

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

FERNANDA LACERDA BARBOSA

IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS LEILÕES JUDICIAIS: UMA
ANÁLISE DAS PROPRIEDADES E SUAS IMPLICAÇÕES NO MERCADO
IMOBILIÁRIO

São Paulo

2024

FERNANDA LACERDA BARBOSA

Trabalho de conclusão de curso
apresentado como requisito para
obtenção do título de Bacharel no
Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

ORIENTADOR: Prof. Dr. Luiz Guilherme da Costa Wagner

São Paulo

2024

FERNANDA LACERDA BARBOSA

IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS LEILÕES JUDICIAIS: UMA
ANÁLISE DAS PROPRIEDADES E SUAS IMPLICAÇÕES NO MERCADO
IMOBILIÁRIO

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado como requisito para
obtenção do título de Bacharel no
Curso de Direito da Universidade
Presbiteriana Mackenzie.

Aprovad(o)a em:

BANCA EXAMINADORA

Examinador(a):

Examinador(a):

Examinador(a):

DEDICATÓRIA

Dedico este Trabalho de Conclusão de Curso ao meu amado pai, Fernando Barbosa, que dedicou sua vida à advocacia com paixão, integridade e dedicação incansável. Sua sabedoria jurídica e seu exemplo de ética profissional continuam a inspirar-me diariamente.

AGRADECIMENTOS

A realização deste Trabalho de Conclusão de Curso representa não apenas o fim de uma etapa, mas também o início de uma jornada repleta de aprendizado e crescimento. Neste momento especial, gostaria de expressar minha profunda gratidão a todas as pessoas que contribuíram para a concretização deste projeto:

Primeiramente, agradeço à minha orientador, Professor Doutor Luiz Guilherme da Costa Wagner, pela orientação dedicada, pelo incentivo constante e pelo conhecimento compartilhado ao longo deste trabalho. Sua expertise e apoio foram fundamentais para o desenvolvimento deste estudo.

Agradeço também aos membros da banca examinadora por dedicarem seu tempo e expertise na avaliação deste trabalho e por suas valiosas contribuições e críticas construtivas.

Aos professores e professoras que, com sua sabedoria e experiência, enriqueceram meu percurso acadêmico, meu sincero agradecimento. Suas aulas e orientações foram fundamentais para minha formação.

Aos meus colegas de curso, pelas trocas de experiências, debates construtivos e apoio mútuo ao longo dessa jornada, deixo meu agradecimento especial. Foram momentos de aprendizado coletivo que jamais esquecerei.

Gostaria de expressar meus sinceros agradecimentos aos meus colegas de trabalho, cujo apoio e colaboração foram inestimáveis durante a realização deste trabalho de conclusão de curso.

Agradeço também à Universidade Presbiteriana Mackenzie pela oportunidade de aprendizado proporcionada ao longo desses anos, bem como aos professores e funcionários que contribuíram para a minha formação acadêmica.

Especialmente agradeço aos meus pais, Aparecida Rodrigues de Lacerda Barbosa e Paulo Fernando Mosman Barbosa, por seu sacrifício incansável e por serem minha fonte constante de inspiração. Sua crença inabalável em mim e seu apoio emocional foram fundamentais para minha perseverança durante os momentos desafiadores deste processo.

À minha família, pelo amor incondicional, apoio emocional e compreensão durante todo o período de elaboração deste trabalho, expresso minha profunda gratidão.

Sinto-me verdadeiramente abençoado por fazer parte de uma família tão amorosa e solidária. Este trabalho é dedicado a vocês.

Por fim, agradeço a todos que, direta ou indiretamente, contribuíram para a realização deste TCC. Cada palavra escrita, cada ideia compartilhada e cada desafio superado foram peças essenciais nesse quebra-cabeça acadêmico.

Que este trabalho possa contribuir de alguma forma para o avanço do conhecimento em nossa área e para a construção de um mundo mais justo e inclusivo.

“Cada período histórico trava luta com problemas específicos, que bem podem ser apontados como características especiais de sua época. E o jurista, atraído por tais questões é chamado a dar-lhes soluções, polarizadas suas atenções e seus estudos no maneiio dos elementos técnicos, hábeis a proporcionar seu equacionamento.”

(Caio Mário da Silva Pereira)

RESUMO:

O presente trabalho busca analisar os impactos das novas tecnologias nos leilões judiciais e suas implicações no mercado imobiliário. Demonstrando como o avanço da tecnologia, especialmente da internet e das plataformas online, os leilões judiciais têm passado por significativas transformações, tornando-se mais acessíveis, transparentes e eficientes. Este estudo objetiva compreender essas mudanças e seus efeitos sobre as propriedades leiloadas, no mercado imobiliário e as mudanças que ocorreram na legislação para se adequar aos novos meios de compra. Serão apresentadas as principais legislações que atentem ao mercado dos leilões e as tecnologias utilizadas neste processo, questões relacionadas à segurança jurídica e proteção dos direitos dos envolvidos também são abordadas.

PALAVRAS CHAVES: Mercado Imobiliário, Leilões, Leilões Online, Internet, Novas Tecnologias, Leilões Judiciais, Mídias Sociais, Tecnologia

ABSTRACT:

This work seeks to analyze the impacts of new technologies on judicial auctions and their implications on the real estate market. Demonstrating how the advancement of technology, especially the internet and online platforms, judicial auctions have undergone significant transformations, becoming more accessible, transparent and efficient. This study aims to understand these changes and their effects on auctioned properties, on the real estate market and the changes that have occurred in legislation to adapt to new means of purchasing. The main legislation that affects the auction market and the technologies used in this process will be presented. Issues related to legal certainty and protection of the rights of those involved are also addressed.

