

PROJETO DE LEI Nº , DE 2025

(Do Sr. GUTEMBERG REIS)

Altera o art. 19 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, para dispor sobre a venda de imóveis por leiloeiros oficiais e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O art. 19 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 19. É privativa aos leiloeiros públicos a realização de venda em leilão público, presencial ou eletrônico, dos bens que lhes forem atribuídos por determinação judicial ou nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

§ 1º Incluem-se entre os bens referidos no caput os imóveis, móveis, mercadorias, utensílios, semoventes, joias, efeitos em geral, bens móveis pertencentes a massas falidas ou em liquidação judicial, penhores de qualquer natureza, inclusive “warrants” de armazéns gerais, e outros bens cuja venda em leilão seja prevista em lei.

§ 2º É vedada a realização de venda de imóveis por leiloeiros em caráter privado, salvo nas hipóteses expressamente previstas no caput deste artigo.

§ 3º A venda de imóveis fora das hipóteses previstas no caput pode ser realizada por corretor de imóveis, nos termos da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.” (NR)

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por objetivo corrigir uma distorção normativa histórica existente no art. 19 do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, que regulamenta a atividade dos leiloeiros públicos oficiais. Tal dispositivo, editado em contexto anterior à regulamentação da



profissão de corretor de imóveis, permite que leiloeiros realizem a venda de imóveis em caráter privado.

Contudo, a profissão de corretor de imóveis – regulamentada pela Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 – reconhece a intermediação imobiliária como atividade típica e privativa desses profissionais. Isso porque a venda de imóveis, por sua complexidade e impacto econômico, exige domínio técnico e conhecimento aprofundado sobre avaliação de mercado, análise documental, normas urbanísticas e ambientais, bem como sobre práticas contratuais e negociais.

Portanto, o Decreto nº 21.981/1932, por ser anterior à criação da profissão de corretor, demanda atualização para refletir a realidade jurídica e econômica atual.

Nesse contexto, apresenta-se o presente projeto de lei, que tem por finalidade restringir a atuação dos leiloeiros à venda de imóveis nos casos de expressa determinação judicial ou conforme previsto na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e a alienação fiduciária de bens imóveis.

A proposta ora apresentada busca alinhar o Decreto nº 21.981/1932 às normas posteriores e ao regime vigente. Tal medida não apenas preserva a segurança jurídica das transações imobiliárias, como também resguarda a competência legal dos corretores de imóveis, evitando sobreposição de atribuições e fortalecendo o papel fiscalizador do Estado sobre essas atividades econômicas.

Além disso, a iniciativa contribui para a delimitação clara das esferas de atuação dos profissionais do setor: ao leiloeiro cabe a condução de vendas públicas, judiciais ou extrajudiciais, com fé pública e nas hipóteses legais específicas; ao corretor de imóveis, a mediação privada de compra e venda imobiliária, com a qualificação técnica necessária para atender às exigências do mercado e da legislação.

Nestes termos, o presente Projeto de Lei visa assegurar um ambiente normativo coerente, seguro e eficiente, resguardando tanto os profissionais envolvidos quanto a sociedade em geral.



Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta proposição.

Sala das Sessões, em de de 2025.

Deputado GUTEMBERG REIS
MDB/RJ

