

JUDICIAL X EXTRAJUDICIAL: ENTENDA AS DIFERENÇAS ENTRE OS DOIS TIPOS DE LEILÕES

As duas modalidades apresentam características, regras e procedimentos distintos. Conheça as principais diferenças e os cuidados que o arrematante deve observar antes de dar um lance.

PÁGINA 03

LEILÕES

ATIVOS EM DISPUTA: UM MERCADO QUE MOVIMENTA MILHÕES

Apresentamos um panorama do Brasil sobre os ativos em disputa, reunindo dados oficiais sobre imóveis, veículos, máquinas e mercadorias e mostrando o volume de recursos movimentado por esse setor.



PÁGINA 05

ECONOMIA E NEGÓCIOS

A IMPORTÂNCIA DO AVALIADOR NA LEGITIMIDADE DOS PREÇOS EM LEILÕES

No Caderno de Leilões, o engenheiro *Hytalo de Freitas* concede entrevista sobre os critérios e a responsabilidade técnica envolvidos na definição do valor dos bens leiloados.



PÁGINA 13

INSTITUIÇÃO RESPONSÁVEL

JORNAL IMPRENSA LEILOES LTDA
CNPJ: 21.649.296/0001-46

CONTATOS



www.imprensaleiloes.com.br



editor-chefe@imprensaleiloes.com.br



+55 27 999333555

EXPEDIENTE

Presidente

Saulo Pizol Colodete

Editor Chefe

Cleilton Bastos – DRT 0003303/ES

Vice Editor

Bartolomeu Boeno – MT 170/83

Redação

Jornal Imprensa Leilões

Jornalistas Colaboradores:

Bartolomeu Boeno de Freitas e Cleilton Bastos

Revisão:

Natália Vidal Ferreira

Secretária Editorial:

Eliane Freire Paoli

Projeto Gráfico:

Editora InovaES

Gestor de Tecnologia:

Levi Junior Lopes

Tecnologia e Desenvolvimento:

Aldabra

PERIODICIDADE

Mensal.

ISSN

XXXX-XXXX.

CORRESPONDÊNCIA

Av Carlos Gomes de Sá, Nº 335, Mata da Praia,
Vitória, ES/Brasil. Cep.: 29.066-040

Um mercado em movimento. Uma história que continua.

O mercado de leilões não para. Novos negócios, estratégias, profissionais e questões surgem a cada operação, revelando um universo que merece ser acompanhado de perto.

Depois da estreia do *Jornal Imprensa Leilões*, chegamos à segunda edição, ampliando o olhar sobre um setor que reúne patrimônio, negócios, conhecimento técnico, legislação e tecnologia.

No *Caderno de Leilões*, começamos pelo essencial. Em “*Judicial x extrajudicial: entenda as diferenças entre os dois tipos de leilões*”, apresentamos as características, procedimentos e os fundamentos que distinguem essas modalidades.

Também ouvimos o engenheiro *avaliador Hytalo de Freitas*, que aborda os critérios e a responsabilidade técnica dos envolvidos na vistoria dos imóveis e na definição de seus valores.

No *Caderno de Economia e Negócios*, o destaque é “*Leilões: um mercado de ativos que movimenta milhões*”, um panorama sobre a dimensão econômica do setor e a variedade de bens envolvidos nessas operações.

Já em *Cultura e Arte*, propomos em “*Um Brasil de muitos sotaques, histórias e tradições*”, uma viagem pelas regiões brasileiras para conhecer festas, costumes, manifestações culturais e personagens que ajudam a entender a nossa identidade.

São diferentes temas, reunidos para oferecer informação, conhecimento e espaço de formação sobre o universo dos leilões e outros temas.

Enquanto o setor se transforma, o *Jornal Imprensa Leilões* acompanha seus movimentos, trazendo novos olhares e perspectivas à você leitor.

Boa leitura e até a próxima!

Cleilton Bastos
Editor Chefe

JUDICIAL X EXTRAJUDICIAL: ENTENDA AS DIFERENÇAS ENTRE OS DOIS TIPOS DE LEILÕES

Entenda como funcionam as duas modalidades, suas principais diferenças e os cuidados que o arrematante deve observar antes de dar um lance.

Comprar um imóvel, veículo, equipamento ou outro ativo em leilão pode representar uma oportunidade de aquisição, mas o primeiro passo para quem pretende participar desse mercado é compreender que nem todo leilão segue o mesmo caminho jurídico.

