



ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

Exmo. Senador Relator da Comissão de Reforma do Novo Código de Processo Civil.

Considerando o objetivo do novo Código de Processo Civil - a efetividade e a celeridade na prestação jurisdicional - a ASBRALE - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS LEILOEIROS PUBLICOS OFICIAIS, vem à V. Ex^ª. apresentar informações relevantes, e demonstrar a necessidade de uma reflexão mais profunda sobre três artigos do projeto do novo Código, para que o fim almejado pela reforma seja realmente alcançado, especialmente no que se refere à execução civil.

A ASBRALE ressalta que reconhece as elevadas intenções da comissão de juristas e da comissão de senadores responsáveis pelo nosso novo Código. Mas acredita que poderá com eles contribuir, já que o cotidiano da atividade do leiloeiro, ou seja, do profissional responsável por transformar a sentença do juízo em resultado econômico com a venda do bem penhorado, é desconhecido da maioria dos operadores do direito, e dos nobres juristas e senadores que elaboraram o texto do novo Código de Processo Civil.

Assim, o objetivo da ASBRALE é demonstrar aspectos desses artigos que certamente afetarão a prestação jurisdicional, e que por isso merecem detida reflexão antes de serem levados para a aprovação do Congresso. Caso contrário, repita-se, causarão inúmeros prejuízos à sociedade além de infundáveis Recursos nos Tribunais.

Para proporcionar maior objetividade, apresentaremos, para cada artigo comentado, o texto do Projeto, seguido da sugestão de nova redação, e da justificativa da proposta apresentada.

Texto do Projeto:

“Art. 803. Não requerida a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor credenciado perante a autoridade judiciária.

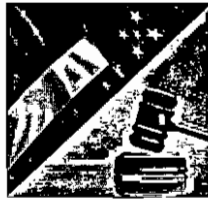
(...)

§ 3º Os tribunais poderão detalhar o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo inclusive o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que cinco anos.”

SUGESTÃO

Art. 803. Não requerida a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante a autoridade judiciária.





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

§ 3º - Os tribunais poderão detalhar o procedimento da alienação e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que cinco anos.

JUSTIFICATIVA

O artigo 803 corresponde ao atual artigo 685-C, introduzido no Código de Processo Civil na reforma de 2006.

No entanto, a experiência mostra que a aplicação desse dispositivo é rara, pois inúmeros juízes e exequentes entendem que a expropriação através da alienação particular poderá trazer prejuízos às partes, já que impede a livre disputa entre interessados na aquisição do bem e não possui a mesma transparência de uma hasta pública.

A exigência por parte do exequente, para que a alienação se dê através da hasta pública, tem chegado aos diversos tribunais.

Neste sentido o TJMG já se manifestou:

*AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 1.0024.01.082314-4/001 -
COMARCA DE BELO HORIZONTE RELATOR- RELATOR DES.
TIBÚRCIO MARQUES*

Pela análise dos autos, verifica-se que o agravante pleiteou a participação de uma leiloeira (fl. 20/21 TJ) credenciada pela JUCEMG.

O magistrado ao apreciar o pedido entendeu que se tratava de pedido de alienação por iniciativa particular. Todavia, como dito alhures, trata-se de pedido de indicação de leiloeiro para a realização de hasta.

O art. 706 do CPC dispõe que: "O leiloeiro público será indicado pelo exequente." Verifica-se, portanto, que é admissível a indicação do leiloeiro público e sendo assim o pedido deve ser deferido.

É válido salientar que nos termos do art. 685-C do CPC a alienação por iniciativa particular é uma faculdade da parte. Não se pode compelir o exequente a realizar a alienação por iniciativa particular como meio para conseguir a alienação por hasta pública, uma vez que a alienação por iniciativa particular é uma faculdade.





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

Vale lembrar que são recorrentes no judiciário avaliações de bens inadequadas, por valor mais baixo que o valor de mercado. Isto ocorre porque são realizadas por Oficiais de Justiça, que em geral não possuem capacitação técnica para esta função, e normalmente não acompanham a dinamicidade das mudanças constantes do mercado imobiliário.

