

📁 MATERIAL GRATUITO DA MECENASTD

Checklist do Arrematante

O que ler no edital, quais documentos pedir, quanto a arrematação custa de verdade e o que perguntar ao leiloeiro antes de dar um lance em leilão de imóvel, de veículo ou de bens públicos.

4

tipos de leilão cobertos

1

quadro de custos para preencher

R\$ 0

pode compartilhar



Como usar

Em que ordem conferir e o que este material não faz.



Checklist comum

O que vale para qualquer leilão, do edital ao pagamento.



Imóveis

Leilão judicial, extrajudicial e venda por banco.



Veículos e bens públicos

Detran, financeiras, frotas, órgãos e Receita Federal.



Documentos a pedir

Matrícula, débitos e documentos do veículo, antes do lance.



Quadro de custos

Para preencher com os seus números, sem chute.

① ANTES DE COMEÇAR

Como usar este checklist

Leilão tem regra própria em cada edital. Este material organiza o que conferir, na ordem em que a conferência costuma acontecer, para você chegar ao dia do lance sabendo o que está comprando e quanto vai pagar no total.

☰ Passo a passo

- 1 Identifique o tipo de leilão.** Imóvel em leilão judicial, imóvel em leilão extrajudicial ou vendido por banco, veículo ou bem público. As regras mudam de um para outro.
- 2 Leia o edital inteiro, com os anexos,** e marque o checklist comum (página 3) e o bloco do seu tipo (páginas 4 e 5).
- 3 Peça os documentos com antecedência.** Matrícula, certidões e consultas de débitos levam dias para chegar.
- 4 Preencha o quadro de custos** (página 6) só com números que vieram do edital, da prefeitura, do cartório, do Detran ou de orçamento. Onde não houver número, escreva "conferir".
- 5 Envie as perguntas ao leiloeiro por escrito** e leve os pontos jurídicos ao advogado antes do lance.



Este material não substitui o advogado. Ele é educativo e documental: ajuda a ler, organizar e conferir. Não é parecer jurídico, não avalia risco de anulação ou de disputa judicial, não avalia o valor do bem e não é recomendação de lance ou de investimento. Em leilão de imóvel, consulte advogado de sua confiança, de preferência com atuação em direito imobiliário ou processual.



O edital manda. Comissão do leiloeiro, prazo de pagamento, quem paga débitos de IPTU, condomínio, IPVA e multas, regras de visitação, retirada e desocupação mudam de edital para edital. Quando este checklist diz "conferir no edital", é porque não existe resposta única.



Confirme na fonte. Dúvida sobre o edital: leiloeiro ou órgão que promove o leilão. Dúvida sobre a matrícula: cartório de registro de imóveis. Dúvida sobre veículo: Detran. Dúvida sobre direitos, riscos e processos: advogado.



Cuidado com golpes: confira o site do leiloeiro e os dados de pagamento em fonte oficial (junta comercial do estado, site do tribunal, do banco ou do órgão) antes de qualquer depósito. Desconfie de pedido de pagamento por canal diferente do que o edital indica.

☰ PARA QUALQUER LEILÃO

Checklist comum

☒ O que localizar no edital

- ☐ **Edital completo baixado** do site do leiloeiro, do tribunal, do banco ou do órgão, com todos os anexos, e data da versão anotada.
- ☐ **Modalidade e quem conduz:** leiloeiro oficial, servidor designado, banco ou plataforma; site onde o leilão acontece.
- ☐ **Datas:** cadastro e aprovação no site, primeira e segunda praça ou leilão, encerramento, prazo de cada pagamento.
- ☐ **Valores:** avaliação, lance mínimo de cada data, incremento mínimo e comissão do leiloeiro (percentual e base de cálculo).
- ☐ **Forma de pagamento:** à vista, sinal ou parcelado, se o edital permitir; uso de financiamento ou de FGTS só se o edital prever.
- ☐ **Débitos e ônus:** o que o edital diz sobre IPTU, condomínio, IPVA, multas, taxas, penhoras, hipotecas e outras anotações.
- ☐ **Estado do bem:** cláusulas como "no estado em que se encontra" ou venda "ad corpus"; possibilidade de visitação ou vistoria.
- ☐ **Ocupação, retirada e entrega:** quem desocupa, quem retira, em que prazo e a custo de quem, conforme o edital.
- ☐ **Desistência e penalidades:** multa, perda do sinal ou da comissão e outras consequências de não pagar no prazo.
- ☐ **Canal oficial para dúvidas** e prazo para pedir esclarecimento, se o edital tiver.

☒ Documentos a pedir antes do lance

- ☐ **Imóvel:** matrícula atualizada (cartório de registro de imóveis), situação do IPTU (prefeitura), débitos de condomínio (administradora ou síndico), laudo de avaliação e fotos do lote.
- ☐ **Imóvel em leilão judicial:** peças do processo indicadas no edital (decisão que designou o leilão, laudo, intimações e certidões juntadas).
- ☐ **Veículo:** consulta de débitos, restrições e situação no Detran pela placa ou pelo chassi; laudo ou classificação do lote; documento que o arrematante recebe.
- ☐ **Bem público:** anexo ou termo do lote, regras de retirada e documentos de saída que o órgão entrega.

Lista de partida, e não lista completa: confirme com o advogado e com o cartório quais certidões fazem sentido no seu caso. Anote a data de emissão de cada documento.

