viver de arremate

PRESENTE DE BOAS-VINDAS · PDF GRATUITO

LEILÃO DE IMÓVEIS

Imóveis de banco, patrimônio de verdade

Como o leilão pode mudar a sua vida financeira, com as contas na mão.

5 verdades antes do primeiro lance



Wanderwagner
Advogado e investidor em imóveis de leilão
Fundador da Viver de Arremate · @viverdearremate

Obrigado por chegar até aqui

Se você me segue, é porque essa pergunta já passou pela sua cabeça: "dá mesmo para viver de leilão de imóveis?"

A resposta curta é sim. A resposta honesta vem com um complemento: não é simples, mas é possível. Neste material eu reuni cinco verdades que eu gostaria que alguém tivesse me contado antes do meu primeiro lance. Sem promessa milagrosa, com as contas na mão.

1 É um mercado real, enorme e que funciona o ano inteiro

Todos os dias, os bancos colocam à venda imóveis que retomaram de quem não conseguiu pagar o financiamento. Casas, apartamentos, terrenos e salas comerciais, muitos abaixo do valor de mercado.

O TAMANHO DO JOGO

- Mais de **116 mil arremates** no Brasil no primeiro semestre de 2025, com **desconto médio de 37,3%** sobre a avaliação (Forbes Brasil).
- Bancos com cerca de **R$ 10 bilhões** em imóveis retomados (Portas).

Eu chamo esse lugar de mercado invisível. Ele não está escondido: está à vista de todos. Só que poucos aprenderam a enxergá-lo.

2 Desconto não é sinônimo de oportunidade

Encontrar um anúncio com desconto é fácil: qualquer pessoa faz isso em dez minutos. O que importa é descobrir se esse desconto continua existindo depois que você olha a documentação, o valor de mercado, as dívidas, a ocupação, os custos e o prazo.

> **Pense num celular pela metade do preço. Antes de comprar, você quer saber se é original e se funciona. Com imóvel é igual, só que o valor é muito maior.**

Quer aprender a separar a oportunidade da armadilha? O ebook mostra o passo a passo, do edital ao registro.

Ver o ebook · R$ 67,90

3 O lucro aparece na conta, não no anúncio

Quem ganha dinheiro com leilão não ganha por sorte. Ganha porque compra bem, conhece todos os custos e sabe, antes do lance, quanto pode pagar. Veja uma simulação do ebook:

SIMULAÇÃO: CASA COM REFORMA COMPLETA

Avaliada em R$ 240 mil, comprada por R$ 112 mil, reformada e vendida em cerca de 8 meses.

Lance vencedor	**R$ 112.000**
ITBI, escritura e registro	**R$ 5.800**
Reforma completa	**R$ 22.000**
Condomínio e IPTU por 8 meses	**R$ 6.400**
Reserva para imprevistos	**R$ 6.200**
Corretagem na venda (5%)	**R$ 11.000**
Custo total	**R$ 163.400**
Venda	**R$ 220.000**
Lucro estimado antes do imposto	**R$ 56.600 (34,6%)**

Simulação com valores hipotéticos e arredondados, só para ilustrar o raciocínio. Não é promessa nem expectativa de resultado: cada imóvel tem custos, prazos e tributos próprios, como o imposto sobre ganho de capital, que deve ser confirmado com um contador.

Esqueça a reforma ou os meses de condomínio e o lucro encolhe bastante. Por isso a conta vem antes do lance.

No ebook você encontra 3 simulações completas como esta, inclusive com imóvel ocupado.

Quero as 3 simulações

4 Os documentos contam a história do imóvel

Antes de qualquer lance, três papéis respondem às perguntas mais importantes:

- **Edital:** as regras daquele leilão, os prazos, a forma de pagamento e quem paga cada dívida. Leia o documento inteiro.
- **Matrícula atualizada:** quem é o dono, as transmissões, os ônus, as penhoras e as averbações. Leia como uma história em capítulos.
- **Situação de ocupação:** imóvel ocupado pede tempo e custo para desocupar, e isso precisa entrar na conta.

5 Com método, as etapas viram rotina, e você não precisa fazer sozinho

Se algo aqui pareceu "não tão simples", ótimo: é sinal de que você leu com atenção. Dirigir também não parecia simples na primeira aula. Hoje você faz sem pensar. Com leilão é igual: as etapas que parecem muitas agora viram rotina depois das primeiras análises.

Eu organizo cada análise em dez etapas, o Método Viver de Arremate:

01 Encontrar	02 Filtrar	03 Identificar	04 Documentar	05 Conferir
06 Calcular	07 Medir o risco	08 Definir o limite	09 Decidir	10 Executar

O método organiza a sua decisão. Ele não garante resultado, mas evita que você entre num leilão olhando só para o desconto.

As 10 etapas estão explicadas no ebook, com um exercício por capítulo usando o seu imóvel de estudo.

Começar pelo ebook

> **Leilão não é bicho de sete cabeças, mas tem seus cuidados. E é exatamente porque a maioria desiste antes de aprender que sobra oportunidade para quem continua.**

COMECE HOJE, SEM GASTAR NADA

Abra o portal de imóveis de um banco, como o da Caixa Econômica Federal, e escolha um imóvel na sua cidade. Ele será o seu imóvel de estudo. Por enquanto, anote só três coisas:

- O endereço e o tipo do imóvel.
- O preço e o desconto anunciado.
- Se está ocupado ou desocupado.

Regras gerais do leilão extrajudicial de bancos: Lei 9.514/1997, com as mudanças da Lei 14.711/2023. As regras de cada leilão estão no edital.

Conteúdo educacional. Não constitui parecer jurídico, recomendação de investimento nem promessa de resultado. A Viver de Arremate não tem vínculo com a Caixa Econômica Federal, outros bancos ou leiloeiros.

viver de arremate

Quer fazer a sua primeira análise completa?

Estas cinco verdades são o começo. No ebook, eu mostro o caminho inteiro, do edital ao registro, com um exercício por capítulo usando o seu imóvel de estudo.

Ebook Do Leilão ao Lucro: O Mercado Invisível

- Como funciona cada etapa do leilão, sem juridiquês
- O que conferir no edital e na matrícula
- 3 simulações completas de custo e lucro
- Garantia de 7 dias

~~De R$ 97,90~~ **R$ 67,90** Black Friday até 30/11/2026 · pagamento único

Quero o ebook completo

metodoviverdearremate.com.br/ebook

Instagram
@viverdearremate

Site do Método
metodoviverdearremate.com.br

Site do ebook
metodoviverdearremate.com.br/ebook

Obrigado por seguir a Viver de Arremate. Por aqui, eu mostro o leilão como ele é: com as contas na mão.

Wanderwagner · @viverdearremate

Fontes dos dados de mercado citados no material: Forbes Brasil e Portas, conforme o ebook Do Leilão ao Lucro.