

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: Deputado COVATTI FILHO

I - RELATÓRIO

Com a presente iniciativa, o Ilustre Signatário 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 acrescidos 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.

Dentre as normas do leilão judicial alteradas pelo novo Código de Processo Civil que necessita atualização na PL 2524/11 é a exigência da publicação do edital na rede mundial de computadores e não em jornal local. A nova forma de publicação certamente confere maior visibilidade e transparência dos leilões, é admitida pelo novo Código de Processo Civil, e por isso deve ser atualizada.

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 e com lacunas que poderiam gerar insegurança jurídica, demandas judiciais ainda poderiam 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 21 de dezembro de 2015.

Deputado COVATTI FILHO
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 promovido pela Junta Comercial, que fixará o número de vagas em cada Unidade da Federação, e promoverá a matrícula do leiloeiro aprovado.

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

§2º. Nos leilões judiciais, de alienação fiduciária (Lei 9.514/97), e da administração pública direta ou indireta, 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. Não será permitido a matrícula em mais de uma Unidade da Federação.

§4º. Aos leiloeiros matriculados até a data do início da vigência desta lei, serão assegurados os direitos adquiridos.

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

VI – não ter sido destituído da profissão de leiloeiro;

VII – ser domiciliado, há mais de cinco anos, na unidade federativa onde pretenda exercer a profissão comprovado através de endereço eleitoral ou fiscal (CPF):

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.

Art. 4º. O leiloeiro é obrigado, após habilitação perante a Junta Comercial e mediante despacho desta, a prestar fiança exclusivamente em dinheiro, inclusive os leiloeiros já matriculados.

§ 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 comprovada 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 para Junta Comercial na qual está matriculado.

§ 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, 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 com fé de oficiais públicos.

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

§ 1º. Não havendo estipulação prévia por convenção escrita, a remuneração paga pelo comitente será de 5% (cinco por cento) sobre bens móveis, mercadorias, joias e outros bens, e de 3% (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.

§ 1º A forma de contratação do leiloeiro, seja por meio de procedimento licitatório ou outro critério, caberá aos entes interessados. Todos os leiloeiros que atenderem as exigências edilícias serão credenciados, estando aptos a prestarem os serviços;

§ 2º Havendo mais de um leiloeiro credenciado será realizado sorteio para definição da ordem de classificação em virtude da utilização dos serviços contratados;

§ 3º. É defesa qualquer licitação para contratação dos serviços de leiloeiro público, que tenha como critério a redução da comissão estabelecida em lei.

§ 4º. Nas vendas referidas no *caput* 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 remuneração ou 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 judiciais, dos liquidatários ou comitentes, respectivamente nas vendas judiciais, nas execuções de bens de massas falidas, recuperações judiciais e de propriedades particulares.

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

§ 2º. O leilão judicial eletrônico, em segunda data, deverá ocorrer de forma simultânea ao leilão presencial, na sede do leiloeiro ou no endereço por ele indicado.

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 leilões.

Parágrafo único. As despesas autorizadas por contrato ou por lei e comprovadamente realizadas no desempenho da função pelo leiloeiro poderão ser 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 ao leiloeiro, a comissão de no mínimo 5% (cinco por cento) sobre as arrematações de bens imóveis e 10% (dez por cento) sobre as de bens móveis.

Parágrafo único. Nos leilões judiciais, quando o leiloeiro já tiver dado início aos atos preparatórios ao leilão e sobrevier a extinção do feito pelo pagamento ou por transação entre as partes, ser-lhe-á devida uma remuneração de 2% (dois por cento) sobre o valor da avaliação do bem a título de ressarcimento pelos trabalhos e despesas realizadas, que serão acrescidos nos cálculos do processo.

Art. 15º. Havendo a interposição de recurso, o leilão judicial só será considerado finalizado para efeito contábil, após o seu julgamento com o trânsito em julgado.

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 e o valor da despesa com remoção e transporte será de acordo com os comprovantes de pagamento.

§ 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. As despesas com remoção serão de acordo com o tipo de bem e distância percorrida.

§ 4º. O leiloeiro poderá deduzir do produto da arrematação as despesas com o transporte e a armazenagem de bens, mediante prestação de contas.

