em-alta-no-mercado/>. Acesso em: 29 abr. 2021.

JUCEES (ES). **Relação de leiloeiros: Regular.** 2021. Disponível em: <https://www.jucees.es.gov.br/servicos/leiloeiros/>. Acesso em: 23 fev. 2021.

JUSBRASIL. **Você sabe como funciona Leilão de Alienação Fiduciária de Imóvel? Veja o passo a passo e escolha o melhor momento para arrematação.** 2017. Disponível em: <https://fernandokoreeda.jusbrasil.com.br/artigos/419531318/voce-sabe-como-funciona-leilao-de-alienacao-fiduciaria-de-imovel-veja-o-passo-a-passo-e-escolha-o-melhor-momento-para-arrematacao>. Acesso em: 7 maio 2021.

KAWASHIMA, M. **Análise da rentabilidade obtida por investidores que optaram pelo investimento em leilões de agências bancárias, de acordo com o preço arrematado e valor de locação ofertado no ano de 2002.** 2003. 121 f. Monografia (MBA em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em Real Estate) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

KRONBERG, H. **Venda de imóveis em leilões online no Paraná cresce 130% no primeiro semestre.** 2020. Disponível em: <https://www.bonde.com.br/casa-e-decoracao/noticias/venda-de-imoveis-em-leiloes-online-no-parana-cresce-130-no-primeiro-semester-524508.html>. Acesso em: 7 maio 2021.

LAPORTA, T. Leilão de imóveis por preço baixo tem riscos; veja os direitos do devedor. **G1**, São Paulo, p. 1, 19 ago. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2016/08/leilao-de-imoveis-por-preco-baixo-tem-riscos-veja-os-direitos-do-devedor.html>. Acesso em: 7 maio 2021.

LEILÃO IMÓVEL. **Leilão de Imóveis ES.** 2021. Disponível em: <https://www.leilaoimovel.com.br/leilao-de-imoveis/es/>. Acesso em: 7 maio 2021.

LEWGOY, J. Bancos fazem leilão on-line de 230 imóveis com descontos de até 62%. **Valor Investe**, São Paulo, 11 abr. 2020. Disponível em: <https://valorinveste.globo.com/produtos/imoveis/noticia/2020/04/11/bancos-fazem-leilao-on-line-de-230-imoveis-com-descontos-de-ate-62percent.ghtml>. Acesso em: 4 maio 2021.

MACHADO LEILÕES. **Leilões Encerrados.** 2021. Disponível em: <https://www.machadoleiloes.com.br/leiloes/encerrados>. Acesso em: 15 abr. 2021.

MORAIS, A. C. Moda dos leilões on-line atrai criminosos; saiba como se proteger: Sites falsos e comunicação por WhatsApp são mecanismos de ação de estelionatários. **A Gazeta**, Vitória, 27 abr. 2021. Disponível em: <https://www.agazeta.com.br/es/economia/moda-dos-leiloes-on-line-atrai-criminosos-saiba-como-se-proteger-0421>. Acesso em: 28 abr. 2021.

PEREIRA, C. A. Leilão de imóveis por preço baixo tem riscos; veja os direitos do devedor. **G1**, 19 ago. 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/economia/seu-dinheiro/noticia/2016/08/leilao-de-imoveis-por-preco-baixo-tem-riscos-veja-os-direitos-do-devedor.html>. Acesso em: 5 maio 2021.

PEREIRA, J. C. D. **Análise do processo decisório em compra de imóveis residenciais:** um estudo exploratório realizado em Belo Horizonte. 2008. 109 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Administração) - Faculdades Pedro Leopoldo, Pedro Leopoldo, 2008.

PITTA, C. E. **Risco e retorno do investimento imobiliário: um estudo do mercado de imóveis comerciais de São Paulo.** 2000. 84 f. Dissertação (Mestrado em Administração Contábil e Financeira) - Fundação Getúlio Vargas Escola de Administração de Empresas de São Paulo, São Paulo, 2000.

SPAGNOL, L. C. Técnicas de Análise de Riscos de Investimentos Aplicadas a Empreendimentos Imobiliários e de Base Imobiliária. 2002. 266 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2002.

TAKAOKA, M. V. Método para Rating de Volatilidade dos Indicadores da Qualidade de Valores Mobiliários Resultantes da Securitização de Empreendimentos de Base Imobiliária. 2003. 271 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

ZUKERMAN. Conheça as Diferenças entre Leilões Judiciais e Leilões Extrajudiciais. 2018. Disponível em: <https://www.zukerman.com.br/blog/diferencas-entre-leiloes-judicial-e-extrajudicial>. Acesso em: 6 maio 2021.