



Análise Jurídica de Imóvel em Leilão

1. Identificação do Imóvel

Endereço: Rua dos Andradas, 943, Ap. 502 - Centro, São Paulo/SP

Tamanho (m²): 64,00

Inscrição Municipal: 2547852

Matrícula: 45.214 - 2º Registro de Imóveis

Proprietário(s): Fulano da Silva

Tipo: ☒ Judicial ☐ Extrajudicial

Leiloeiro/Site: Leilões de Imóveis Ltda

Data do leilão: 14/07/2025 Tipo de leilão: ☒ Propriedade ☐ Direitos

Valor de avaliação: R\$ 200.000,00 em 04/2025

Valor do lance mínimo: R\$ 100.000,00

2. Situação Jurídica e Débitos

Estado de Ocupação: ☐ Desocupado ☒ Ocupado ☐ Incerto

Necessita ação de desocupação? ☒ Sim ☐ Não

Penhora(s): ☒ Sim ☐ Não Qual(is): Da própria execução que originou o leilão

Indisponibilidade de bens: ☐ Sim ☒ Não

Hipoteca/Alienação/Garantia: ☒ Sim ☐ Não

Detalhe: Há comunicação de quitação da hipoteca nos autos.

Outras garantias ou gravames: Não

IPTU em aberto: R\$ 5.421,00

Condomínio em aberto: R\$ 15.890,98 em 06/2025

Condomínio mensal: R\$ 400,00

3. Edital e Condições do Leilão

Edital menciona dívidas? ☒ Sim ☐ Não

Dívidas de IPTU/Condomínio sub-rogadas no preço? ☒ Sim ☐ Não

Risco de repasse de dívidas ao arrematante? ☐ Sim ☒ Não

Condições de pagamento: ☒ À vista ☒ Parcelado ☐ Financiamento

Possibilidade de negociação dos débitos? ☐ Sim ☒ Não

Imóvel consolidado em nome do credor? ☐ Sim ☒ Não

Observações importantes do edital: Prevê que o arrematante adquire o imóvel LIVRE de qualquer ônus (IPTU, Condomínio etc)



Análise Jurídica de Imóvel em Leilão

4. Processos Judiciais Relacionados

Tipo de Ação	Nº do Processo	Valor Envolvido	Situação Atual
Execução de Condomínio	5077374-76.2022.8.21.0001	R\$ 15.890,98	Imóvel em leilão

5. Custos Previstos Com o Arremate e Expectativa de Venda

Arremate (Valor Alvo/Limite) = R\$ 120.000,00

ITBI (3% do Arremate) = R\$ 3.600,00

Registro e Custas de Cartório (Estimado) = R\$ 8.000,00

Comissão do Leiloeiro (5% do Arremate) = R\$ 6.000,00

Débitos: R\$ 0,00

Condomínio (6 meses): R\$ 2.400,00

Total: R\$ 140.000,00

Venda Esperada: R\$ 220.000,00

Lucro: R\$ 80.000,00

36% de Lucro

*Em anexo, seguem imóveis na mesma região/
condomínio utilizados para valor de venda esperada

6. Avaliação Jurídica e Risco

Imóvel está alugado há 1 ano. Nos autos existem fotos feitas no imóvel no momento da entrega das chaves para início da locação. Nota-se bom estado de conservação. Não será necessária grande reforma.

No caso de imóvel em locação, caso a locação possua prazo indeterminado, o arrematante deverá notificar o locatário para desocupar em 90 dias, caso possua prazo determinado, o prazo é de 30 dias.

Nota do arremate (0 a 10): 9

(X) Boa oportunidade () Risco médio () Risco elevado

7. Avisos Legais

Trata-se de mero parecer consultivo, elaborado por advogado. OAB/SP nº 483.582.

Não caracteriza promessa de resultado ou vínculo permanente.

Informações extraídas de fontes públicas até a data da análise.

Recomenda-se acompanhamento profissional em toda aquisição via leilão.

8. Contato do Advogado

Responsável técnico: Rhuan Matheus. OAB/SP nº 483.582

E-mail: contato@rhuanmatheus.adv.br

WhatsApp: (11) 97741-4973

Instagram: @rhuanmatheusadvocacia