

CHECKLIST LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

1 - Verificar viabilidade financeira do leilão de acordo com finalidade: investimento ou moradia.

2 - Edital do Leilão:

- 2.1 Data e horário;
- 2.2 Valor de primeira e segunda praça;
- 2.3 Se as dívidas, anteriores ao leilão, de condomínio e IPTU serão quitadas pelo credor ou se serão de responsabilidade do arrematante;
- 2.4 Conferir se tem gravames para analisar.
- 2.5 Conferir se há alguma ação judicial do devedor contra o credor fiduciário.
- 2.6 Conferir se o edital está levando a leilão o imóvel e as vagas de garagem, caso as matrículas sejam individualizadas.

3 - Matrícula do Imóvel:

- 3.1 Metragem;
- 3.2 Verificar se a vaga de garagem está mesma matrícula ou se tem matrícula independente;
- 3.3 Analisar possíveis ônus e gravames;
- 3.4 Conferir se há averbação da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário.

4 - Procedimento do Leilão:

- 4.1 Analisar se foi feito o registro da alienação fiduciária na matrícula e da consolidação da propriedade em nome do credor – matrícula do imóvel;
- 4.2 Analisar se há informação na matrícula que os devedores foram notificados para purgar a mora;

- 4.3 Analisar se a descrição do imóvel do edital do leilão é igual a da matrícula;
- 4.4 Verificar com o leiloeiro se os devedores foram notificados das datas dos leilões;
- 4.5 Analisar de quem será a responsabilidade por débitos de IPTU e condomínio anteriores ao leilão;
- 4.6 Verificar se o imóvel está ocupado ou desocupado: no edital e na prática.

5 - Verificar existência de processos judiciais entre devedor e credor (seguir pesquisa que está na parte 3 da aula 15 do módulo 2).