KEY WORD: Real Estate Market, Auctions, Online Auctions, Internet, New Technologies, Judicial Auctions, Social Media, Technology.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. PROPRIEDADE.....	12
1.1. Direito Fundamental à Propriedade.....	12
1.2. Cumprimento da Função Social	13
2. MERCADO IMOBILIÁRIO	15
2.1. Evolução.....	15
2.2. Impacto das Novas Tecnologias em Transações Imobiliárias.	17
2.3. O Comportamento do Consumidor Brasileiro no Mercado Imobiliário	18
2.4. Influência das Mídias Sociais nas Decisão de Compra.....	19
3. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO LEILÃO JUDICIAL.....	Erro! Indicador não definido.
3.1. Subseção II da Alienação da Lei nº 13.105.....	21
3.2. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021	23
3.3. Decreto Nº 21.981 de 19 de outubro de 1932	25
3.4. Decreto Nº 11.461, de 31 de março de 2023	29
3.5. Lei nº 6.830 de 22 de setembro de 1980	31
4. CONCLUSÃO.....	34
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	36

INTRODUÇÃO

Nos últimos anos o mercado imobiliário sofreu uma grande transformação, que alterou significativamente a maneira como a população compra e vende suas propriedades.

O setor imobiliário se recuperava de uma crise que perdurou durante os anos de 2014 e 2018, quando em março de 2020 foi decretado quarentena da pandemia da Covid-19. Durante esse momento foi preciso modificar a abordagem tradicional que o setor utilizava na qual havia uma dependência de agentes imobiliários para conseguir informações sobre o imóvel, para uma que oferecesse mais autonomia ao cliente para ter acesso às informações por meio da internet sem precisar sair de casa.

As novas tecnologias vão desde aplicativos que mostram em realidade virtual o imóvel até a análise de dados que levam o comprador às opções que o agradem. Essas alterações impactarão um dos setores fundamentais da economia brasileira. Com essas mudanças foram criadas oportunidades inimagináveis para o segmento, contudo se faz necessário o entendimento dos direitos e deveres de compradores e investidores nesta mudança.

Os efeitos das novas tecnologias estão moldando como serão comercializados, avaliados, gerenciados e vendidos os imóveis, tal expansão se assegura na criação de mecanismos legais e regulatórios que possam garantir segurança jurídica para as novas dinâmicas ocorrerem.

O mercado imobiliário é responsável por grande parte da economia brasileira, movimentando R\$ 19,3 bilhões no primeiro semestre de 2023, neste contexto é necessário a análise de como as transações serão realizadas, regulamentadas e protegidas e qual o papel do direito na regulamentação e na adaptação às mudanças tecnológicas, bem como as implicações legais decorrentes da adoção de tecnologias como blockchain, inteligência artificial, contratos inteligentes e outras inovações.

Conforme novas tecnologias transformam os processos de compra, venda e gestão de propriedades, torna-se imperativo entender como o direito está se adaptando a essa mudança de paradigma. Além disso, a segurança jurídica e a proteção dos direitos dos envolvidos nas transações imobiliárias são questões fundamentais que precisam ser abordadas à medida que a tecnologia avança.

A transformação digital não se limita a transações de compra e venda, ela também tem se estendido ao âmbito dos leilões imobiliários. O mercado imobiliário de leilões é uma parte

fundamental deste setor e tem sido profundamente afetado pelas novas tecnologias.

A venda de propriedades por meio de leilões judiciais e extrajudiciais é uma prática que está se tornando cada vez mais presente e conhecida, proporcionando uma maior atuação de advogados em áreas pouco conhecidas do meio jurídico.

A segurança jurídica e a proteção dos direitos dos envolvidos nas transações imobiliárias são questões fundamentais que precisam ser abordadas à medida que a tecnologia avança, além de analisar os desafios legais e éticos que surgem com a automação, a utilização de contratos inteligentes e a digitalização de registros de propriedade.

O objetivo deste trabalho é analisar o impacto das novas tecnologias no mercado imobiliário desde a entrada da tecnologia até a chegada da pandemia de Covid-19 e como o judiciário precisou se adequar na criação de legislações específicas.

Referido trabalho é estruturado em cinco capítulos sendo que após esta introdução procuraremos tratar no primeiro capítulo da Propriedade como Direito Fundamental e sua Função Social, logo após sobre o Mercado Imobiliário e o Impacto das Novas Tecnológicas em Transações Imobiliárias com foco no comportamento dos compradores; no quarto capítulo iremos abordar a Legislação Aplicável ao Mercado Imobiliário; e quinto capítulo apresentaremos a conclusão do trabalho.

1. PROPRIEDADE

Ao longo da história, o conceito de propriedade evoluiu e adaptou-se às mudanças sociais, econômicas e tecnológicas. Desde as origens do direito romano até as complexidades da era digital, a propriedade tem sido objeto de debate filosófico, político e jurídico, refletindo ideias divergentes sobre o papel dos indivíduos na sociedade e a distribuição de recursos.

A propriedade nas décadas passadas estava ligada diretamente à necessidade do ser humano de se relacionar e se desenvolver ligadas à sua sobrevivência e à sua razão de ser. Segundo Paulo Lôbo¹, a propriedade será entendida como “um conjunto de direitos e deveres atribuídos a uma pessoa em relação a uma coisa, com oponibilidade às demais pessoas”

O direito a propriedade possui base principalmente na Constituição Federal de 1988:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...].

O acesso à propriedade possibilita a efetivação de outros direitos fundamentais previstos em lei, como a dignidade da pessoa humana, como explica o professor Alcides Tomasetti Júnior:

No caput ao art. 5º da Constituição Federal, o direito à propriedade garante-se, no mais elevado plano, juntamente com o direito à vida, à liberdade e à segurança. Parece que o direito à propriedade, neste contexto, tem um sentido axiologicamente personalístico, coextensivo à “dignidade da pessoa humana”, ou seja, a um dos fundamentos da ordenação constitucional do Estado Democrático de Direito (CF, 1º, inciso III).

1.1. Direito Fundamental à Propriedade

A propriedade sempre foi discutida ao longo da história e o Direito deveria garantir a proteção a esse instituto. A Constituição em seu texto trouxe uma norma muito importante para a sociedade para que com ela fosse possível proteger a liberdade e a dignidade das pessoas.

¹ LÔBO, Paulo. Direito Civil, volume 4: coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. E-book. p. 43. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 25 set. 2022.

John Locke defendia que o domínio que o ser humano possui de si mesmo é basilar ao direito fundamental da propriedade e que o homem tirar da inércia o que é posto pela natureza, implica na exclusão do domínio comum para o domínio exclusivo do que produziu.

