

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

PROJETO DE LEI Nº 2.524, DE 2011

Regulamenta a profissão de leiloeiro público oficial.

Autor: Deputado MANATO

Relator: BACELAR

I - RELATÓRIO

Com a presente iniciativa, o Ilustre Deputado intenta regulamentar o segmento profissional dos leiloeiros, sob o argumento de que a atividade remonta ao Código Comercial de 1850 e, mesmo com as normas posteriores já editadas – Decreto nº 21.981, de 1932; Decreto-lei nº 4.021, de 1961 e Instrução Normativa nº 113, de 28 de abril de 2010, do Departamento Nacional de Registro do Comércio do Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio Exterior –, “a profissão não foi criada e regulamentada por lei de alcance federal”.

Aduz ainda que alguns projetos já foram apresentados, tendo sido arquivados sem apreciação. A regulamentação da matéria, todavia, “é o anseio de cerca de 25 entidades que os representam em todo o território nacional.”

Esgotado o prazo regimental, não foram recebidas emendas ao Projeto.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A iniciativa merece nosso apoio.

Hoje, a importância da leiloaria é demonstrada por sua participação cada vez maior na estrutura econômica capitalista. Os leiloeiros

têm que ser profissionais bem preparados, pois têm que comercializar, de forma dinâmica, democrática, transparente e altamente lucrativa, todo tipo de bens: móveis e imóveis, veículos, enfim, desde simples objetos a peças de colecionadores de arte. No agronegócio, por exemplo, o leiloeiro é um dos profissionais mais valorizados no mercado.

Todavia, ao tempo em que a leiloaria se expande e cresce o número de pessoas interessadas, profissionais desqualificados permanecem atuando na atividade. É exigível muita persistência dos bons profissionais para superar as adversidades e para firmar seu desempenho em conformidade com a relevância dos serviços que prestam à comunidade onde atuam.

De fato, seria natural que tão remota atividade refletisse, no ordenamento jurídico, a evolução natural das sociedades no decorrer dos tempos. Contudo, mesmo com o avanço tecnológico e o crescimento da leiloaria, a profissão continua regida por leis ultrapassadas, uma vez que a legislação que dispõe sobre o tema remonta ao primeiro período do século passado, no caso, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que “regula a profissão de Leiloeiro no território da República”.

Nesse ponto, devemos ressaltar que o referido Decreto nº 21.981, de 1932, permanece em vigor e foi recepcionado como lei ordinária, conforme já decidido pelos nossos tribunais. Isso porque foi expedido pelo Governo Provisório da época, que exercia, cumulativamente, as funções e atribuições dos Poderes Executivo e Legislativo, amparado no Decreto nº 19.398, de 11 de novembro de 1930. Tanto é assim que não foi revogado pelo decreto sem número de 15 de fevereiro de 1991, uma vez que configuraria desobediência ao princípio da hierarquia das leis.

É justamente em face da longevidade dessa legislação, que sua atualização está sendo proposta pelo presente projeto, por meio da aprovação de lei nova, **com a conseqüente revogação do referido decreto.**

No entanto, mesmo passados mais de oitenta anos de sua aprovação, é inegável que o Decreto nº 21.981 possui uma série de dispositivos que ainda se mostram atuais, razão pela qual devem ser mantidos no texto que venha a ser aprovado. É o caso, por exemplo, da remuneração do leiloeiro pela armazenagem de bens, dispositivo que não consta do projeto em análise, mas consta do decreto, e cuja manutenção é imprescindível para que o comitente tenha ciência dos custos que são de sua responsabilidade.

Além disso, outros devem ser acrescentados de modo a não comprometer os aspectos positivos inerentes à atividade. Nessa hipótese podemos citar a inclusão de dispositivos que tratam, especificamente, de cada tipo de leilão. Essa matéria mostra-se importante pelo fato de ser

recorrentemente tratada em nossos tribunais. Com isso, fica expresso que as regras para os leilões particulares são distintas das regras para os leilões judiciais, que são distintas, por sua vez, dos leilões que envolvam órgãos da Administração Pública direta e indireta.

Ressalte-se que o novo texto ora apresentado aos nossos Pares busca harmonizar a legislação dos leiloeiros aos dispositivos constantes do novo Código de Processo Civil, já sancionado, bem como ao Projeto de Lei nº 1.572, de 2011, que institui o novo Código Comercial.

Em suma, vemos como muito oportuna a inclusão desse tema na pauta de discussões dessa esfera de Poder, a fim de conformar a importância da atividade ao devido trato político e jurídico.

