

## **FEBRALEI**

### **FEDERAÇÃO BRASILEIRA DOS LEILOEIROIS PÚBLICOS OFICIAIS**

Entidade máxima de representação da categoria, fundada no dia 24/09/2009 – em fase de legalização  
**Sede provisória:** Setor Comercial Sul, Quadra 04, Bloco A, nº 27, Sala 612, Ed. Embaixador – BRASÍLIA/DF.

Brasília/DF, 27 de setembro de 2010

Excelentíssimo Senhor  
**Senador da República VALTER PEREIRA**  
**Relator Geral da Comissão de Reforma do Código de Processo Civil**  
Brasília/DF.

Senhor Senador Relator,

Em Assembléia Geral Extraordinária da **FEBRALEI - Federação Brasileira dos Leiloeiros Públicos Oficiais**, realizada no dia 18/09/2010 em Brasília/DF, com a presença de todos os Sindicatos da categoria e inúmeros Leiloeiros Públicos Oficiais do Brasil, neste caso, e especialmente, na condição de prestadores de serviços especializados, verdadeiros “experts” auxiliares da Justiça e dos Juízos Estaduais, Federais e Trabalhistas, aprovaram as reivindicações que passamos a fazer.

Considerando o fundamental princípio da objetividade do Código de Processo Civil – CPC, a efetividade e a celeridade na prestação jurisdicional, a **FEBRALEI** vem muito respeitosamente à Vossa Excelência apresentar informações relevantes e demonstrar a necessidade de uma análise e reflexão mais profunda sobre 3 (três) artigos do projeto do novo Código, para que o fim almejado pela reforma não seja comprometido, e sim, seja realmente criado com equilíbrio e justiça.

Excelência, o ofício de leiloeiro público oficial e os leilões judiciais estão consolidados em todas as instancias judiciais do País, com reconhecida contribuição e resultados satisfatórios ao longo de muitas décadas, a nossa Federação ressalta que reconhece as elevadas intenções da Comissão de Juristas e da Comissão de Senadores da República responsáveis pelo nosso novo Código, mas pelo novo texto criado, por falta da nossa interpeação e talvez também por desconhecimento de causa, o leilão de imóveis conduzido pelo profissional deixou de ser contemplado no corpo da lei elaborada.

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



1/8

Para proporcionar maior objetividade, apresentaremos, para cada um dos três artigos referidos, o texto do Projeto em discussão, seguido da sugestão de nova redação e da justificativa da proposta da **FEBRALEI**, conforme apresentada nos **ANEXOS I, II e III**.

Por fim, em nenhum momento pretendemos ou ensejamos a exclusão do profissional corretor, mas entendemos que a eficiência, eficácia, a celeridade e a transparência das hastas públicas realizadas pelos leiloeiros públicos oficiais, cuja atuação não criam custos de nenhuma espécie a demanda ou aos cofres públicos, são notórias e fundamentais e devem ser reconhecidas por essa importantíssima e serena Comissão de Reforma do CPC, pelas quais ensejamos ver nossas reivindicações aprovadas e insertas no corpo da nova legislação.

Com os cumprimentos,

#### **Diretoria Executiva da FEBRALEI**

LUIZ FERNANDO DE ABREU SODRÉ SANTORO - Presidente

KLEIBER LEITE PEREIRA - 1º Vice-Presidente em exercício da Presidência

VICENTE DE PAULO ALBUQUERQUE COSTA FILHO - Diretor 1º Secretário

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN - Diretor 1º Tesoureiro

Sindicato dos Leiloeiros do Estado de São Paulo

Sindicato dos Leiloeiros do Estado do Rio de Janeiro

Sindicato dos Leiloeiros Oficiais do Norte e Nordeste do Brasil

Sindicato dos Leiloeiros Oficiais do Estado do Rio Grande do Sul

Sindicato dos Leiloeiros Públicos Oficiais de Mato Grosso e Mato Grosso do Sul

Sindicato dos Leiloeiros Públicos Oficiais dos Estados do Paraná e Santa Catarina

Sindicato dos Leiloeiros Oficiais do Estado de Pernambuco

Sindicato dos Leiloeiros do Estado de Minas Gerais



KLEIBER LEITE PEREIRA

1º Vice-Presidente em exercício da Presidência



## ANEXO I - CPC, artigo 803

### TEXTO DO PROJETO:

“Art. 803. Não requerida a adjudicação, o exeqüente 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 DA FEBRALEI:

Art. 803. Não requerida a adjudicação, o exeqüente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro 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 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 CPC na reforma de 2006.

No entanto, a experiência demonstra que raramente este dispositivo tem sido aplicado, isto porque, inúmeros juízes e exeqüentes 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 exeqüente, 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 exeqüente." Verifica-se, portanto, que é admissível a indicação do leiloeiro público e sendo assim o pedido deve ser deferido.*



*[Handwritten signature]* 3/8

*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.*

Vale lembrar, que avaliações inadequadas, ou seja, com valor abaixo do praticado no mercado, são recorrentes no Judiciário. 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 do texto do projeto, como está, exclui sumariamente o leiloeiro público oficial, e ao fazê-lo, deixa de proporcionar ao Judiciário e às partes, a forma mais transparente de expropriação judicial.

Considerando que a *expertise* do leiloeiro público oficial 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 anteprojeto 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 exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante o juízo da execução.*

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

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 poderá ser um requisito exigido do leiloeiro público oficial.

