



HelcioKronberg

TÓPICOS A SEREM ABORDADOS:

1. CADASTRO NOS TRIBUNAIS
2. **ATUAÇÃO NA UNIDADE FEDERATIVA**
3. LEILÃO PREFERENCIALMENTE ELETRÔNICO
4. **CADASTRO NACIONAL DE PENHORA**
5. PUBLICAÇÕES IMPRESSAS E ELETRÔNICAS
6. **LEILOEIROS E CORRETORES**
7. EMPRESA GESTORA
8. **SOCIEDADE DE LEILOEIROS E USO DE MARCA**
9. RESSARCIMENTO DE DESPESAS
10. **PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA**

HELICIO KRONBERG
Leiloeiro Público Oficial – Estado do Paraná
Presidente em Exercício do Sindicato dos Leiloeiros
do Paraná e Santa Catarina



HelcioKronberg

CADASTRO NOS TRIBUNAIS

É essencial que os leiloeiros a atuarem nas alienações judiciais realizem cadastro junto aos Tribunais do Trabalho, Regionais Federais e de Justiça, não sendo mais necessário junto à Direção do Foro.

Ideal que sejam feitos os cadastros junto à Corregedoria do Foro Judicial junto ao Tribunal, que receberá eventuais reclamações e poderia determinar a abertura de procedimentos administrativos contra os auxiliares do juízo.

Para tanto deveriam apresentar:

- **Prova de experiência em leilões por no mínimo 3 anos, conforme CPC (admitindo-se a data do primeiro leilão comprovação e não a partir da matrícula em Junta Comercial)**
- **Certidão de regularidade junto a Junta Comercial da UF em que está matriculado.**
- **Caução complementar ou seguro, conforme exigência do Tribunal.**

Entretanto, o mero cadastro não deve ser o único fator decisivo para que os magistrados utilizem os credenciados em escala ou sorteio. Com base nessa listagem os juízes poderiam utilizar os critérios de antiguidade, formas de captação de licitantes, volume de vendas ou nomeações, *curriculum vitae*, formação acadêmica, contribuição para a literatura, notório saber jurídico, e, sobretudo **AMPLA DIVULGAÇÃO**.

Essencial que o cadastro seja elaborado com as opções de atuação nas comarcas ou seções judiciárias, a fim de se evitar com que nomeações ocorram para não interessados em determinadas regiões.



HelcioKronberg

ATUAÇÃO NA UNIDADE FEDERATIVA

O Leiloeiro Público Oficial deveria ser nomeado pelo juízo somente se matriculado na Junta Comercial da Unidade da Federação da localidade da Vara judicial, evitando-se assim com que profissionais de outros Estados tentem atuar sem que possam ser controlados e fiscalizados pela Junta Comercial competente.

Leiloeiro que se encontra na Unidade da Federação tem mais condição de explorar o mercado e obter maior valor por conhecer as especificidades regionais, desde potencial público arrematante até mídias para ampla divulgação.

Sugere-se, da mesma forma, que sejam preferencialmente ofertados os bens localizados na Unidade de Federação da Vara judicial, deprecando-se para alienação dos bens localizados em outro Estado, à exceção do Juízo Universal da Falência



HelcioKronberg

LEILÃO PREFERENCIALMENTE ELETRÔNICO

O texto proposto para normatização, pelo CNJ, dos leilões judiciais, traz certa dúvida quanto a expressão “preferencialmente” eletrônicos. De certo que o que se quer é a ampla divulgação e a consequente arrematação pelo maior valor, com a menor onerosidade ao executado.

Mas, o que se defende é que seja sempre realizado ato público, possível de participação, jamais proibindo a inserção de lances em auditório.

O leilão poderia se iniciar com qualquer anterioridade determinada, mas encerrando-se em local com hora determinada, recebendo até esse momento lances presenciais em iguais condições com lances virtuais (mediante cadastro prévio e homologação) dos licitantes.

O interstício mínimo entre o último lance antes da declaração de arremate, para eventual cobertura por outro licitante deveria ser entre 30 segundos e 1 minuto, tempo suficiente para eventual *delay* da internet, mas que não ornaria pouco dinamizado o leilão

CADASTRO NACIONAL DE PENHORA

O CNJ deveria criar o CADASTRO NACIONAL DE PENHORA, indexando por número de CNPJ ou CPF, a fim de que as varas judiciais pudessem registrar a constrição de bens, possibilitando a verificação, em todo o país, se um bem foi ofertado em penhora em sede de embargos a execução, ou se penhorado, arrestado, constricto, sequestrado pelo Poder Judiciário.