Todavia entendemos que o projeto em apreço tratou o tema de modo muito sintético, o que poderia representar grave prejuízo à sociedade que necessita dos préstimos dos leiloeiros.

Nesse contexto, estamos apresentando o presente substitutivo com uma série de complementações que, a nosso ver, não podem deixar de ser contempladas.

Duas últimas ressalvas. A primeira é no sentido de que contamos com o apoio de entidades representativas da categoria, que apresentaram inúmeras sugestões que foram contempladas no substitutivo ora submetido à apreciação de nossos Pares. A segunda é para esclarecer que não temos a intenção de tratar a matéria de forma definitiva, como se a apresentação do substitutivo não demandasse mais discussões. As avaliações e os debates serão muito bem-vindos, pois contribuirão para o aprimoramento da proposição.

Assim, diante do exposto, manifestamo-nos pela aprovação do Projeto de Lei nº 2.524, de 2011, na forma do substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em de de 2015.

Deputado BACELAR
Relator

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 2.524, DE 2011

Dispõe sobre o exercício da atividade de leiloeiro público oficial.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º. Esta lei disciplina o exercício da atividade de leiloeiro público oficial, dispondo sobre as suas atribuições e requisitos.

Art. 2º. É livre o exercício da atividade profissional de leiloeiro público, desde que atendidas às qualificações e exigências estabelecidas nesta lei, mediante aprovação em concurso público e a competente matrícula concedida pela Junta Comercial, que fixará o número de vagas em cada Unidade da Federação.

§1º. O leiloeiro exercerá a sua profissão exclusivamente na Unidade da Federação da circunscrição da Junta Comercial que o matriculou.

§2º. Os bens serão leiloados por leiloeiro matriculado na Unidade da Federação onde se encontram localizados, no caso de bens imóveis, ou armazenados, no caso de bens móveis.

§3º. Aos leiloeiros matriculados até a data do início da vigência desta lei, serão assegurados os direitos adquiridos.

§4º. Não será permitido a matrícula em mais de uma Unidade da Federação, exceto no caso de direito adquirido.

Art. 3º. São requisitos para o exercício da profissão de leiloeiro público:

I – ser cidadão brasileiro e encontrar-se no pleno exercício dos seus direitos civis e políticos;

II – Ser maior de vinte e cinco anos;

III – estar reabilitado, se falido ou condenado por crime falimentar, desde que a falência não tenha sido qualificada como dolosa ou fraudulenta;

IV – não estar condenado por crime cuja pena vede o exercício da atividade mercantil;

V – não integrar sociedade de qualquer espécie ou denominação, exceto as autorizadas por esta lei;

VI – não exercer o comércio, direta ou indiretamente, no seu ou em nome de terceiro;

VII – não ter sido destituído da profissão de leiloeiro;

VIII – ser domiciliado, há mais de cinco anos, na unidade federativa onde pretenda exercer a profissão:

IX – não ser matriculado em outra unidade federativa;

X – ter idoneidade comprovada com apresentação de Certidões negativas ou com efeito negativo da Justiça Federal, das Varas Criminais da Justiça Local em que o candidato tiver o seu domicílio.

XI – matricular-se na Junta Comercial de seu domicílio.

Art. 4º. Cada leiloeiro é obrigado, após habilitação perante a Junta Comercial e mediante despacho desta, a prestar fiança:

I - em dinheiro, ou

II - por carta fiança fornecida por banco oficial.

§ 1º. O valor da fiança será estipulado pela Junta Comercial do respectivo Estado.

§ 2º. A garantia de que trata este artigo deverá ser depositada em banco oficial, em conta poupança à disposição da Junta Comercial, mediante averbação que a conserve intransferível até que possa ser levantada legalmente.

§ 3º. O levantamento da importância depositada em poupança será efetuado sempre mediante requisição da Junta Comercial perante a qual o leiloeiro esteja matriculado.

Art. 5º. A fiança responde pelas dívidas ou responsabilidades do leiloeiro, originadas por multas, infrações de disposições fiscais, impostos federais e estaduais relativos à profissão, saldos e produtos de leilões ou sinais que ele tenha recebido e pelas vendas de bens de qualquer natureza efetuadas, e subsistirá até 90 dias, após haver deixado o exercício da profissão, por exoneração voluntária, destituição, invalidez ou falecimento.

§ 1º Somente depois de satisfeitas todas as dívidas e responsabilidades de que trata este artigo, por dedução do valor da fiança, será entregue a quem de direito o saldo porventura restante.

§ 2º O leiloeiro só poderá entrar no exercício da profissão depois de aprovada a fiança e após a assinatura de compromisso perante a Junta Comercial.