O caput do artigo 803 proposto exclui o leiloeiro público, e ao fazê-lo exclui o profissional que proporciona ao Judiciário e às partes, a forma mais transparente de expropriação judicial.

Considerando que a *expertise* do leiloeiro público é justamente criar disputa entre interessados na aquisição do bem, obtendo assim o melhor preço e conseqüentemente tornando a execução menos onerosa para o executado, não há qualquer razão para excluí-lo desta função. E mais, tal exclusão vai contra a finalidade do ante-projeto de garantir celeridade e efetividade à prestação jurisdicional.

Não é por acaso que em Minas Gerais, o TJMG, ao regulamentar a alienação particular introduzida pelo artigo 685-C, reconheceu a necessidade da participação do leiloeiro, conforme mostra o Provimento Nº 179/CGJ/2008:

Art. 344-A – Na execução de obrigação por quantia certa, esgotada a possibilidade de se adjudicar o bem penhorado, poderá o magistrado, a requerimento do credor e ouvido o executado, determinar se proceda à alienação por iniciativa particular, a ser realizada pelo próprio exeqüente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante o juízo da execução.

Para comprovar a efetividade dos leilões, basta observar como a alienação se dá em empresas privadas e nos bancos. De modo geral, com o fim de obter a maior lucratividade possível, a iniciativa privada opta pelo leilão para efetuar a venda de seus imóveis.

De qualquer modo, a manutenção dos corretores também é necessária na alienação particular, pois quando se trata de expropriação de imóvel rural, os profissionais que já atuam neste seguimento possuem maior facilidade para venda e geralmente são indicados pelos exeqüentes para a alienação.

Quanto ao § 3º deste artigo, pode-se afirmar que acertadamente os elaboradores do Projeto do novo Código observaram que a experiência do profissional é indispensável. Assim, determinaram que é necessário o período de no mínimo 5 anos de exercício para o corretor de imóvel atuar no judiciário. Portanto isto também deverá ser exigido do leiloeiro público oficial.

Pelas mesmas razões o TJMG ao regulamentar a alienação particular, assim determinou no Provimento acima citado:





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

Art. 344-B - Serão considerados habilitados a se cadastrar para intermediar a alienação por iniciativa particular os corretores e leiloeiros com inscrição regularizada em seus respectivos órgãos de classe há mais de cinco anos e que promoverem seu credenciamento perante o juízo da execução

Neste mesmo sentido, Tribunais do Trabalho, ao regulamentar a atuação do leiloeiro fazem a mesma exigência:

Provimento TRT 3ª R/SCR 06/2007

Art. 2º - O leiloeiro, para obter o credenciamento, deverá satisfazer às seguintes exigências:

I – Comprovar o exercício efetivo da atividade de leiloeiro oficial por no mínimo 5 (cinco anos).

Certamente a exigência dos cinco anos também impedirá a lamentável prática de prevaricação comum hoje no Judiciário: Servidores Públicos, que ao tomarem conhecimento de que um bem de maior valor será leiloadado, e com o fim de ilicitamente obter ganhos financeiros pessoais, fazem com que amigos ou parentes se tornem leiloeiros para que possam apregoar o leilão deste bem.,

Texto do Projeto:

“Art. 804. A alienação judicial somente será feita caso não requerida a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

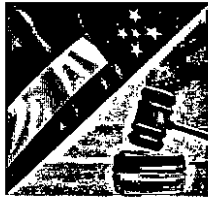
§ 2º - Ressalvados os casos de alienação de bens imóveis e aqueles de atribuição de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público”.

SUGESTÃO

Art. 804. Permanecer o texto do Projeto.

§ 2º Ressalvados os casos de alienação de bens por iniciativa particular, e aqueles de atribuição de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público.





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

JUSTIFICATIVA

O artigo acima é equivalente ao artigo 704 do atual CPC, porém a inaplicabilidade do § 2º pode ser comprovada no cotidiano do judiciário, onde os bens imóveis são rotineiramente alienados nas hastas públicas e por leiloeiro público.