§ 5º. Não serão entregues ou devolvidos os bens armazenados no depósito do leiloeiro sem a comprovação do pagamento das despesas com transporte, remoção e armazenagem dos bens.

§6º. No caso em que a despesa com a remoção e armazenagem do bem recolhido para o depósito do leiloeiro, superar o valor da avaliação, este será entregue ao leiloeiro em dação em pagamento para ressarcimento das despesas por ele realizadas, se após notificação do leiloeiro ao proprietário do bem para efetuar o devido pagamento no prazo de até 10 (dez) dias, este não o fizer.

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.

§ 4º As despesas e comissão do leiloeiro tem natureza alimentar.

Art. 19º. As infrações disciplinares cometidas pelo leiloeiro, previstas em lei e 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. 20. Somente para fins beneficentes, quando não haja remuneração de qualquer espécie, será permitido o pregão por leiloeiro não habilitado nos termos desta lei.

Art. 21. São nulas as fianças, os endossos e os avais dados pelo leiloeiro.

Art. 22. São livros obrigatórios do leiloeiro:

I – diário de leilões.

II – diário de entrada (de bens móveis removidos e armazenados no depósito do leiloeiro).

III – diário de saída.

IV – livro-talão, para extração das faturas destinadas aos arrematantes dos bens.

§ 1º. Os leilões judiciais serão lançados no diário de leilões após a homologação e o trânsito em julgado de eventual recurso.

§ 2º. No leilão judicial o documento referido no item IV deste artigo, será substituído pelo Auto de Arrematação.

Art. 23. Todos os livros do leiloeiro poderão ser escriturados ou eletrônicos.

Art. 24. 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.

Parágrafo único – Anualmente o leiloeiro deverá atualizar o seu cadastro, em data estipulada pela Junta Comercial, apresentando as certidões negativas ou positivas com efeito negativo, para fins de expedição de certidão de pleno exercício da profissão, que terá validade de um ano.

Art. 25. 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

§ 1º. Poderá o leiloeiro participar de associações, 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. 26. O leiloeiro não poderá, no exercício do ofício, utilizar-se de nome fantasia, fazer uso de marcas, logotipos e demais símbolos distintivos próprios de atividade empresarial.

Parágrafo único. Não violará a regra descrita no caput deste artigo, o leiloeiro público que tiver o registro de marca de serviço e do logotipo junto ao INPI, requerida como pessoa física.

Art. 27. O nome de domínio utilizado pelo leiloeiro para leilão eletrônico na rede mundial de computadores será registrado somente sob sua titularidade direta e deve conter expressão que faça referência à sua pessoa.

§ 1º. É defeso o redirecionamento do leilão eletrônico para domínio diverso do leiloeiro designado ou responsável pelo leilão.

§ 2º O não cumprimento deste artigo, ensejará a nulidade dos leilões realizados e a penalidade prevista no art. 29.

Art. 28. As certidões, diligências e prestações de contas expedidas pelos leiloeiros, quando estes se revestirem das formalidades legais relativamente à venda de mercadorias ou de outros procedimentos necessários à execução de seu trabalho, têm fé pública.

Art. 29. 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 indevidamente dos valores da arrematação.

III – descumprir o art. 27, § 1º.

Sob pena de multa:

IV– adquirir para si, ou para pessoas de sua família em primeiro grau, coisa de cuja venda tenha sido incumbida.

Sob pena de suspensão:

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

VI – não cumprir o parágrafo único do artigo 24.

Sob pena de nulidade de todos os seus atos.

VII – delegar a terceiros não habilitados 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. 30. Nenhum leilão poderá ser realizado sem que haja publicação do edital do leilão no site do leiloeiro, com as informações detalhadas e pormenorizadas, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência, contendo o endereço eletrônico no qual será realizado o leilão, e o endereço físico no caso de leilão presencial ou simultâneo.

§ 1º. 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, exceto se o imóvel não possuir matrícula.

§ 2º. Na hipótese de publicação de anúncio ou edital do leilão em jornal, o custeio não será de responsabilidade do leiloeiro e será acrescido nas despesas ou custas do leilão.

Art. 31. 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. 32. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, e ficam revogadas todas as disposições em contrário.

Sala da Comissão, em 21 de dezembro de 2016.

Deputado COVATTI FILHO