O julgado abaixo explica de forma prática a relação da dignidade humana e a propriedade como sua função social:

APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA. A usucapião é forma de aquisição da propriedade e para o seu reconhecimento são necessários dois elementos básicos, quais sejam, a posse e o tempo. Entende-se que este instituto é uma modalidade de aquisição originária da propriedade ou de outro direito real sobre coisa alheia, consistente na posse ininterrupta, com intenção de dono, sem oposição e no decurso do prazo previsto no Código Civil. Ausência de oposição à prescrição aquisitiva. Além da comprovação dos requisitos imprescindíveis para aquisição da propriedade através da prescrição positiva, conveniente salientar e garantir ao cidadão brasileiro os princípios da função social da propriedade e direito à moradia, desde que atendido o princípio maior da dignidade da pessoa humana, insculpido no artigo primeiro da Constituição brasileira como fundamento da república e do artigo 1.238 do CC. Sentença modificada. DERAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME.²

1.2. Cumprimento da Função Social

A função social da propriedade surge com a Constituição de 1967, na forma de princípio básico à ordem econômica, contudo tal prerrogativa não foi acolhida devido ao regime ditatorial. Nas Constituições de 1934 e 1964 já havia informações referentes à função social como a associação à desapropriação e o direito de propriedade.

O Código Civil autoriza o proprietário a usar, gozar e dispor de seus bens, desde que observada a função social da propriedade. In verbis:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. §1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

² RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). Apelação Cível, Nº 70081586042. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA [...]. Comarca de Cruz Alta. Apelante: Supermercado Linassi LTDA. Apelado: Sueli Bilíbio; Helio Bilíbio e outros. Relator: Des. Giovanni Conti, 18 de julho de 2019. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6552, 25 jul. 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70081586042&site=ementario>. Acesso em: 16 abril 2024.

Além disso, é importante salientar que a função social atribui deveres ao proprietário ao exercer o seu direito de propriedade, observando os interesses sociais ou coletivos, não permitindo que o utilize apenas para fins pessoais, mas também para os interesses da sociedade onde a coisa está inserida. O interesse individual do proprietário não é vedado, ocorre que este é legítimo quando a propriedade atende inclusive a coletividade

Dessa forma, os institutos da propriedade e da função social estão diretamente ligados de forma que não se pode falar em propriedade sem o cumprimento de sua função social. A mudança no ordenamento jurídico retira o poder ilimitado do proprietário, que permitia abusos de direito.

2. MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro é relevante para a economia do país pois, envolve a compra venda, locação e desenvolvimento de propriedades. É um indicador relevante da saúde ambiental de cada região, tendo grande impacto na construção civil e estando diretamente ligado a instituições financeiras nas áreas de crédito e financiamento.

Em relações envolvendo o mercado imobiliário, há questões legais a serem avaliadas, sendo crucial que operadores do direito contribuam com os compradores, vendedores e desenvolvedores para garantir a aplicação das leis e regulamentos em vigor.

Durante os últimos cinco anos que antecederam a pandemia do coronavírus, foi apresentado um processo de crescimento neste setor, o qual permitiu a verificação de um aumento no investimento em imóveis por indivíduos e empresas, refletindo uma maior confiança no mercado.

2.1. Evolução

De acordo com Matos e Bartkiw (2013)³, até 1964, o mercado de imóveis no Brasil era completamente desregulado no âmbito comercial, sem garantias no processo de compra e venda, o que gerava incerteza e instabilidade. A Lei no 4.591 de 1964 regulamentou este cenário, trazendo um período de crescimento e doia anos após em 1966, o governo criou o Banco Nacional de Habitação (BNH) para permitir o financiamento imobiliário.

Enfrentando diferentes períodos nos últimos anos, influenciados por diversos fatores sociais, políticos e econômicos. O processo de urbanização brasileiro se tornou relevante nas últimas duas décadas, com o grande aumento da população nas áreas urbanas. Essa ação gerou uma grande demanda por moradia, o que elevou os valores dos aluguéis e criou uma maior confiança neste mercado.

O setor imobiliário é bastante peculiar quando comparado aos outros setores da economia, devido à sua dinâmica de mercado. A determinação dos preços varia de acordo com a oferta e a demanda de imóveis, além de ser influenciado pela legislação e pelos investimentos públicos e privados (Lima, 2015)⁴

³ Matos, D., & Bartkiw, P. I. N. (2013). Introdução ao mercado imobiliário. Curitiba: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Paraná, Educação a distância.

⁴ Lima, V. C., Nt. (2015). O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. IPEA: Brasília. Recuperado de: http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4232/1/NT_Dirur_08.pdf

O governo teve uma grande participação na urbanização das cidades, com a execução de programas de melhorias nas cidades, como o Minha Casa Minha Vida, cujo o objetivo é simplificar o acesso à moradia para indivíduos de baixa renda. Com esse programa, houve o incentivo ao setor de construção civil. Além disso, o aumento da oferta de crédito, taxas de juros menores e prazos maiores contribuíram para o crescimento e permitiram que mais pessoas comprassem imóveis.

A Lei 10.931 de 2004 estabeleceu normas com o objetivo de incentivar e garantir maior segurança, sendo considerada um marco para o retorno dos empréstimos bancários e oferecendo respaldo jurídico.

Ao longo dos anos, o mercado imobiliário no Brasil também enfrentou períodos de recessão e crises que afetaram diretamente a economia nacional, evidenciando a fragilidade deste mercado e a falta de políticas públicas para minimizar seus efeitos negativos.

A Crise Financeira Global de 2008 afetou o Brasil, causando uma desaceleração, com a redução da procura e venda de imóveis e a diminuição nos financiamentos disponíveis, resultando em um período em que os propriedades comerciais tiveram queda nos preços e o impacto na confiança dos investidores nesses ativos, o que deixou a demanda por imóveis residenciais estável.

A Recessão Ecológica de 2014 - 2016 foi um período em que o Brasil, por uma combinação de fatores, teve uma queda nas novas construções de novos empreendimentos e uma queda nos preços dos imóveis.