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

*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).*



4/8

## ANEXO II - CPC, artigo 804

### TEXTO DO PROJETO:

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

§ 1º - O leilão do bem penhorado será realizado preferencialmente por meio eletrônico, salvo se as condições da sede do juízo não o permitirem, hipótese em que o leilão será presencial.

§ 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 DA FEBRALEI:

**Art. 804. Caput: Permanecer o texto do Projeto.**

§ 1º - O leilão do bem penhorado será realizado preferencialmente por meio eletrônico e simultaneamente presencial, salvo se as condições da sede do juízo não o permitirem, hipótese em que o leilão será presencial.

§ 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.

### JUSTIFICATIVA:

Quanto ao § 1º do artigo 804, é indispensável as seguintes observações:

A expropriação judicial é um ato que necessita de toda segurança e transparência. Por esta razão, não poderá ficar sujeita à vulnerabilidade ainda existente na rede de internet.

O jornal A FOLHA DE SÃO PAULO em 31/08/2010 publicou a seguinte reportagem:

*“ Os prejuízos do setor bancário com fraudes eletrônicas somaram cerca de R\$ 450 milhões no primeiro semestre deste ano, de acordo com dados da Febraban (Federação Brasileiro de Bancos). Se o valor for mantido na segunda metade de 2010, pode chegar a um total de R\$ 900 milhões em 12 meses.*

*De acordo com a Federação, os investimentos em segurança na internet somaram R\$ 1,94 bilhão nos seis primeiros meses do ano.”*

Afirmar que a tecnologia hoje disponível garantirá a segurança do leilão judicial, será um equívoco. Sabe-se inclusive, que inúmeros leilões *on line* realizados por empresas privadas e Bancos se frustram por falhas características deste tipo de leilão e até mesmo por fraude.

Há de se considerar que no leilão judicial, onde existe a figura do réu, a resistência à expropriação é esperada, e certamente, tudo fará para que ela não ocorra ou seja pelo menos postergada. No leilão apenas *on line*, inúmeros mecanismos serão aplicados com objetivo de fraudar o leilão, assim como ocorre com os Bancos.



5/8

O judiciário sem dúvida alguma, precisa lançar mão de todas as tecnologias que ofereçam maior publicidade e celeridade ao processo, porém é possível fazê-lo com maior segurança, adotando-se determinados procedimentos como medida preventiva.

Há de se estar atento a alguns aspectos do leilão eletrônico, para que ao adotá-lo, não seja transformado em um instrumento capaz de aniquilar direitos e garantias. Os aspectos da publicidade, transparência e da segurança do novo sistema, são pontos imprescindíveis que devem permear o procedimento.

Neste sentido, faz-se necessário, aqui transcrever os comentários de Carlos Eduardo de Freitas Fazoli e Danilo César Siviero Rípoli no texto denominado "**LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO: A BUSCA DA EFETIVIDADE PROCESSUAL**":

*Nos leilões eletrônicos, devem também admitir a participação no pregão presencial, ou "pregão físico", onde interessados em participar do leilão e que não tenham interesse de dar lances pela rede mundial de computadores, podem comparecer em local previamente designado no edital, ocasião que podem ofertar lances que são inseridos na "internet" pelo leiloeiro responsável pelo leilão.*

*A medida alternativa para as pessoas que ainda não estão inseridas no ambiente tecnológico, visa, assegurar a igualdade de condições para os participantes virtuais e presenciais.*

Quanto ao § 2º do artigo 804, texto também contido no atual Código de Processo Civil (Art. 704), pode-se dizer que sua inaplicabilidade é comprovada no cotidiano do judiciário.

Embora este artigo exclua os bens imóveis dos leilões, estes são rotineiramente alienados nas hastas públicas realizadas por leiloeiro público oficial. Na Comarca de Belo Horizonte, por exemplo, dentre 40 Varas, apenas dois juízes aplicam o artigo 704.

Qual a consequência desta aplicação?

Os imóveis são alienados pelos servidores públicos, sem qualquer divulgação e invariavelmente, as arrematações são feitas por preços aquém do que poderia ser alcançado.

Pergunta-se, então, a quem irá prejudicar a manutenção do texto 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 que tem todo interesse na ampla publicidade do feito.

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 exequente não está obrigado a adjudicar o bem ou requerer a sua alienação particular, pois poderá optar pelo leilão do mesmo.

Neste caso, quem fará o leilão se o bem for imóvel?

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.

Quando o leilão eletrônico for 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?



6/8

**Como ficará a transparência na alienação de imóveis, caso permaneça o texto proposto para o 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, a possibilidade de se auferir um melhor preço é bem maior.

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?

Ficará o executado conformado ao ser lesado por este tipo de expropriação?

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 executando de forma menos gravosa para o executado, sem o preço irrisório ofertados por arrematantes de plantão.

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 FEBRALEI 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 oficial 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 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)***



## ANEXO III - CPC, artigo 819

### TEXTO DO PROJETO:

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

### SUGESTÃO DA FEBRALEI:

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

### JUSTIFICATIVA:

A proposta de alteração no texto do atual artigo do Código de Processo Civil (artigo706), 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 monopólio, nepotismo ou “apadrinhamentos” entre juizes, 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.

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 3ª R – Ag 2004.03.00.057151-1 – (219420) – 4º T. Rel. Juiz Fed. Conv. Manoel Alvares – DJU 03.08.2005 – p. 338)**

**“SÃO AS PROPOSTAS E REIVINDICAÇÕES DOS LEILOEIROS PÚBLICOS OFICIAIS DO BRASIL”**