Entre as principais modalidades estão o leilão judicial e o leilão extrajudicial. Apesar de ambos terem como objetivo a venda pública de bens, seguem caminhos jurídicos distintos. No leilão judicial, a venda acontece por determinação da Justiça, dentro de um processo judicial. Já no leilão extrajudicial, a venda ocorre sem a necessidade de um processo judicial, seguindo as regras previstas na legislação ou no contrato que permite a realização do leilão.

A distinção é especialmente importante porque o comprador não deve analisar apenas o valor do lance. É necessário compreender por que aquele bem está sendo levado a leilão, qual legislação rege, as regras que orientam a venda, se existem dívidas ou outras obrigações relacionadas ao bem e quais são as condições definidas no edital.

✓ O que é um leilão judicial?

O leilão judicial acontece dentro de um processo que tramita na Justiça. Em geral, um bem é levado à venda pública por determinação judicial para que o valor obtido seja utilizado conforme a decisão do processo, como no pagamento de uma dívida que está sendo cobrada judicialmente.

Imagine, por exemplo, uma pessoa que não conseguiu pagar uma dívida e possui um imóvel que pode responder por essa obrigação. Se a Justiça determinar a venda desse bem, ele poderá ser levado a leilão para que o dinheiro obtido seja destinado ao cumprimento da decisão judicial.

O Código de Processo Civil (CPC), em seu artigo 879, prevê que a alienação judicial pode ocorrer por leilão judicial, eletrônico ou presencial, entre outras formas de alienação previstas na legislação.

Antes da realização do leilão, o interessado deve ter acesso às informações necessárias para avaliar o bem. Por isso, o edital é um dos documentos mais importantes do procedimento. Ele deve informar, entre



Crédito da foto: Arquivo da Redação.

outros dados, qual é o bem que será vendido, seu valor de avaliação, o preço mínimo, as condições de pagamento e a eventual comissão do leiloeiro.

O edital também deve informar a existência de ônus, recursos ou processos pendentes relacionados ao bem, além de indicar, no caso do leilão eletrônico, o endereço da plataforma e o período em que os lances poderão ser apresentados.

Em outras palavras: no leilão judicial, o interessado não está simplesmente comprando um bem anunciado para venda. Ele está participando de uma venda determinada e regulamentada pela Justiça, com regras que precisam ser conhecidas antes da apresentação do lance.

E o leilão extrajudicial?

O leilão extrajudicial acontece fora de um processo judicial. Nesse caso, não é necessário que um juiz determine a venda do bem. O procedimento segue as regras previstas na legislação e, conforme a situação, no contrato firmado entre as partes.

Um exemplo comum é o de um imóvel usado como garantia de um financiamento. Se

o comprador deixa de pagar a dívida e não regulariza a situação dentro do prazo previsto em lei, o credor pode, seguindo os procedimentos legais, assumir a propriedade do imóvel e levá-lo a leilão para tentar recuperar o valor devido.

A principal diferença é que, no leilão extrajudicial, o bem pode ser levado a leilão sem que seja necessário iniciar um processo judicial para cobrar a dívida.

No mercado imobiliário, um dos principais exemplos é a alienação fiduciária de imóveis, regulamentada pela Lei nº 9.514/1997. A legislação estabelece as etapas que devem ser cumpridas antes que o imóvel possa ser levado a leilão.

Isso não significa, porém, que o leilão extrajudicial seja uma venda informal. Ele também possui regras, prazos, documentos e exigências legais que precisam ser cumpridos.

Por isso, quem pretende participar deve verificar a origem do leilão, ler o edital, documentação e entender as condições antes de apresentar um lance. Também é importante avaliar eventuais dívidas, restrições, ocupação e demais informações que possam influenciar na aquisição do bem.

LEILÃO JUDICIAL	LEILÃO EXTRAJUDICIAL
Está vinculado a um processo judicial.	Ocorre fora de um processo judicial de execução.
É submetido ao Poder Judiciário.	Segue legislação específica e/ou regras contratuais aplicáveis.
O juiz exerce papel central no procedimento.	O procedimento pode envolver credor, cartório, leiloeiro e demais agentes previstos em lei.
Regulado principalmente pelo CPC, além de legislação específica.	Depende da legislação aplicável ao caso.
Pode ocorrer de forma eletrônica ou presencial.	Também pode ocorrer eletronicamente ou presencialmente, conforme o procedimento.
Possui edital com informações sobre o bem e as condições da venda.	Também exige observância das regras de publicidade e informação previstas para a modalidade.