A pandemia do Novo coronavírus que ocorreu no início de 2020 acarretou uma queda nos lançamentos e vendas de imóveis residenciais e um aumento nos preços das locações. Com medidas de distanciamento social e restrições de viagens, especialmente para fins comerciais e de turismo, o trabalho remoto reduziu a demanda por espaços físicos como escritórios e lojas, resultando em uma queda na procura por este modelo de locação. Devido à incerteza financeira e à dificuldade de realizar visitas presenciais, muitos indivíduos adiam a aquisição de um imóvel e optam pela locação de imóveis residenciais com áreas ao ar livre e maiores.

Com as constantes mudanças nas demandas dos compradores, o mercado teve que se adequar e se modernizar, com a criação de plataformas online de venda e aluguel de imóveis, uso de realidade virtual para as visitas nas propriedades e a adoção de tecnologias sustentáveis em novos empreendimentos.

2.2. Impacto das Novas Tecnologias em Transações Imobiliárias.

Atualmente, estão ocorrendo inovações tecnológicas sem precedentes que poderão alterar a forma como as companhias operam, trazendo menor tempo de produção, maior obtenção de vantagens competitivas no mercado, melhor disseminação da informação, análises mais aprofundadas, dentre outras (Sankhya, 2020)

As novas tecnologias têm interferido de forma transformadora nas transações imobiliárias, com eficiência, conveniência e transparência em todo o processo, mas é considerado regressivo e, muitas vezes, se utiliza de abordagens tradicionais. De acordo com Ullah et al (2021), esse mercado está em constante evolução, sendo um grande gerador de riqueza.

Durante a pandemia do COVID-19, as tecnologias de realidade virtual e realidade aumentada permitiram aos clientes realizar tours virtuais pelas propriedades. Além desses tours virtuais, as novas tecnologias permitem a assinatura de documentos por meio de assinatura digital.

A Lei nº 14.603 regulamenta o uso de assinaturas eletrônicas no país para garantir a segurança. Além disso, a utilização de plataformas de segurança que garantam a autenticidade das assinaturas e o armazenamento seguro das informações são processos que devem ser analisados para o uso das tecnologias.

Atendimento virtual e Chatbots usam inteligência artificial para dar suporte aos clientes de forma automática e rápida, respondendo a perguntas frequentes para as quais são pré-programados. Com a utilização da Inteligência Artificial para informar consumidores, deve existir uma legislação para tratar da responsabilidade das informações. O Marco civil da internet, conhecido como Lei no 12.965, estabelece direitos e deveres ao uso da internet no país.

Um método que recebeu esse favor foi a aquisição de imóveis através de um leilão, que, até 2020, era feito na maioria das vezes, na forma presencial. Atualmente, se transformou e migrou para o modelo virtual quase completamente.

O leilão é, na sua maioria, realizado por uma companhia que quer vender um bem para um cidadão com a intenção de comprá-lo. Outra forma de venda de imóveis que se expandiu em grande escala foi a utilização de plataformas digitais nas quais proprietários de imóveis vendem ou alugam diretamente para outras pessoas com o auxílio de um corretor, chamadas de transações C2C - consumer to consumer.

Os leilões são a forma mais antiga de realizar transações imobiliárias e que se tornaram muito populares no período de isolamento. Os primeiros ocorreram na Babilônia por volta de 500 d.C. e ganharam ainda mais relevância. De acordo com Gyles (2003)⁵, cerca de 60% dos negócios de comércio eletrônico foram realizados através de leilões virtuais até o final de 2005, o que irá gerar uma movimentação anual de U\$ 1,7 trilhão em todo o mundo.

O modelo de compras de imóveis online por preços abaixo do mercado criou uma dinâmica de funcionamento simples que possibilitou muitos usuários a se tornarem empreendedores, em novembro de 2003 a taxa de desemprego no Brasil alcançava 12.9% (IBGE) e a venda por meio de leilões on-line se transformou fonte de renda. Em reportagem divulgada pela imprensa (FOLHA, 2003) destaca-se:

No cenário atual, a busca de alternativas, aliada às facilidades oferecidas pela tecnologia, faz da Internet uma atrativa oportunidade de renda [...] Fabiana Dessbesell, de 25 anos, começou a vender óculos através do site quando estava desempregada e, hoje, este é o seu trabalho. Com renda de aproximadamente R\$ 2.000,00 por mês, a vendedora acredita que o e-commerce é um bom caminho para conquistar estabilidade.

O comércio eletrônico ou e-commerce é a forma de realizar transações que envolvam trocas de produtos ou serviços entre duas partes usando a internet. Possibilitando infinitas maneiras para que se pode adquirir ou vender através de uma dinâmica simples, basta que o interessado se cadastre na plataforma de interesse e cumpra as condições estabelecidas.

2.3. O Comportamento do Consumidor Brasileiro no Mercado Imobiliário

O comportamento do consumidor brasileiro é influenciado por diversos fatores e um dos principais é a saúde econômica do país, neste ponto inclui as taxas de juros, inflação e crescimento do PIB, esses pontos impactam diretamente a decisão dos compradores.

O processo de venda de um imóvel não é como o habitual, pois a tomada de decisão para a aquisição de um apartamento, terreno ou casa envolve mais fatores do que o comum para a realização de decisão. Com a COVID-19 vieram as dificuldades no atendimento, que precisou ser totalmente virtual.

Devido à distância social, os websites que permitem tours virtuais foram destaque, possibilitando as visitas de compradores. Como já foi mencionado o padrão de compra foi

⁵ GYLES, B. Online Auctions Continue Growing. Triangle Business Journal, 2000.

alterado e foi dada uma maior importância a áreas de lazer e maior espaço, além da insegurança com o futuro os consumidores optaram por alugar imóveis e não mais comprar.

Nos últimos anos, os leilões de imóveis têm se tornado uma alternativa atraente tanto para compradores quanto para vendedores. O conhecimento dos consumidores brasileiros sobre leilões imobiliários é fundamental para sua participação e envolvimento nesse mercado específico, embora algumas pessoas estejam bem informadas com este método de compra e venda, outras possuem apenas um pouco ou, até mesmo nenhum conhecimento prévio sobre o tema, deste modo a criação de legislação específica auxiliará quem busca maior saber das informações.