Na Comarca de Belo Horizonte, por exemplo, dentre 40 Varas, apenas dois juízes aplicam o artigo 704, ou seja, não permitem a realização do leilão de imóveis por leiloeiro público oficial.

E qual a consequência desta decisão?

Nessas duas varas, onde os imóveis são alienados pelos servidores públicos, e sem qualquer divulgação, tem-se, invariavelmente, arrematações feitas por preços aquém do que poderia ser alcançado.

Pergunta-se, então: a quem irá prejudicar a manutenção do texto do § 2º do artigo 804,?

Certamente ao credor, e também ao réu, pois a experiência comprova que sempre que os bens são alienados por servidores públicos, eles o são por valores muito inferiores aos alcançados quando é nomeado um leiloeiro público.

Afinal, quem fará os leilões dos imóveis? Não haverá mais leilões de imóveis?

O novo Código possibilita a alienação particular e faculta ao exequente a escolha por esta forma de expropriação. Porém, o que será feito dos imóveis quando o exequente não optar pela adjudicação ou alienação particular?

Alias, será mesmo que a alienação particular possui a mesma transparência de um leilão público? Vale lembrar que para a alienação particular não é exigida a publicação de um edital.

E quando o leilão eletrônico estiver implantando em todos os Tribunais? Nele não haverá a oferta de bens imóveis? Os imóveis serão excluídos dos leilões *on line*? Então, como serão alienados?

Como ficará a transparência na alienação de imóveis, caso permaneça o texto proposto para o § 2º do artigo 804?

Para os leilões há uma data, um horário, um valor mínimo (nunca um máximo), pelo qual o imóvel poderá ser vendido. A disputa é aberta, objetiva. Pelo próprio formato do leilão, é maior a possibilidade de se auferir um melhor preço.





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

E nas alienações particulares? Se o imóvel possuir uma avaliação inadequada (fato comum no judiciário), bastará o alienante oferecê-lo pelo valor da avaliação para que a venda seja concluída? Ficarão o executado conformado?

Todos sabem que somente com ampla divulgação é possível se obter o preço justo e conseqüentemente atender o propósito da execução, qual seja, a satisfação do crédito exequendo de forma menos gravosa para o executado.

É sabido também que quando não há leiloeiro nomeado num processo, a venda é feita geralmente por preço irrisório, pois somente os arrematantes profissionais comparecem no leilão.

Este entendimento já foi inclusive sustentado por diversos Tribunais, vejamos:

Processo: 1.0338.02.007164-7/001 (1)

Data do acórdão: 25/04/2006 – 2ª CAMARA CÍVEL - TJMG

... Ora, a indicação de LEILOEIRO oficial atende não só o princípio da utilidade – a satisfação da agravante – quanto o da economia ou menor da onerosidade porque o profissional, sem dúvida, tem condições não só para alienar, mas, ainda, conseguir preço muito melhor do que, eventualmente, iria ocorrer se houvesse licitante nas dependências do fórum. Ademais, art. 706 do CPC confere mesmo direito ao credor em indicar o LEILOEIRO PÚBLICO.

*Portanto, tem razão a agravante em seu inconformismo.
Com estes fundamentos, dou provimento ao agravo de instrumento para reformar a decisão agravada e deferir a indicação de LEILOEIRO PÚBLICO, formulada pela agravante na peça transladada às ff. 94/95 – TJ.*

O objetivo da ASBRALE é essencialmente o de **ALERTAR EM TEMPO** sobre os prejuízos e problemas que ocorrerão caso não seja alterado o texto do artigo 804 do projeto do novo CPC.