Art. 6º. O leiloeiro exercerá pessoalmente suas funções, não podendo delegá-las senão por moléstia, impedimento ocasional ou férias, casos em que indicará seu preposto.

§ 1º. O afastamento do leiloeiro do exercício da profissão será sempre justificado.

§ 2º. Quando o leiloeiro precisar ausentar-se do exercício do cargo requererá licença à Junta Comercial, e indicará o preposto que irá substituí-lo.

§ 3º. O preposto indicado deverá atender aos requisitos impostos no artigo 3º desta lei.

§ 4º. Quando o leiloeiro não tiver preposto habilitado, poderá ser substituído por outro leiloeiro de sua escolha.

Art. 7º. O substituto do leiloeiro será considerado mandatário legal do proponente para o efeito de substituí-lo e de praticar, sob a responsabilidade daquele, os atos que lhe forem inerentes.

Art. 8º. A dispensa do preposto dar-se-á mediante simples comunicação do leiloeiro à Junta Comercial, acompanhada da indicação do respectivo substituto, se for o caso, ou a pedido do preposto.

Art. 9º. Compete ao leiloeiro público, pessoal e privativamente, a venda em hasta pública ou pregão, inclusive por meio da rede mundial de computadores, de tudo o que, por autorização dos respectivos donos ou por autorização judicial, lhe for cometido, tais como bens móveis, imóveis e semoventes, utensílios, bens pertencentes às massas falidas, liquidações, execuções judiciais e extrajudiciais, extinções de condomínio, alienações fiduciárias, penhores de qualquer natureza, inclusive de joias, e outros previstos em lei.

Art. 10º. Nos leilões de bens de particulares será devido ao leiloeiro, pelo comitente, uma comissão pelo seu trabalho, que será regulada por convenção escrita entre as partes, além da indenização da importância despendida no desempenho de suas funções.

§ 1º. Não havendo estipulação prévia por convenção escrita, a comissão paga pelo comitente será de cinco por cento sobre bens móveis, semoventes, mercadorias, joias e outros bens, e de três por cento sobre bens imóveis de qualquer natureza.

§ 2º. O leiloeiro deverá observar o limite máximo das despesas autorizadas por escrito pelo comitente, relativas a publicações, carretos e outras que se tornarem indispensáveis, sendo-lhe vedado reclamar indenização de quantia maior porventura despendida sob esse título.

§ 3º. Os leiloeiros não poderão vender a crédito ou a prazo os bens a eles confiados, sem autorização por escrito dos comitentes.

Art. 11º. Caberá aos órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta a contratação de leiloeiro para a venda de bens móveis ou imóveis, mediante credenciamento.

Parágrafo único. Nas vendas referidas neste artigo será devida pelos órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta apenas a indenização das despesas de anúncios, propaganda dos leilões, remoção e armazenagem dos bens, não sendo devida taxa de comissão, que será paga exclusivamente pelo arrematante.

Art. 12º. A indicação do leiloeiro será de livre escolha dos exequentes, dos autores nas extinções de condomínio, dos administradores, dos liquidatários ou comitentes, respectivamente nas vendas judiciais, nas execuções de bens de massas falidas e de propriedades particulares.

§ 1º. A rejeição ou impedimento do leiloeiro sempre serão justificados.

§ 2º. O leilão judicial eletrônico obrigatoriamente deverá ocorrer de forma simultânea ao leilão presencial, sujeito a nulidade do leilão no caso do descumprimento desta norma.

Art. 13º. A prestação de contas do leiloeiro obedecerá às disposições legais vigentes e será apresentada até cinco dias úteis depois da realização dos respectivos pregões.

Parágrafo único. As despesas necessárias e comprovadamente realizadas no desempenho da função pelo leiloeiro, serão deduzidas do produto da arrematação.

Art. 14º. Nos leilões particulares, judiciais, extrajudiciais e de órgãos da Administração Pública Direta ou Indireta, o comprador pagará obrigatoriamente a comissão de cinco por cento ao leiloeiro.

§ 1º A comissão a ser paga pelo comprador poderá ser superior a cinco por cento, mediante ordem judicial.

§ 2º Nos leilões judiciais, caso o pagamento da dívida ou acordo se dê após iniciado os atos preparatórios para o leilão, é direito do leiloeiro receber do réu a importância equivalente a dois por cento sobre o valor da avaliação do bem a título de ressarcimento pelos trabalhos e despesas realizadas.

Art. 15º. Havendo a interposição de recurso, o leilão judicial só será considerado finalizado após o seu julgamento.

§ 1º. Nos casos de interposição de recursos, fica o leiloeiro obrigado a devolver a comissão recebida desde que o leilão seja anulado até dois anos após a sua realização.