Com o aumento do interesse na aquisição de imóveis através de leilão a credibilidade no país foi alterada, sendo necessária a maior confiança das pessoas nas instituições que promovem os leilões e uma maior transparência e a necessidade de mais regularidades no processo.

As principais características do processo de leilão que fizeram esta modalidade se tornar tão atraente se deve a oportunidade de obter propriedades a preços mais baixos do que no mercado, demonstrando uma grande economia aos compradores. A maioria dos leilões realizados no país é na modalidade judicial, tendo como valor do imóvel o valor da dívida, reduzindo o preço.

A diversidade de oportunidades nos leilões também ofertando uma ampla gama de propriedades, desde casas residenciais até terrenos comerciais e propriedades rurais, atrai clientes de todos os tipos podendo atender às suas necessidades e preferências específicas. Muitos utilizam como investimento com a compra de imóveis em leilão pode oferecer potencial para valorização do patrimônio a longo prazo, além de gerar renda através do aluguel ou revenda das propriedades.

2.4. Influência das Mídias Sociais nas Decisão de Compra

Com as mídias sociais cada vez mais presentes no cotidiano, elas se tornaram poderosas ferramentas de comunicação e influência, exercendo um impacto significativo no comportamento do consumidor e, conseqüentemente, nas suas decisões de compra.

As redes sociais têm um grande papel no crescimento dos leilões. São usadas por plataformas de leilão para divulgar seus imóveis, atingindo um público mais amplo, diversificado e muitos usuários utilizam das mídias sociais para exercerem uma influência no

processo de decisão de compra dos consumidores, seja compartilhando suas experiências pessoais, recomendando produtos ou serviços, ou até mesmo fornecendo avaliações e críticas.

A influência das mídias sociais nas decisões de compra levanta questões relevantes relacionadas à transparência, responsabilidade e proteção do consumidor. A publicidade, por exemplo, pode violar as leis de proteção ao consumidor e causar ações legais por parte das autoridades reguladoras.

Além disso, o uso de técnicas de marketing direcionadas e personalizadas nas redes sociais também pode causar preocupações quanto à privacidade e à proteção de dados. A coleta e o uso de dados pessoais dos consumidores para segmentação de anúncios e influência comportamental devem ser realizados de acordo com as leis de proteção de dados, assim como na União Europeia como é utilizado o Regulamento Geral de Proteção de Dados (GDPR).

Em particular aos leilões online, a transparência e a integridade do processo de leilão são fundamentais para assegurar a confiança dos consumidores. As plataformas de leilão devem assegurar que as informações sobre os produtos leiloados sejam precisas e claras, bem como que o processo de lances seja justo e isento. Imóveis imobiliário são necessários

Assim, a influência das redes sociais nas decisões de compra, especialmente nos leilões, apresenta desafios e oportunidades relevantes do ponto de vista jurídico. É crucial que as companhias e as autoridades reguladoras estejam atentas a esses problemas e trabalhem juntas para assegurar que os direitos e interesses dos consumidores sejam protegidos neste mundo digital em constante evolução.

3. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO LEILÃO JUDICIAL

A legislação que rege o mercado imobiliário varia de país para país e, em alguns casos até mesmo de região para região dentro do mesmo país como no caso do Brasil, elas têm o objetivo de proteger os interesses dos proprietários, compradores e locatários sendo diversos os temas referente a transferência de propriedade.

Para assegurar o funcionamento justo e eficiente deste mercado são necessárias leis e regulamentações específica, ao longo das décadas novas necessidades e preocupações foram sendo desenvolvidas pela sociedade, desempenhando um papel fundamental na segurança da economia.

Os leilões de imóveis são uma forma rápida e transparente de aquisição e venda de imóveis, para que nessa transação ambas as partes possam conquistar seus objetivos é crucial que exista uma regulamentação específica para o processo de leilão de imóveis.

A legislação aplicável aos leilões abrangem várias etapas desde a divulgação de informações, a condução do leilão e a conclusão da transação, a criação de leis específicas são necessárias para garantir os interesses dos licitantes e dos vendedores e assegurar que o processo ocorra de forma legal, para que todos possuam as mesmas oportunidades.

3.1. Subseção II da Alienação da Lei nº 13.105

A lei 13.105 é o Código de Processo Civil (CPC) brasileiro que entrou em vigor em 18 de março de 2016, este código regula o processo judicial civil no Brasil criando regras e procedimentos que devem ser seguidos pelos tribunais e pelas partes em disputas civis.

A primeira legislação que tratou sobre leilões foi o Decreto nº 858 de 1851 nele estão dispostos aspectos sobre a publicidade e a organização dos leilões, com a nova lei que substituiu o antigo Código de Processo Civil, de 1973, com diversas inovações, os artigos 879 ao 903 tratam especificamente do processo de execução no âmbito judicial com disposições relativas aos leilões.

Luiz Carlos Soares chama atenção para a existência de casas de leilão dedica das exclusivamente ao comércio de escravos por volta da segunda metade do século XIX, embora a maioria promovesse leilões que incluíam outros tipos de mercadorias, como “objetos de ouro e prata, joias, móveis, antiguidades, obras de arte, gado, imóveis, etc.”. (FERNANDES, 2017, p. 69)

Na etapa final do leilão judicial virtual conduzido pelo leiloeiro público, ocorre um conflito de direitos assegurados pela Constituição Federal, em um lado temos os executados que possuem garantidos o direito à ampla defesa, informação e comunicação e do outro lado os

exequentes os quais é assegurado o princípio da celeridade processual, especialmente em vendas públicas realizadas por leilão, como determina o Artigo 879, inciso II do Código de Processo Civil, que determina a alienação deve ocorrer por meio de leilão judicial eletrônico.

O artigo 880, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil dispõe que o tribunal poderá formular regras adicionais para a realização de leilões eletrônicos, permitindo que o leiloeiro utilize recursos técnicos para a realização do procedimento. Esse artigo também regula os requisitos do leiloeiro para a realização de suas funções.