[BLOCOS POR TIPO · IMÓVEIS](#)

Imóvel em leilão judicial e extrajudicial

Imóvel em leilão judicial

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL, ARTS. 879 A 903

- ☐ Número do processo, vara e tribunal; confira o edital no site do tribunal ou do leiloeiro credenciado.
- ☐ Preço mínimo de cada data. O CPC não aceita lance por preço vil (art. 891): o valor que vale é o fixado no edital ou pelo juiz.
- ☐ Se o edital admite proposta de pagamento parcelado (o CPC trata disso no art. 895) e em que condições.
- ☐ Ônus, recursos e processos pendentes que o edital menciona; compare com a matrícula.
- ☐ O que o edital diz sobre débitos de IPTU e de condomínio: leve o trecho ao advogado.
- ☐ Documento que formaliza a compra (auto e carta de arrematação) e o que o edital diz sobre registro e entrega da posse.

Imóvel em leilão extrajudicial ou vendido por banco

LEI Nº 9.514/1997 E CONDIÇÕES DE VENDA DO BANCO

- ☐ Se é leilão de alienação fiduciária (Lei nº 9.514/1997, art. 27): primeiro e segundo leilão, com o valor mínimo de cada um informado no edital.
- ☐ Datas dos dois leilões: a lei garante ao antigo devedor direito de preferência até a data do segundo leilão (art. 27, § 2º-B).
- ☐ Em venda de imóveis de bancos (como a Caixa), a modalidade (leilão, licitação ou venda direta) e as condições do imóvel no site oficial do banco.
- ☐ Formas de pagamento aceitas, inclusive financiamento ou FGTS, só quando o edital ou as condições de venda previrem.
- ☐ Quem paga condomínio, IPTU e despesas de transferência, e quem responde pela desocupação, conforme o edital.
- ☐ Se o imóvel está ocupado e o que o edital diz sobre isso: leve ao advogado antes do lance.

-  Em qualquer leilão de imóvel, a **matrícula atualizada** é o documento central: leia todos os registros e averbações e leve ao advogado o que mencionar penhora, hipoteca, alienação fiduciária, indisponibilidade ou ação.

Leve ao advogado, e não ao leiloeiro

- ☐ Anotações da matrícula (penhora, hipoteca, indisponibilidade, ações) e o efeito delas para quem arremata.
- ☐ Cláusulas do edital sobre débitos, ocupação e estado do bem.
- ☐ Processos e recursos mencionados no edital e o que fazer se o leilão for questionado.

 BLOCOS POR TIPO · MÓVEIS E BENS PÚBLICOS

Veículos, bens públicos e perguntas ao leiloeiro

 Veículos**CÓDIGO DE TRÂNSITO BRASILEIRO, ART. 328, E EDITAL**

- ☐ Origem do lote: veículo removido pelo poder público (Detran, polícias rodoviárias, prefeituras), de financeira, de frota de empresa ou de seguradora.
- ☐ Classificação do lote. Nos veículos removidos, o CTB (art. 328) separa conservado e sucata, e sucata não volta a circular.
- ☐ Débitos: nos removidos, o CTB desvincula do veículo os débitos anteriores ao leilão (art. 328, § 9º); nos demais, vale o que o edital disser.
- ☐ Placa, chassi, motor, ano e modelo conferidos entre o edital, o laudo e a consulta no Detran.
- ☐ Documento que o arrematante recebe, vistoria, prazo e custos de transferência no Detran.
- ☐ Prazo e custo de retirada, guarda e transporte.

 Bens públicos e Receita Federal**LEI Nº 14.133/2021, ART. 31, E MANUAL DO ÓRGÃO**

- ☐ Leilão de bens da Administração (Lei nº 14.133/2021, art. 31): conduzido por leiloeiro oficial ou servidor designado.
- ☐ O edital informa descrição do bem, avaliação, preço mínimo, pagamento, comissão (se houver), local dos bens, site e período, ônus e pendências.
- ☐ Não há registro cadastral prévio nem fase de habilitação; o pagamento segue a forma do edital.
- ☐ Receita Federal: Sistema de Leilão Eletrônico, acesso com conta gov.br nível prata ou ouro; há lotes só para pessoa jurídica.
- ☐ Prazo de pagamento, retirada e documentos de saída das mercadorias, conforme o edital.

 Perguntas para o leiloeiro

- 1 A comissão incide sobre o lance ou sobre o lance mais despesas? Em que prazo e em que conta é paga?
- 2 O prazo de pagamento conta em horas, dias corridos ou dias úteis? A partir de qual momento?
- 3 Há débitos de IPTU, condomínio, IPVA ou multas informados para o lote? Até que data o valor foi atualizado?
- 4 O edital atribui algum desses débitos ao arrematante? Em qual item?
- 5 O imóvel está ocupado? Quem providencia a desocupação, segundo o edital?
- 6 É possível visitar ou vistoriar o bem? Em que datas e com que agendamento?
- 7 Quais documentos o arrematante recebe, e em quanto tempo depois do pagamento?
- 8 Há diferença entre a descrição do edital e a matrícula, o laudo ou o documento do veículo? Qual vale?
- 9 O edital teve retificação? Onde está publicada a versão atual?

Envie por escrito, pelo canal que o edital indica, e guarde as respostas. Resposta por telefone não muda o edital: só vale o que estiver publicado ou formalizado.