LEILÕES: UM MERCADO DE ATIVOS QUE MOVIMENTA MILHÕES

Imóveis, veículos, máquinas e mercadorias apreendidas movimentam um mercado de grande relevância econômica no Brasil. Dados oficiais de diferentes instituições ajudam a revelar o volume de recursos gerado pelos leilões e a dimensão desse setor.

Crédito da foto: Arquivo da Redação.

O mercado brasileiro de leilões movimenta valores expressivos, reúne diferentes classes de ativos e desempenha uma função econômica que vai além da simples venda de bens. Imóveis, veículos, máquinas, equipamentos, mercadorias apreendidas e patrimônios vinculados a processos judiciais podem encontrar nos leilões um mecanismo para transformar ativos imobilizados em recursos financeiros.

O tamanho desse mercado, entretanto, ainda não pode ser apresentado em uma única cifra. O Brasil não possui uma estatística nacional consolidada que reúna todos os leilões realizados pela União, estados, municípios, Judiciário e instituições privadas. Os dados estão dispersos entre diferentes órgãos e sistemas públicos, cada um com critérios e metodologias próprias de registro. Embora não possam ser simplesmente somados para representar o mercado nacional, quando analisados em conjunto, permitem compreender o volume de ativos e de recursos financeiros que circula por diferentes modalidades de leilão no país.

Em 2025, a Receita Federal realizou 69 leilões eletrônicos de mercadorias apreendidas e arrecadou mais de **R\$ 335 milhões**. De acordo com o Ministério da

Fazenda, os recursos são destinados em 60% ao Fundo Especial de Desenvolvimento e Aperfeiçoamento das Atividades de Fiscalização (Fundaf) e em 40% à Seguridade Social. A própria Receita destaca que a realização dos leilões também contribui para reduzir estoques, liberar espaço nos depósitos e diminuir custos de armazenagem.

O número ajuda a compreender uma característica importante dos leilões: o valor econômico não está apenas no dinheiro obtido com a venda. Existe também um efeito sobre a gestão dos ativos. Uma mercadoria apreendida que permanece armazenada, ela ocupa espaço, exige controle e conservação. A alienação permite transformar esse patrimônio em recurso financeiro e liberar capacidade operacional para novas apreensões.

Outro exemplo vem da Justiça do Trabalho. Durante a 15ª Semana Nacional da Execução Trabalhista, realizada em setembro de 2025, foram realizados **470 leilões de bens**, responsáveis por **R\$ 142 milhões** dentro dos mais de R\$ 8 bilhões movimentados pela iniciativa. É importante fazer essa distinção: os R\$ 8 bilhões não correspondem ao mercado de leilões. O montante inclui acordos, pagamentos liberados por alvarás,

arrecadações e outras formas de execução. Os leilões responderam especificamente pelos R\$ 142 milhões registrados na Semana, apresentados no evento.

A lógica econômica, nesse caso, está diretamente relacionada à execução de dívidas. Um imóvel, veículo ou outro patrimônio pode estar vinculado a uma obrigação financeira reconhecida judicialmente. A alienação permite converter esse bem em dinheiro, que seguirá a destinação prevista no processo para satisfação dos créditos.

Na gestão pública, os leilões também movimentam recursos. Em São Paulo, o governo informou ter obtido **R\$ 1,3 bilhão em 2025 com leilões e vendas diretas de ativos**, incluindo imóveis e veículos. A venda de bens sem uso pode reduzir custos e transformar patrimônio em recursos para outras finalidades.

A cadeia vai além de leiloeiros e arrematantes, envolvendo avaliadores, tecnologia, plataformas digitais, transporte, serviços jurídicos e outros integrantes.

Entre os ativos ofertados estão mercadorias apreendidas, bens penhorados, imóveis públicos, veículos, sucatas, máquinas, equipamentos e outros. Em todos esses casos existe um elemento comum: um patrimônio que precisa ser transformado em liquidez.

O leilão funciona como uma ponte entre

essas duas pontas. De um lado, está o ativo que perdeu, temporariamente ou definitivamente, sua função original. Do outro, está um comprador disposto a adquirir esse patrimônio dentro das regras estabelecidas para cada certame.