Art. 880. Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

§ 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

Com as evoluções da internet foi realizado uma transformação no cotidiano das pessoas e o judiciário está criando medidas para acompanhar, segundo o Conselho Nacional de Justiça em sua resolução 236 os tribunais e estão realizando a criação de Comissões Provisórias de Credenciamento de leiloeiros para definição e análise do cumprimento dos requisitos previstos, em especial os requisitos tecnológicos.

Antes era normal que os leilões fossem realizados com pouca ou nenhuma propaganda, restringindo o acesso das pessoas e deixando este mercado cada vez mais restrito, os leilões eletrônicos vieram para transformar este cenário além de garantir o princípio da celeridade processual e da ampla defesa, com a circulação de notícias sobre este segmento cada vez mais presentes e divulgados maior é o interesse de possíveis arrematantes.

Conforme o artigo 882º Código de Processo Civil o leilão por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade e esclarece que caso o leilão não possa ser

realizado por meio virtual deverá acontecer presencialmente, assim fica esclarecido que a primeira opção é o leilão virtual.

Art. 882. Não sendo possível a sua realização por meio eletrônico, o leilão será presencial.

§ 1º A alienação judicial por meio eletrônico será realizada, observando-se as garantias processuais das partes, de acordo com regulamentação específica do Conselho Nacional de Justiça.

§ 2º A alienação judicial por meio eletrônico deverá atender aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital.

§ 3º O leilão presencial será realizado no local designado pelo juiz.

Para a garantia da celeridade processual no leilão e assegurar ao arrematante a entrega do imóvel, não havendo a necessidade da realização da lavratura de escrituras públicas de compra e venda, com a obrigação do registro da arrematação perante o órgão competente.

Art. 901. A arrematação constará de auto que será lavrado de imediato e poderá abranger bens penhorados em mais de uma execução, nele mencionadas as condições nas quais foi alienado o bem.

§ 1º A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução.

§ 2º A carta de arrematação conterá a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individualização e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame.

Portanto as disposições presentes no Código de Processo Civil que tratam de leilões judiciais realizam um papel fundamental para assegurar a eficiência e transparência nas transações, com regras claras e procedimentos específicos é promovido a segurança jurídica e iguala as oportunidades aos interessados.

Com a correta divulgação e regulamentação dos aspectos formais fica garantido aos leilões que sejam conduzidos de maneira correta, sendo os artigos mencionados instrumentos de proteção aos interessados e as partes envolvidas.

3.2. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

Após aproximadamente 28 anos desde o surgimento da Lei no 8.666/93, foi publicada o novo diploma legislativo que possui o objetivo regular o regime geral de licitações e

contratações públicas, a antiga legislação era extremamente burocrática com dispositivos ultrapassados e que acarretava desconfiança nos licitantes.

A lei entrou em vigência após dois anos de sua publicação em 02 de janeiro de 2023, para então revogar as leis existentes e aplicar os efeitos da nova lei, mas durante o período de transição não haverá mudanças e puderam ser utilizadas ambas as leis para tratar dos temas ficando a cargo da administração utilizar a de sua preferência, veja em seu artigo 191:

Art. 191. Até o decurso do prazo de que trata o inciso II do caput do art. 193, a Administração poderá optar por licitar ou contratar diretamente de acordo com esta Lei ou de acordo com as leis citadas no referido inciso, desde que: I - a publicação do edital ou do ato autorizativo da contratação direta ocorra até 29 de dezembro de 2023; e II - a opção escolhida seja expressamente indicada no edital ou no ato autorizativo da contratação direta. § 1º Na hipótese do caput, se a Administração optar por licitar de acordo com as leis citadas no inciso II do caput do art. 193, o respectivo contrato será regido pelas regras nelas previstas durante toda a sua vigência, § 2º É vedada a aplicação combinada desta Lei com as citadas no inciso II do caput do art. 193.

Dada a natureza recente da legislação, que ainda gera dúvidas quanto à sua interpretação e aplicação, além de conter diversas remissões à necessidade de regulamentação, há diversas indagações quanto à sua eficácia.

A Lei nº 14.133 trouxe alterações quanto aos leilões, com a inserção de novidades que vão em contrariedade ao que se previa na Lei 8.666/1993, “o leilão pode ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, devendo regulamento dispor sobre seus procedimentos operacionais”. Uma nova adição que a nova lei apresenta é a forma como é selecionada o leiloeiro oficial, sendo retiradas as modalidade tomada de preço e convite e inserida a modalidade pregão. Conforme dispõe o art. 31, §1º da Lei 14.133/2021:

Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados

Conforme previsto no artigo 6º, inciso XL da Lei nº 14.133/2021 regulamenta a forma como o leilão será designado, devendo ser observado a viabilidade do leilão, a capacidade do leiloeiro em suas capacidades para a realização, os custos e seus procedimentos.

Os procedimentos para a realização do leilão estão descritos no artigo 9º da lei. É importante que sejam seguidos os procedimentos para que sejam claros para todos os participantes. Como é uma forma de venda de imóveis rápida, é crucial que os participantes possam analisar todos os dados de forma igualitária.

Art. 9º A realização do leilão, na forma eletrônica, observará as seguintes etapas sucessivas:

- I - publicação do edital;
- II - apresentação da proposta inicial fechada;
- III - abertura da sessão pública e envio de lances;
- IV - julgamento;
- V - recursal;
- VI - pagamento pelo licitante vencedor; e
- VII - homologação.

Assim a entrada em vigor da nova lei, com a venda de imóveis através de licitações permitiu que os leilões fossem utilizados de forma regulamentada, por se tratar de bens com valores mais baixos, a legislação utilizada serve para garantir que os procedimentos sejam seguidos e garante a proteção aos envolvidos.

3.3. Decreto Nº 21.981 de 19 de outubro de 1932

O Decreto de número 21.981 de 19 de outubro de 1932, foi emitido durante o governo provisório de Getúlio Vargas, um período caracterizado por intensas mudanças políticas e sociais no país, sendo uma das medidas realizadas com a intenção de modernizar e reorganizar. O decreto disciplina, no que refere à atuação das Juntas Comerciais nas atividades dos leiloeiros, disposta na Lei Federal 8.934/94, Decreto Federal 1.800/96 e Instrução Normativa 110/2009, do Departamento Nacional do Registro do Comércio.