O reconhecimento da eficácia do trabalho do leiloeiro público na venda de imóvel, e a inaplicabilidade do artigo 704 pode ser encontrada em inúmeras decisões nos diversos Tribunais:

**EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – PROCESSUAL CIVIL –
ESCOLHA DE LEILOEIRO – ART. 706 DO CPC – I. A
determinação do “juízo a quo” para indicação de leiloeiro não viola o**





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

disposto no art. 706 do CPC, nem tampouco o acórdão embargado deixou de encaminhar a questão suscitada, posto que tratando-se de venda de bens imóveis de um espólio para quitação de débitos fiscais, a escolha de leiloeiro não tem necessariamente que recair em oficial de justiça que desempenha outras atividades judiciais e que estão fixadas no art. 143 do CPC. II – Embargos de declaração improvidos.” TRF 2ª R – EDAG 2001.02.01.046149-8 – RJ – 3º T. – Relª Juíza Tania Hein – DJ 16.03.2005- p. 89)

Texto do Projeto:

“**Art. 819.** Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente”.

SUGESTÃO

Art. 819. Caberá ao juiz a nomeação do leiloeiro público que será indicado pelo exequente.

Parágrafo único – O leiloeiro indicado deverá estar em exercício profissional por não menos que cinco anos.

JUSTIFICATIVA

A proposta de alteração no texto do atual artigo do Código de Processo Civil (artigo 706), retira do autor a faculdade de indicar o leiloeiro que considera mais capacitado para apregoar a hasta publica e atender ao seu propósito, ou seja, a satisfação do seu crédito.

Considerando que nos procedimentos de execução, a figura do leiloeiro contribui para a efetivação do processo com a satisfação do crédito exequendo, nada mais justo e democrático que a sua indicação, continue sendo feita pelo exequente. Primeiro por ser ele a pessoa mais interessada no sucesso da execução, e segundo para evitar práticas de nepotismo ou “apadrinhamentos” entre juízes, servidores e leiloeiros.

Além do mais, o atual artigo 706 do CPC, ao contrário do artigo 819 da presente proposta, exime o juízo de qualquer suspeição de favorecimento, e o isenta de qualquer responsabilidade, caso ocorra vício ou nulidade decorrente da atuação do leiloeiro.





ASBRALE

Associação Brasileira
dos Leiloeiros Credenciados no Judiciário

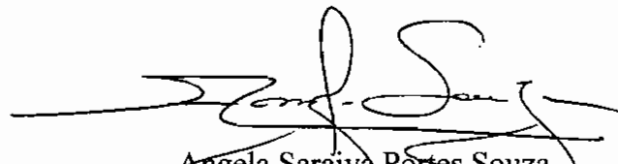
Portanto, deverá a regra do atual art. 706 ser mantida,. Não se propõe, com a sugestão de redação apresentada, afastar o dever-poder do Juízo de nomear o leiloeiro.

De fato, a apreciação da indicação do leiloeiro pelo juiz da causa é imprescindível. Assim, indicado o leiloeiro, se o juiz verificar o atendimento dos requisitos para sua nomeação, deferirá o pedido, e a partir da nomeação passará a exercer seu mister na qualidade de mandatário do Juízo. Vejamos:

PROCESSO CIVIL – EXECUÇÃO FISCAL – INDICAÇÃO DE LEILOIRO PÚBLICO PELO CREDOR – POSSIBILIDADE – ART. 706, DO CPC – RECUSA DESMOTIVADA – IMPOSSIBILIDADE
– 1. A possibilidade de indicação de leiloeiro pelo credor encontra-se disposta no art. 706, do CPC, sendo certo que eventual recusa deve ser devidamente motivada, o que não ocorreu no caso dos autos. 2. Agravo de instrumento
(TRF 3º R – Ag 2004.03.00.057151-1 – (219420) – 4º T. Rel. Juiz Fed. Conv. Manoel Alvares – DJU 03.08.2005 – p. 338)

Enfim, a eficácia, a celeridade e a transparência das hastas públicas realizadas pelos leiloeiros públicos oficiais, devem ser reconhecidas por esta Comissão, para que a prestação jurisdicional não seja prejudicada, e que a transparência e justiça não sejam comprometidas.

Afinal, os leiloeiros “experts” auxiliares da Justiça e dos Juízos, prestadores de serviços especializados, sem nenhum ônus para os cofres públicos, fiscalizados pelas Juntas Comerciais e pelo Poder Judiciário e levam resultados efetivos para a execução.


Angela Saraiva Portes Souza
Presidente