Os números disponíveis ainda não permitem dizer quanto o mercado brasileiro de leilões movimenta em sua totalidade. Eles permitem, porém, identificar um setor pulverizado, com centenas de certames, milhares de ativos e centenas de milhões de reais movimentados em diferentes segmentos.

Base Nacional

O próximo passo para o mercado é transformar essa dimensão já existente em informação organizada. Uma base nacional capaz de reunir dados sobre ativos, avaliações, editais, arrematações e resultados permitiria conhecer melhor o comportamento desse mercado e medir sua evolução.

Enquanto essa estatística nacional não existe, os dados oficiais disponíveis deixam uma conclusão objetiva: os leilões já são uma importante ferramenta de circulação de patrimônio e geração de liquidez na economia brasileira, e o volume de ativos que ainda aguarda alienação mostra que existe um mercado muito maior a ser conhecido.

Busca de ativos em leilões

TUDO EM UM SÓ LUGAR.
MAIS OPORTUNIDADES PARA VOCÊ.

Encontre informações sobre:

- Imóveis
- Veículos
- Participações
- Outros ativos

www.imprensaleiloes.com.br

INFORMAÇÃO SEGURA, ORGANIZADA E ACESSÍVEL
PARA O MERCADO DE LEILÕES.



BURNOUT: QUANDO A DEDICAÇÃO AO TRABALHO ULTRAPASSA O LIMITE

Quando o compromisso profissional deixa de ser apenas dedicação e passa a consumir energia, relações e qualidade de vida, é preciso reconhecer os sinais antes que o esgotamento se torne parte da rotina.

Crédito da foto: Arquivo da Redação.

Cansaço faz parte da vida profissional. Depois de um dia intenso, é natural sentir necessidade de descansar e recuperar as energias. O problema começa quando o esgotamento deixa de ser pontual e passa a fazer parte da rotina.

Prazos, cobranças, excesso de responsabilidades, pressão por resultados e a dificuldade de se desconectar do trabalho podem transformar períodos de maior esforço em uma condição prolongada de desgaste.

Esse cenário ajuda a compreender uma reflexão proposta pelo filósofo *Byung-Chul Han*, autor de “Sociedade do cansaço”. Ao analisar as transformações da sociedade contemporânea, *Han* afirma que as enfermidades que marcam uma época também estão relacionadas à maneira como as pessoas vivem, trabalham e são submetidas a determinadas formas de pressão.

“Cada época possui suas enfermidades fundamentais. [...] Visto a partir da perspectiva patológica, o começo do século XXI não é definido como bacteriológico nem viral, mas neuronal”, escreve o filósofo. Entre as doenças que, segundo ele, compõem essa paisagem, estão a depressão, o transtorno de déficit de atenção com síndrome de hiperatividade (TDAH), o transtorno de

personalidade limítrofe (TPL) e a síndrome de burnout.

A reflexão de *Han* não substitui a definição médica do burnout, mas ajuda a contextualizar um fenômeno que ganhou espaço nas discussões sobre saúde e trabalho. O burnout está relacionado especificamente ao ambiente ocupacional e, segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS), resulta do estresse crônico no trabalho que não foi administrado com sucesso.

Na Classificação Internacional de Doenças (CID-11), o burnout é descrito como um fenômeno ocupacional, e não como uma condição médica em si. A OMS identifica três dimensões principais: exaustão ou sensação de esgotamento de energia; aumento do distanciamento mental em relação ao trabalho, com sentimentos de negativismo ou cinismo; e redução da eficácia profissional.

A definição é importante porque ajuda a afastar uma ideia equivocada: burnout não significa simplesmente estar sem vontade de trabalhar. Trata-se de um processo relacionado à exposição prolongada a fatores de estresse ocupacional, que pode modificar a forma como o profissional se relaciona com o trabalho e perceber sua própria capacidade.

Nem sempre o primeiro sinal é “não aguento mais”

O esgotamento profissional pode surgir de forma silenciosa. Uma demanda extraordinária se transforma em rotina. O profissional passa a chegar mais cedo, sair mais tarde, responder mensagens durante a noite e continuar pensando em problemas do trabalho nos momentos que deveriam ser destinados ao descanso.