Para que ocorram as atividades de produção e circulação de bens no processo do leilão é indispensável os auxiliares do comércio, pessoas que atuam em função complementar e em condições autônomas. A designação de auxiliares do comércio se refere a uma classe de pessoas que se ocupam da prestação de serviços diversos a um estabelecimento comercial, subordinados ou não.

O parcialmente revogado Código Comercial elencou em seu artigo 35, os agentes auxiliares do comércio:

Art. 35. São considerados agentes auxiliares do comércio, sujeitos às leis comerciais com relação às operações que nessa qualidade lhes respeitam:

- I – os corretores;
- II- os agentes de leilões;
- III – os feitores, guarda-livros e caixeiros;
- IV – os trapicheiros e os administradores de armazéns e depósitos;

V – os comissários de transporte.

Em 2003, com a vigência do novo Código Civil Brasileiro, o artigo 35 do antigo código não foi introduzido, isso ocorreu visto que os agentes auxiliares são regulamentados cada um por uma lei específica. A atividade dos leiloeiros, conforme o Decreto n.º. 21.981/1932 esse decreto regulamentou a profissão de leiloeiro no território brasileiro.

Vera Helena de Franco Melo define os leiloeiros em duas categorias: os leiloeiros livres, realizando leilões a pedidos dos interessados; e os leiloeiros oficiais, encarregados das vendas judiciais e determinadas pelas autoridades administrativas. Atualmente só existem leiloeiros oficiais, os quais são nomeados pelas Juntas Comerciais e nelas matriculados, sujeitos à prestação de fiança e a termo de compromisso (conforme Lei Federal 8.934/94, Decreto Federal 1.800/96 e Instrução Normativa 110/2009 do Departamento Nacional do Registro do Comércio). O número de leiloeiros é fixado pelas Juntas Comerciais para cada praça (arts. 4º e 5º do Decreto n.º. 21.981/1930).

De acordo com o artigo 45, caput e parágrafo único, do Decreto 21.981/1930, existem apenas casos em que podem ser realizados leilões sem a presença de um leiloeiro. Oficial, eles são os leilões beneficentes e nas alfândegas, estradas de ferro e repartições públicas, para as mercadorias apreendidas como contrabando ou abandonadas.

O artigo 11 do decreto analisado regulamenta que o leiloeiro deve exercer pessoalmente suas funções, não podendo delegá-las, senão por moléstia ou impedimento ocasional em seu preposto, os leiloeiros oficiais nomeados Juntas Comerciais deverão seguir os requisitos presentes no artigo 2º do decreto.

Art. 2º Para ser leiloeiro, é necessário provar:

- a) ser cidadão brasileiro e estar no gozo dos direitos civis e políticos;
- b) ser maior de vinte e cinco anos;
- c) ser domiciliado no lugar em que pretenda exercer a profissão, há mais de cinco anos;
- d) ter idoneidade, comprovada com apresentação de caderneta de identidade e de certidões negativas dos distribuidores, no Distrito Federal, da Justiça Federal e das Varas Criminais da Justiça local, ou de folhas corridas, passadas pelos cartórios dessas mesmas Justiças, e, nos Estados e no Território do Acre, pelos Cartórios da Justiça Federal e Local do distrito em que o candidato tiver o seu domicílio.

Apresentará, também, o candidato, certidão negativa de ações ou execuções movidas contra ele no foro civil federal e local, correspondente ao seu domicílio e relativo ao último quinquênio.

É possível observar que não há exigência de requisitos quanto a formação educacional, não sendo necessário, formação específica para a profissão, mas nos artigos 4º e 5º para a prática da atividade a pessoa deve ser alfabetizada. É cada vez mais comum a presença de leiloeiros altamente instruídos, isso ocorre por causa do mercado que cada vez mais precisa de profissionais qualificados.

As funções dos leiloeiros estão descritas nos artigos 19 e 20 do Decreto nº. 21.981/1930.

Art. 19. Compete aos leiloeiros, pessoal e privativamente, a venda em hasta pública ou público pregão, dentro de suas próprias casas ou fora delas, de tudo que, por autorização de seus donos por alvará judicial, forem encarregados, tais como imóveis, móveis, mercadorias, utensílios, semoventes e mais efeitos, e a de bens moveis e imóveis pertencentes às massas falidas, liquidações judiciais, penhores de qualquer natureza, inclusive de joias e warrants de armazéns gerais, e o mais que a lei mande, com fé de oficiais públicos.

Parágrafo Único. Excetuam-se destas disposições as vendas de bens imóveis nas arrematações por execução de sentenças, as dos mesmos bens pertencentes a menores sob tutela e interditos, após a partilha, dos que estejam gravados por disposições testamentárias, dos títulos da dívida pública federal, municipais ou estadual e dos que estiverem excluídos por disposição legal.

Art. 20. Os leiloeiros não poderão vender em leilão, em suas casas a fora delas, quaisquer efeitos senão mediante autorização por carta ou relação, em que o comitente os especifique, declarando as ordens ou instruções que julgar convenientes e fixando, se assim o entender, o mínimo dos preços pelos quais os mesmos efeitos deverão ser negociados, sob pena de multa na importância correspondente à quinta parte da fiança e, pela reincidência, na de destituição.

O leiloeiro possui a obrigação de prestar contas após a venda do imóvel no leilão em até cinco dias úteis após a realização da entrega do imóvel ou da assinatura da escritura de venda e o pagamento deverá ser realizado no mesmo prazo. O leiloeiro possui proibições de comercialização que estão presentes no artigo 36 do presente decreto:

Art. 36. É proibido ao leiloeiro:

1 - sob pena de destituição:

1º, exercer o comércio direta ou indiretamente no seu ou alheio nome;

2º, constituir sociedade de qualquer espécie ou denominação;

3º, encarregar-se de cobranças ou pagamentos comerciais;

b) sob pena de multa de 2:000\$000;

Adquirir para si, ou para pessoas de sua família, coisa de cuja venda tenha sido incumbido, ainda que a pretexto de destinar-se a seu consumo particular.