§ 2º. Os tributos incidentes sobre o leilão judicial de responsabilidade do leiloeiro, serão devidos na sua finalização.

Art. 16º. Não será expedida a carta de arrematação, de adjudicação ou de alienação particular sem que seja comprovado o pagamento da comissão do leiloeiro.

Art. 17º. Será devida a remuneração pelo transporte e pela armazenagem de todos os bens que forem recolhidos ao depósito do leiloeiro, seja por ordem judicial ou convenção entre comitente e leiloeiro.

§ 1º. O valor da diária de armazenagem será regulado por convenção escrita entre comitente e leiloeiro.

§ 2º. Não havendo estipulação prévia por convenção escrita, a taxa da diária será estipulada em 0,1% (um décimo por cento) do valor da avaliação do bem.

§ 3º. O leiloeiro poderá deduzir do produto da arrematação as despesas com o transporte e a armazenagem de bens, mediante prestação de contas.

§ 4º. No caso em que a despesa com a remoção e armazenagem do bem recolhido para o depósito do leiloeiro, superar o valor da sua avaliação, este será entregue ao leiloeiro em dação em pagamento para ressarcimento das despesas por ele realizadas.

Art. 18º. O contrato entre o leiloeiro e o comitente que autorizar a sua intervenção ou efetuar a sua nomeação para realizar leilões é de mandato ou comissão e dá ao leiloeiro o direito de cobrar judicialmente a sua comissão e as quantias que tiver desembolsado com anúncios, transporte e armazenagem de bens.

§ 1º A ação para cobrança judicial da comissão e das despesas efetuadas pelo leiloeiro será instruída com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado.

§ 2º Nos leilões judiciais, a cobrança da comissão e despesas se dará nos próprios autos da ação em que tenha atuado como leiloeiro.

§ 3º O leiloeiro poderá reter em seu poder objeto ou valor de propriedade do devedor até que seja reembolsado.

Art. 19º. O leiloeiro é responsável pelos atos que, no exercício de sua profissão, praticar com dolo ou culpa.

Parágrafo único. Em caso de leilão fraudulento, o arrematante será solidariamente responsável com o leiloeiro, se com este estiver coligado para lesar o comitente, o que será apurado em processo próprio.

Art. 20º. As infrações disciplinares cometidas pelo leiloeiro, previstas em instrução normativa do Poder Executivo, serão punidas com advertência, multa, suspensão ou destituição e serão aplicadas pela Junta Comercial onde o leiloeiro for inscrito.

Parágrafo único. Da decisão proferida pela Junta Comercial, caberá recurso ao Ministro de Estado responsável pelos assuntos de comércio.

Art. 21º. Somente para fins beneficentes, quando não haja remuneração de qualquer espécie, será permitido o pregão por leiloeiro não habilitado nos termos desta lei.

Art. 22º. São nulas as fianças, os endossos e os avais dados pelo leiloeiro.

Art. 23º. São livros obrigatórios do leiloeiro:

I – diário de leilões, para registro de todos os leilões que o leiloeiro realizar.

II – diário de entrada, destinado à escrituração diária de todas as mercadorias, móveis, objetos e demais bens remetidos para venda em leilão no armazém.

III – diário de saída, destinado à escrituração das mercadorias efetivamente vendidas e saídas do armazém, com a menção da data do leilão, nome dos compradores e preços obtidos, extraídos do diário de leilões.

IV – livro-talão, com conjuntos em três vias, para extração das faturas destinadas aos arrematantes dos bens, com indicação do nome, endereço e do Cadastro da Pessoa Física – CPF ou do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ de cada um deles.

Parágrafo único. O balanço entre o diário de entrada e o diário de saída determinará a existência dos bens conservados no armazém do leiloeiro.

Art. 24º. Todos os livros do leiloeiro terão número de ordem e poderão ser escriturados ou eletrônicos.

Art. 25º. O leiloeiro que se recusar a apresentar em juízo os livros-talões, quando determinado por autoridade competente, estará sujeito à pena de suspensão, aplicada pela Junta Comercial.

Parágrafo único. A apresentação dos livros-talões pelo leiloeiro extingue a pena prevista neste artigo.

Art. 26º. A Junta Comercial, sempre que julgar conveniente, determinará o exame nos livros dos leiloeiros para verificar a regularidade das escriturações, determinando as correções necessárias e aplicando as penalidades cabíveis.

Art. 27º. O leiloeiro levará seus livros à Junta Comercial a que estiver subordinado para arquivá-los ou substituí-los.