Para o psicólogo e *diretor-geral do Hospital Estadual de Atenção Clínica (HEAC), Felipe Goggi Rodrigues*, um dos principais desafios está justamente em perceber quando o cansaço deixou de ser pontual. *“Uma semana de trabalho intenso pode gerar cansaço, mas quando a pessoa passa a acordar cansada, permanece irritada, não consegue se desligar das responsabilidades profissionais e percebe que o descanso já não produz recuperação, é preciso prestar atenção. O corpo e a mente também dão sinais de que os limites estão sendo ultrapassados”,* explica.

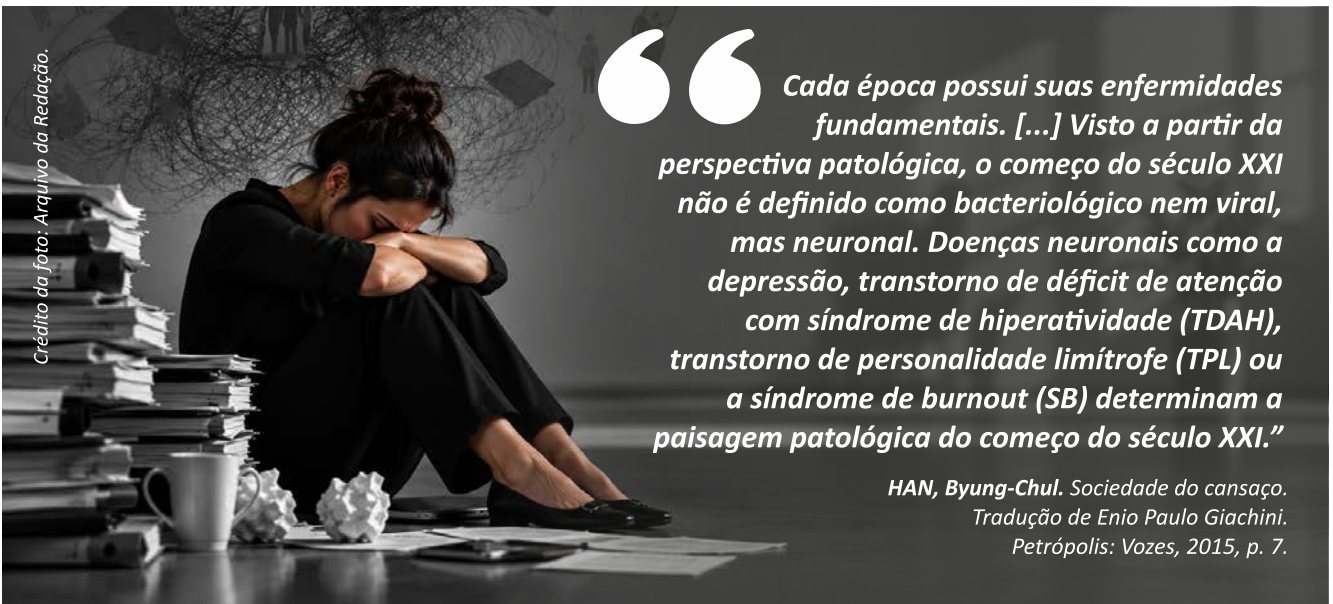
Na rotina profissional, o excesso de responsabilidades também pode fazer com que o trabalhador perca, aos poucos, a

percepção dos próprios limites. O que começa como empenho pode se transformar em uma rotina de pressão contínua.

Para *Felipe Goggi*, essa responsabilidade não deve ser colocada exclusivamente sobre o trabalhador. *“É preciso olhar também para o ambiente em que ele está inserido. Se uma equipe trabalha permanentemente no limite, se as demandas são incompatíveis com os recursos disponíveis ou se não existe espaço para diálogo, não adianta simplesmente dizer ao profissional que ele precisa ser mais resiliente. A saúde mental também depende das condições em que o trabalho acontece”,* ressalta.

Reconhecer o esgotamento é parte do cuidado com a saúde. Quando o cansaço se torna persistente e começa a afetar o trabalho, o sono, as relações ou a qualidade de vida, insistir em manter o mesmo ritmo pode aprofundar o desgaste.

Nessas situações, procurar ajuda profissional é fundamental. Psicólogos e médicos podem avaliar os sinais, identificar possíveis causas e orientar o cuidado adequado. Reconhecer os próprios limites não é sinal de fraqueza, mas uma atitude de prevenção e cuidado.



Crédito da foto: Arquivo da Redação.



