

B Zoom //

P&R

Quer participar num leilão? Saiba como funciona

Como funcionam os leilões?
Algumas empresas que se especializaram nesta área apostam em leilões de imóveis que vão desde habitação a lojas, passando por escritórios ou terrenos. Geralmente essas empresas disponibilizam as datas e os locais destes eventos nos seus sites.

Que cuidados deve ter?
É sempre aconselhável visitar os imóveis que vão a leilão. Não se esqueça de que os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Por isso, qualquer alteração será feita à custa do potencial comprador.

Como é determinado o preço?
Tal como acontece com outros tipos de leilões, os imóveis são submetidos a um preço inicial, sendo depois alvo de várias licitações. Acabam por ser vendidos ao participante que apresenta a melhor oferta.

O que deve levar para um leilão?
Deverá levar o bilhete de identidade, o cartão de contribuinte e dois cheques. Um de caução, só para se registar no evento (geralmente as empresas exigem 1750 euros e devolvem o cheque depois de ter comparecido) e o outro para pagar o sinal do contrato de promessa de compra e venda, caso arremate o imóvel.

O que deverá fazer já no local?
Terá de preencher uma ficha de identificação que será etiquetada com o número da raquete e lhe permitirá fazer as licitações sobre o imóvel que pretende adquirir. Também tem acesso a um catálogo com a identificação de todos os lotes à venda no leilão e das condições gerais que o regem.



Leilões de casas. Saiba se compensa

Os preços de saldo que surgem nos anúncios dos leilões podem, por vezes, ser inatingíveis tendo em conta o elevado interesse no setor imobiliário e a falta de oferta nos dias que correm. Não se deixe enganar e ir na emoção das licitações.

SÓNIA PERES PINTO
sonia.pinto@ionline.pt

Quer tentar comprar uma casa mais barata em relação aos preços praticados no mercado? A tarefa nem sempre é fácil, mas os leilões imobiliários podem ser uma solução para quem quer encontrar o melhor negócio ao melhor preço. Uma questão que ganha mais relevo, numa altura em que o preço dos imóveis atinge recordes atrás de recordes. Face a estes valores é natural que

os leilões de imóveis tendam a ter cada vez mais adeptos junto dos consumidores portugueses. A desconfiança vai dando lugar ao desejo de encontrar a casa dos sonhos a preço de saldo. Também há quem veja os leilões como uma boa oportunidade de investimento. Para as empresas que atuam no setor estes eventos são vistos como uma boa hipótese de crescimento e de escoamento, visto que a maioria dos imóveis que chegam às leiloeiras são resultado de penhoras bancárias.

COMO COMPRAR

1

Finanças

Uma das soluções é recorrer aos imóveis penhorados pela Autoridade Tributária. Estes são publicitados na "Venda Eletrónica de Bens Penhorados das Finanças" e as duas principais modalidades de venda são: leilão eletrónico e proposta em carta fechada. Para consultar os bens disponíveis, terá de aceder ao site. No lado esquerdo do ecrã, clique em "vendas em curso" e escolha a tipologia de bens que pretende adquirir. Se quiser fazer uma proposta, selecione a venda pretendida, clique em "entrar em leilão", registe-se com o número de contribuinte e código de acesso e coloque o valor de licitação.

3

E-leilões.pt

Trata-se de uma plataforma de leilão eletrónico desenvolvida pela Ordem dos Solicitadores e dos Agentes de execução. O principal objetivo é a venda, em leilão eletrónico, de bens penhorados no âmbito de processos de execução em que tenha sido designado agente de execução. Quem quiser apresentar uma proposta, deve aceder à plataforma, com certificado digital do cartão de cidadão ou chave móvel digital. Qualquer pessoa inscrita na plataforma pode apresentar uma proposta até à data e hora limite. É atribuído um número único de proposta (NUP), através do qual o licitante pode consultar o estado do leilão.

2

Segurança Social

Para consultar os bens disponíveis para venda, tem de aceder à página da Segurança Social e selecionar "documentos institucionais". O negócio pode ser realizado através de proposta por carta fechada ou negociação particular. A Segurança Social tem, ainda, outro site, no qual promove os imóveis que tem disponíveis para venda (ou arrendamento). Mais uma vez, não sendo um leilão tradicional, os interessados têm de apresentar propostas até à data limite e o imóvel será adjudicado ao que tiver apresentado a melhor proposta financeira.

4

Leiloeiras online

Outra solução é recorrer às tradicionais leiloeiras. Atualmente, já não é necessário deslocar-se ao local do leilão para apresentar a sua proposta ou enviar um representante para fazer uma licitação, pois a maioria destas casas disponibiliza leilões online, alguns em tempo real, onde os interessados podem fazer as suas ofertas. Pode consultar os bens que compõem o lote e seguir o resultado do leilão. Sempre que possível, tente ver o imóvel presencialmente antes de o licitar, principalmente porque se trata de um bem de valor elevado.



Além do valor do imóvel, não se esqueça de que terá outros custos como o IMT, o imposto sobre a compra e o encargo

O valor de licitação é a grande maiorias inferior ao de outros imóveis nas mesmas zonas em que se inserem. Por isso mesmo, a localização, a envolvente, o tipo de imóvel, o ano de construção, o estado das instalações e o nível de procura são os parâmetros a ter em conta quando se analisa uma casa e, acima de tudo, quando se quer comparar com outras ofertas.

CUIDADOS A TER Mas não se deixe enganar e ir na emoção das licitações. Esta "pechincha" pode ser inatingível, tendo em conta o elevado interesse no setor imobiliário e a falta de oferta nos dias que correm. Estipular o valor máximo pelo qual está disposto a licitar é uma regra de ouro que deve seguir. Por isso mesmo, antes de ir a um leilão, consulte primeiro o catálogo e retire o máximo de informação do imóvel como a tipologia, a localização, área e, se possível, o estado de conservação do imóvel e do prédio. Se tiver oportunidade, visite o imóvel.

Depois, tenha em conta o valor médio de mercado praticado na zona pois, muitas vezes, o preço varia de rua para rua. Por isso, tente saber o valor de mercado de imóveis para a zona em que vai investir. No limite, mesmo que tenham uma tipologia diferente, calcu-

le o valor por metro quadrado (valor do imóvel a dividir pela área).

Deve também ter em conta a renda que terá de praticar caso pretenda arrendar o imóvel que comprar. Consideramos que a rentabilidade mínima, neste caso, deve ser de 5%. Mais uma vez, depois de calcular esta renda, faça uma pesquisa de mercado para ver se é exequível. Se encontrar o valor médio de mercado, deve utilizá-lo. O resultado irá ajudar a encontrar um valor correto para o imóvel.

Além disso, deve ter em conta outro tipo de custos que terá de suportar no momento da compra de uma casa. É o caso, por exemplo, do IMT, o imposto sobre a compra e o encargo dos registos notariais. Já no dia do evento e, caso arremate o imóvel, terá de pagar um sinal. Este valor é, no entanto, inferior ao que é pago pelo método tradicional e varia geralmente entre os 5 e os 10%. As leiloeiras não cobram qualquer tipo de comissão ou de custos, o preço da adjudicação é o valor que deverá pagar à entidade vendedora. Contudo, se desistir da compra perde o valor do sinal. A escritura será feita nos prazos que são mencionados no guia do participante, a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda – no cartório, em dia e hora a designar pela entidade proprietária que terá de notificar o comprador.