Art. 28º. É permitido ao leiloeiro constituir pessoa jurídica unipessoal, observadas as seguintes condições:

I – o objeto social deve ser exclusivamente o exercício da atividade da leiloaria;

II – o nome empresarial deve fazer referência à pessoa do leiloeiro;

III – a sede será na mesma unidade federativa em que o leiloeiro estiver matriculado; e

IV – toda a receita proveniente do exercício da atividade de leiloaria será da pessoa jurídica.

§ 1º. Poderá o leiloeiro participar de associações de classe, desde que esta não tenha fins lucrativos.

§ 2º. Poderá o leiloeiro possuir ações de sociedade anônima, desde que não participe da sua administração.

§ 3º. É permitido ao leiloeiro compartilhar o espaço físico de armazenagem e de realização de leilões presenciais com outros leiloeiros.

Art. 29º. O leiloeiro não poderá, no exercício do ofício, utilizar-se de nome de fantasia, fazer uso de marcas, logotipos e demais símbolos distintivos próprios de atividade empresarial, assim entendida como atividade econômica organizada.

Parágrafo único. Não violará a regra descrita no caput deste artigo, o leiloeiro público que tiver o registro de marca de serviço, junto ao INPI, requerida como pessoa física, na forma do art. 128 da Lei Federal nº 9.279 de 14 de maio de 1996.

Art. 30º. O nome de domínio utilizado pelo leiloeiro público oficial para leilão eletrônico na rede mundial de computadores será registrado sob sua titularidade direta e deve conter, como núcleo distintivo de segundo nível, expressão que faça referência à sua pessoa.

§ 1º O nome de domínio do leiloeiro público oficial será informado à Junta Comercial.

§ 2º O não cumprimento deste artigo ensejará a nulidade dos leilões realizados.

Art. 31º. As certidões ou contas que os leiloeiros extraírem de seus livros, quando estes se revestirem das formalidades legais relativamente à venda de mercadorias ou de outros quaisquer bens que pela lei são levados a leilão, têm fé pública.

Art. 32º. É proibido ao leiloeiro:

Sob pena de destituição:

I – Exercer o comércio direta ou indiretamente no seu nome ou em nome de terceiro;

II – Apropriar-se do produto da arrematação.

Sob pena de multa:

III – Participar de qualquer pessoa jurídica exceto a autorizada no artigo 28 desta lei.

IV– adquirir para si, ou para pessoas de sua família, coisa de cuja venda tenha sido incumbida, ainda que a pretexto de destinar-se a seu consumo particular.

Sob pena de suspensão:

V – peticionar nos processos judiciais, com objetivos publicitários e de ofertar os seus serviços.

Sob pena de nulidade de todos os seus atos.

VI – delegar a terceiros os pregões.

§ 1º. Os valores das multas serão estabelecidos pela Junta Comercial de cada unidade da federação.

§ 2º. A reincidência, nos casos sujeitos a pena de suspensão e nulidade, poderá ser convertida em destituição, a critério da Junta Comercial.

Art. 33º. Nenhum leilão poderá ser realizado sem que haja publicação do edital do leilão com as informações detalhadas e pormenorizadas no site do leiloeiro ou no Diário do Judiciário Eletrônico, com no mínimo cinco dias de antecedência, contendo o sitio no qual será realizado o leilão se eletrônico, ou o endereço no caso de leilão presencial ou simultâneo.

Parágrafo único. Os editais deverão conter informações claras nas descrições dos respectivos bens e, quando se tratar de bem imóvel, deverá ser informado o número de matrícula do cartório de registro de imóveis, sob pena de nulidade e de responsabilidade do leiloeiro.

Art. 34º. Aceito o lance, o arrematante fica obrigado a efetuar o pagamento no prazo de vinte e quatro horas ou no prazo indicado no edital se diverso, juntamente com a comissão do leiloeiro.

§ 1º. Poderá o leiloeiro exigir caução como garantia.

§ 2º. A não realização do pagamento no prazo marcado gera o direito:

I – ao leiloeiro ou ao proprietário da coisa vendida, de rescindir a venda;

II – ao proprietário da coisa vendida ou ao leiloeiro, de demandar o arrematante pelo preço ou comissão, com os juros de mora, por ação executiva, instruída com certidão do leiloeiro em que se declare não ter sido pago o preço da arrematação ou comissão no prazo marcado no ato.

Art. 35º. Os atuais leiloeiros darão cumprimento às disposições desta lei no prazo de 60 dias, sob pena de suspensão, incorrendo na pena de destituição se não o fizer em até 30 dias após o referido prazo.

Art. 36º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, e ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em de de 2016.

Deputado BACELAR
Relator