Cada época possui suas enfermidades fundamentais. [...] Visto a partir da perspectiva patológica, o começo do século XXI não é definido como bacteriológico nem viral, mas neuronal. Doenças neuronais como a depressão, transtorno de déficit de atenção com síndrome de hiperatividade (TDAH), transtorno de personalidade limítrofe (TPL) ou a síndrome de burnout (SB) determinam a paisagem patológica do começo do século XXI.”

HAN, Byung-Chul. *Sociedade do cansaço*.
Tradução de Enio Paulo Giachini.
Petrópolis: Vozes, 2015, p. 7.



UM BRASIL DE MUITOS SOTAQUES, HISTÓRIAS E TRADIÇÕES

O Brasil possui uma diversidade sem fim de expressões culturais e artísticas que identificam a sua gente. Mostrar essas manifestações é reforçar a dimensão cidadã de pertencimento e brasilidade.

A partir desta edição, o *Jornal Imprensa Leilões* abre espaço, em seu Caderno de Cultura e Arte, para conhecer um Brasil que também se revela por meio de suas tradições populares. A cada edição, vamos percorrer diferentes regiões do país para apresentar manifestações do **folclore brasileiro**, suas histórias, personagens, festas, crenças, lendas e saberes que atravessam gerações.

Mais do que preservar memórias, conhecer o folclore é compreender a diversidade cultural que forma o Brasil. De uma região a outra, mudam os sotaques, os costumes e as manifestações, mas permanece a força de uma cultura construída coletivamente e transmitida ao longo do tempo.

Para iniciar esse percurso, seguimos para a Região Norte, com destaque para o *Círio de Nazaré, em Belém (PA)*, uma das maiores manifestações religiosas e culturais do Brasil e uma das maiores procissões católicas do mundo. Uma celebração que reúne fé,

tradição, identidade e memória, mobilizando milhares de pessoas e revelando a riqueza cultural da Amazônia.

Cultura e Arte. Criamos esta Editoria por considerar a relevância fundamental desses grandes temas, presentes na vida de cada um e em toda a obra humana. Enquanto a cultura, sempre em movimento, vai moldando identidades, promovendo avanços na direção do desenvolvimento de valores humanos, hábitos, tradições e outros, a arte opera no campo sensível fortalecendo o sentimento de pertença da pessoa ou grupo à comunidade ou lugar onde se vive. Através das diversas expressões artísticas, o ser humano vivencia pontos de vista diferentes dos seus e estabelece conexões para a compreensão do outro, para a empatia, aceitação das diferenças e combate às múltiplas formas de preconceito.

Abordamos neste primeiro momento manifestações e expressões culturais da Região Norte do país, começando com a maior delas: o Círio de Nazaré.

Tradicional Festa do Círio de Nazaré leva milhões de pessoas à cidade de Belém (PA)

O Círio de Nazaré é uma das maiores festas marianas do mundo, reunindo, todo ano, no mês de outubro, uma multidão de fiéis na cidade de Belém, capital do Estado do Pará. O evento devocional realizado pela Arquidiocese de Belém, homenageia Nossa Senhora de Nazaré e chegou à sua 235ª edição este ano.

Atrativo turístico com duração de uma quinzena, o Círio de Nazaré é reconhecido como Patrimônio Cultural Imaterial pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Iphan) e declarado pela Unesco como Patrimônio Cultural da Humanidade.

O ponto alto da festividade é a Procissão do Círio, concentrando nas ruas de Belém mais de 2 milhões de pessoas. Entre os participantes estão fiéis devotos, pagadores de promessas, romeiros, aqueles que pedem graças, turistas e outros.



Foto: Reprodução / Revista Digital IEL-USC
Círio de Nazaré reúne fé, tradição e emoção pelas ruas de Belém (PA)

Em torno do Círio acontecem também diversas outras manifestações de fé, atividades culturais e também de cunho turístico e econômico. Exemplo disso é o evento Passos da Fé, uma iniciativa da Diretoria da Festa de Nazaré (DFN) junto com o Sebrae, para promover o Círio como circuito turístico religioso para além do período das festividades.

Antes dos festejos acontece a atividade de visitas da Imagem Itinerante da santa que este ano percorreu o Pará e outros estados, totalizando mais de 700 visitas em um percurso de 37,9 mil quilômetros. Outros destaques são as diversas procissões e romarias como a Rodoviária e a Fluvial, o Círio das Crianças e o Recírio, Arraial de Nazaré e Círio Musical.