Tal procedimento seria compulsório para as varas por ocasião da penhora de bem tangível ou intangível, a exceção de BACENJUD, assim como a baixa por remição, acordo, alienação judicial ou outra ordem do juízo



HelcioKronberg

PUBLICAÇÕES IMPRESSAS E ELETRÔNICAS

Há jornais e periódicos eletrônicos mais acessados que jornais impressos. Não deveria haver diferenciação em exigência de publicação em jornais e revistas de grande circulação, mas a mera publicação apenas no sítio do leiloeiro não traz a divulgação necessária e pode ser alvo de manipulação de informações



HelcioKronberg

LEILOEIROS E CORRETORES

Os leilões são atos privativos de leiloeiros públicos oficiais ou leiloeiros rurais, conforme ordenamento pátrio.

Os corretores de imóveis deveriam ser admitidos somente para a venda por iniciativa particular, sempre pelo valor de avaliação, uma vez que não realizam a oferta de forma pública e com ampla divulgação.

Os corretores de bolsas de valores poderiam realizar as alienações judiciais dos bens amplamente transacionados em bolsas de valores e mercadorias, tendo a ampla divulgação e a transparência das operações.

EMPRESA GESTORA

Os leilões são atos privativos de leiloeiros. A utilização de empresas gestoras de leilões descaracteriza a atividade personalíssima da leiloaria, que é controlada e fiscalizada pelas Juntas Comerciais.

Note-se que algumas Juntas Comerciais (ex: JUCEPAR) admitem que Leiloeiro matriculado promova registro de Pessoa Jurídica na forma de firma individual (Empresário Individual), com o objeto e CNAE de LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL, apenas para fins de emissão de notas fiscais para transferência de mercadores e tributação, já que a Lei Complementar do Supersimples admitiu o Leilão como Atividade para pessoas jurídicas, e em sendo atividade privativa do leiloeiro, admitiu-se então que o leiloeiro teria a possibilidade de constituir pessoa jurídica, desde que não sociedade (impedido pelo Decreto 21.981/32).

Embora admitida a pessoa jurídica para Leiloeiro, essa é de responsabilidade ilimitada (Empresário Individual), de objeto específico (Leiloeiro) e somente de Leiloeiro matriculado e regular em Junta Comercial. Não se admite o registro em Juntas Comerciais de pessoa jurídica com objeto como preparação, organização ou gestão de leilões. Tanto é que aqueles que o fazem procuram driblar a legislação realizando o registro em cartórios de registro de pessoas jurídicas.

Empresas gestoras não garantem a transparência exigida para leilões judiciais, assim como não têm a fé pública conferida ao Leiloeiro, que atua em seu nome ou através da pessoa jurídica constituída para esse fim.



HelcioKronberg

SOCIEDADE DE LEILOEIROS E USO DE MARCA

A Legislação vigente não admite a participação do leiloeiro em qualquer espécie de sociedade, motivo pelo qual associação entre leiloeiros da mesma forma se presume proibida.

Por ser atividade personalíssima, a exemplo dos notários, registradores, advogados, deve o leiloeiro apresentar-se em seu nome próprio, não sendo admitida a utilização de marcas ou através de sítios com domínios que não tragam claramente o nome do titular.

Deveria a normatização do Leilão eletrônico pelo CNJ exigir tal conduta.

RESSARCIMENTO DE DESPESAS

Embora a atividade da leiloeira seja de risco, ou seja, o leiloeiro que exerce seu ofício o faz tendo como objetivo a remuneração pela arrematação, despende por vezes quantias significativas para alcançar o objetivo.

Se oferta os bens e não consegue vendê-los, admite-se o risco.

Entretanto, muitas vezes os leilões não chegam a ocorrer exatamente porque dada a nomeação o executado/ expropriado vê-se na situação imediata de perda do bem e propõe acordo.

A fim de evitar com que o Poder Judiciário seja coadjuvante na vontade do executado em adimplir as suas obrigações, deveria o juiz da causa determinar o *quantum* deve ser ressarcido o leiloeiro pelos esforços despendidos até o momento da suspensão do ato de alienação judicial. Muitas situações há custos de publicidade, remoção, guarda e conservação, além de elaboração e expedição de ofícios e editais.



HelcioKronberg

PRIMEIRA E SEGUNDA PRAÇA

Não há mais previsão de interstício mínimo entre primeira e segunda praça.

Ideal é que os leilões sejam realizados sempre com a oferta pelo valor da avaliação.

Não havendo licitantes, parte-se para a venda por qualquer preço desde que não considerado preço vil.

Não havendo licitante, a etapa de venda pela avaliação se encerraria, e a partir daquele momento o leilão ocorre com a alienação a preço não inferior ao mínimo determinado pelo juízo, e no seu silêncio, não menos que metade do valor da avaliação.

Mas em toda oferta sempre preferencialmente para pagamento à vista. Não havendo proposta nesse sentido, encerra-se tal fase para início da fase para recebimento de propostas de forma parcelada, no limite de parcelas admitido pelo juízo, e, no seu silêncio, 25% de sinal e o restante em até 30 parcelas, mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo índice aplicado pelo Tribunal.