Também chama a atenção o uso da chamada Corda do Círio. Uma corda em que os fiéis seguram durante a procissão. Este ano a corda mediu 800 metros de extensão, sendo confeccionada com fibras da erva malva amazônica por produtores rurais e artesãos paraenses.



Foto: Reprodução / Marco Santos - Ag. Pará

O Círio de Nazaré e sua História

A palavra 'círio' significa uma grande vela de cera levada em procissão. O Círio de Nazaré é uma procissão em que os participantes manifestam fé e devoção a Nossa Senhora de Nazaré. Realizada há mais de 200 anos em Belém (PA), além do seu aspecto religioso principal, o Círio de Nazaré concentra forte expressão da cultura popular reunindo tradições ancestrais na forma de crença, devoção, arte, festejos e envolvimento de milhares de pessoas.

Segundo a historiografia, a devoção teve início a partir do achamento da imagem de Nossa Senhora de Nazaré pelo cidadão chamado Caboclo Plácido, em 1700. Ele teria encontrado a imagem da santa às margens de um riacho, local próximo de onde está edificado o Santuário Basílica Nossa Senhora de Nazaré, em Belém.

A primeira procissão que se registrou em homenagem a Nossa Senhora de Nazaré (que se tornou a padroeira dos paraenses) ocorreu

em 1793. Desde então, o Círio de Nazaré acontece anualmente, reunindo a cada ano mais devotos e turistas. A festa também inspira a dança folclórica do Carimbó.

As maiores festas marianas no Brasil, por número de participantes, são, pela ordem, a de Nossa Senhora Aparecida, Círio de Nazaré e a Festa da Penha, em Vitória-ES.



Citação da imagem: Nossa Senhora de Nazaré, vestida para as celebrações do Círio de Nazaré 2026, em representação artística.



Foto: Prefeitura de Santarém.

O carimbó e a magia contagiante do seu ritmo e bailado

Em casos sobre cultura popular ou folclore na Região Norte, o carimbó tem lugar de destaque. Dança originária do Estado do Pará, o carimbó encanta em vários sentidos: por suas canções e letras típicas que falam de amores e da exuberância natural da Amazônia, com suas lendas e mitos; pelo efeito estético dos passos do bailado e giro das saias coloridas, pela cadência dos instrumentos percussivos, e ainda pela expressão de alegria espontânea e contagiante dos pares dançarinos.

É comum ouvir pessoas que visitam o Pará relatarem que tiveram uma experiência “incrível” vivenciando a cultura local na sua mais pura forma, ao assistir e participar de uma roda de carimbó.

A IMPORTÂNCIA DO AVALIADOR NA LEGITIMIDADE DOS PREÇOS EM LEILÕES

No Caderno de Leilões, o engenheiro ***Hytalo de Freitas** aborda os critérios e a responsabilidade técnica envolvidos na definição do valor dos bens leiloados.

Crédito da foto: Arquivo da Redação.

Com a perspectiva de ampliar o conhecimento público sobre as diversas fases de um leilão oficial e das atividades profissionais das quais elas dependem, abordamos aqui o trabalho do avaliador imobiliário. Para isso, entrevistamos o engenheiro *Hytalo Diego Lemos de Freitas*. Para ele, a função do avaliador é fundamental para a legitimidade dos preços nos leilões, o que beneficia a todos os atores envolvidos no certame.

Jornal Imprensa Leilões: O que é exatamente uma avaliação imobiliária e qual é o seu principal objetivo no contexto de um imóvel destinado a leilão?

Hytalo de Freitas - A avaliação imobiliária é um trabalho técnico que determina o valor de um imóvel, ou de um direito sobre ele, em uma data específica e para uma finalidade definida. Ela não é um palpite nem uma média de anúncios. É um estudo que parte da vistoria, da análise documental e da pesquisa de mercado, e que segue uma metodologia normatizada.

No leilão, o objetivo principal é dar ao processo uma referência de valor confiável. Esse valor serve de base para o lance mínimo e protege todos os envolvidos: o devedor, para que o bem não seja entregue por qualquer preço; o credor, para que a dívida seja satisfeita da melhor forma possível; e o arrematante, que precisa saber se o preço ofertado tem lastro na realidade. No fundo, a

avaliação é o que dá legitimidade ao preço dentro do leilão.

Qual é a importância do trabalho do engenheiro avaliador para garantir que um imóvel levado a leilão seja apresentado ao mercado com uma estimativa de valor tecnicamente fundamentada?

Hytalo de Freitas - Ela é grande, porque o leilão tem uma característica que o mercado comum não tem: a venda é compulsória. O proprietário não escolhe o momento nem negocia o preço. Nesse cenário, um valor mal calculado pode causar um prejuízo sério. Se a avaliação estiver alta demais, o imóvel não recebe lances e o processo se arrasta. Se estiver baixa demais, alguém perde patrimônio de forma injusta.

O engenheiro avaliador traz método e responsabilidade técnica para essa conta. Ele vai ao imóvel, entende o que está sendo avaliado, pesquisa o mercado de forma criteriosa, trata os dados estatisticamente quando cabe, e assina o trabalho com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), respondendo por ele. É isso que diferencia um laudo de uma opinião.

Quais são as principais diferenças entre uma avaliação de imóvel realizada para um processo imobiliário judicial, extrajudicial, patrimonial ou para bancos?

Hytalo de Freitas - A base técnica é a mesma: normas, métodos e o cuidado com a pesquisa

de mercado. O que muda é a finalidade, e a finalidade influencia o enfoque do trabalho. No processo judicial, o laudo vai ser lido por juiz, advogados e, muitas vezes, por assistentes técnicos das partes. Ele precisa ser muito bem fundamentado, porque pode ser questionado a qualquer momento, e o avaliador precisa estar preparado para responder a impugnações e esclarecimentos. Nos leilões extrajudiciais, como os decorrentes de alienação fiduciária, a lógica é mais contratual e administrativa, com prazos e regras próprios previstos em lei e no contrato. A avaliação patrimonial serve a empresas, inventários, partilhas e balanços, e o foco é retratar o patrimônio de forma fiel (inclusive nesse caso não se atenta a liquidez do imóvel, apenas o seu valor intrínseco).

Nas avaliações para bancos, especialmente para garantia de financiamento, a instituição costuma ter padrões, formulários e critérios internos próprios, e há uma preocupação muito forte com liquidez, ou seja, com a capacidade de aquele bem ser convertido em dinheiro se o crédito não for pago. Ressalto ainda que em toda a avaliação, quando da apuração do valor venal de um imóvel, geralmente esse é calculado no cenário de venda à vista.

Quais normas técnicas, metodologias e critérios éticos orientam o profissional na elaboração de uma avaliação imobiliária?

Hytalo de Freitas - A referência principal é a ABNT NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas – Normas Brasileiras), que trata da avaliação de bens e é dividida em partes. A parte 1 traz os procedimentos gerais, a parte 2 trata dos imóveis urbanos e a parte 3 dos imóveis rurais, entre outras. É ela que define os métodos, os requisitos do laudo e os graus de fundamentação e de precisão que o trabalho alcança. Também são muito importantes as normas e orientações do

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), que é a principal entidade técnica da área.

Quanto aos métodos, o mais utilizado para imóveis urbanos é o comparativo direto de dados de mercado, que compara o imóvel com outros semelhantes ofertados ou negociados. Existem também o método evolutivo, que soma terreno e construção, o método da renda, que parte da capacidade de gerar receita, e o método involutivo, usado para áreas com potencial de aproveitamento.

*** Hytalo Diego Lemos de Freitas** é engenheiro civil Avaliador de Imóveis. Seu portfólio inclui mais de 5 mil imóveis vistoriados e avaliados, os quais totalizam mais de R\$ 5 bilhões em imóveis dados em garantia aos principais bancos e agentes de crédito do mercado nacional. Presta assessoria para investidores individuais, holdings de investimento imobiliário e a leiloeiros oficiais em ações junto aos Tribunais de Justiça do Estado do Espírito Santo. Atua em áreas como terrenos urbanos, glebas urbanizáveis, casas e apartamentos, salas comerciais, prédios, lojas e agências bancárias, galpões industriais, loteamentos urbanos e condomínios residenciais, comerciais e industriais.



**Continua na
próxima Edição.**

A MAIOR BASE DE DADOS DE ATIVOS EM LEILÃO DO BRASIL

*Informação pública e gratuita.
Ao alcance de todos.
Em um só lugar.*



PARA QUEM COMPRA, VENDE, TRABALHA E QUER ENTENDER

JORNAL

IMPRENSA **LEILÕES**



BUSCA DE ATIVOS EM LEILÕES



www.imprensaleiloes.com.br