Parágrafo único. Não poderão igualmente os leiloeiros, sob pena de nulidade de todos os seus atos, exercer a profissão nos domingos e dias feriados nacionais, estaduais ou municipais, delegar a terceiros os pregões, nem realizar mais de dois leilões no mesmo dia em locais muito distantes entre si, a não ser que se trate de imóveis próximos ou de prédios e móveis existentes no mesmo prédio, considerando-se, nestes casos, como de um só leilão os respectivos pregões.

As proibições aos leiloeiros estão mais aprofundadas no artigo. 12 da Instrução Normativa 110/2009, do Departamento Nacional de Registro do Comércio, disposto:

Art. 12. É proibido ao leiloeiro: I - sob pena de destituição e consequente cancelamento de sua matrícula:

a) exercer atividade empresária, ou participar da administração e/ou de fiscalização em sociedade de qualquer espécie, no seu ou em alheio nome;

b) encarregar-se de cobranças ou pagamentos comerciais;

c) incorrer nas infrações descritas nos incisos I a IV, VII, XI a XX e parágrafo único, do artigo 16; II - sob pena de multa:

a) adquirir, para si ou para pessoas de sua família, coisa de cuja venda tenha sido incumbido em leilão público, ainda que a pretexto de se destinar a seu consumo particular.

III - sob pena de nulidade do leilão:

a) delegar a terceiros os pregões;

b) realizar mais de dois leilões no mesmo dia em locais distantes entre si, exceto quando se trate de imóveis juntos ou de prédios e móveis existentes no mesmo prédio, considerando-se, nestes casos, como de um só leilão os respectivos pregões.

Dessa maneira, conquanto proibido de comerciar, a sua falência será sempre fraudulenta, como depositário de bens que lhe são entregues para a venda em leilão.

Além das obrigações já citadas o leiloeiro é obrigado a possuir livros especializados, e outros livros legalizados que serão utilizados para verificar e esclarecer dúvidas entre leiloeiros, sua apresentação não poderá ser recusada quando for solicitada pela autoridade competente e a recusa poderá acarretar na suspensão.

As penalidades que poderão ser aplicadas aos leiloeiros devido a sua profissão estão dispostas no artigo 16 do decreto.

Art. 16. São competentes para suspender, destituir e multar os leiloeiros, nos casos em que estas penas são aplicáveis:

a) as Juntas Comerciais, com recurso para o ministro do Trabalho, Indústria e Comércio, no prazo de 10 dias, nos casos de suspensão, imposição de multas e destituição, com efeito devolutivo, quando não se tratar dos casos do art. 9º e seu parágrafo,

b) as justiças ordinárias, nos casos de mora e falta de pagamento, nas ações intentadas contra os leiloeiros segundo as disposições deste regulamento.

Parágrafo Único. A condenação em perdas e danos só pode ser levada a efeito pelos meios ordinários.

A criação de uma legislação específica que regulamenta a profissão do leiloeiro com suas obrigações e penalidades é garantir a segurança, transparência e eficiência no mercado de leilões. Quanto mais claras e específicas as normas para a atuação dos profissionais,

consequentemente maior será a proteção dos direitos dos compradores e vendedores, evitando fraudes. Assim as normas contribuem para o desenvolvimento do setor e fortalecimento da confiança do público nos leilões como meio legítimo de negociação.

3.4. Decreto Nº 11.461, de 31 de março de 2023

O decreto 11.461 de 31 de março de 2023 regulamenta o artigo 31 da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, para discorrer sobre os procedimentos da licitação na modalidade leilão na forma eletrônica para bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, com esse decreto também foi criado o sistema de leilão eletrônico para a administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

Com detalhamento dos procedimentos e prazos para realização do leilão desde a publicação do edital até a homologação dos resultados, o decreto irá auxiliar em mais uma regulamentação para os leilões. Sendo permitidos a realização de forma exclusiva pelo sistema eletrônico, como está disposto no artigo 3º do decreto analisado.

Art. 3º Fica instituído o Sistema de Leilão Eletrônico, ferramenta informatizada e disponibilizada pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, para a realização de licitação, na modalidade leilão, destinada à alienação de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, não enquadrados no disposto no art. 2º.

§ 1º Para acesso ao sistema e sua operacionalização, serão observados os procedimentos estabelecidos em manual técnico-operacional a ser publicado pela Secretaria de Gestão e Inovação do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos.

§ 2º O órgão ou a entidade, mediante prévia justificativa da autoridade competente, poderá utilizar outro sistema público ou privado para a realização de leilão, desde que adequado ao disposto neste Decreto.

O normativo define as obrigações dos agentes presentes no processo de licitação, ficando ao órgão ou entidade responsável a competência pelo leilão, além de outras tarefas, como incluir no sistema informações sobre a descrição do bem, o valor da avaliação, o preço mínimo de alienação e as condições de pagamento.

Os procedimentos para que o leilão seja realizado estão dispostos no artigo 8º do decreto, este artigo delimita qual o procedimentos deverá ser seguido para que o leilão ocorra, ele dará as diretrizes e auxiliará as partes que não conhecem os procedimentos.

Art. 8º A realização do leilão, na forma eletrônica, observará as seguintes fases sucessivas:

I - divulgação do edital;

- II - apresentação da proposta inicial fechada;
- III - abertura da sessão pública e envio de lances;
- IV - julgamento;
- V - recurso;
- VI - pagamento pelo licitante vencedor; e
- VII - homologação.

Parágrafo único. O leilão não exigirá registro cadastral prévio.

Os artigos do presente decreto também delimitam o modelo no qual edital deve ser publicado em plataforma eletrônica específica, com o conteúdo necessário para ao leilão e o critério utilizado será o do maior lance, como está presente no artigo 9º “Art. 9º O critério de julgamento adotado para escolha da proposta mais vantajosa na modalidade leilão será o de maior lance, a constar obrigatoriamente do edital.”

A implementação do sistema de leilão eletrônico foi realizada por meio de uma plataforma criada pelo Ministério da Gestão e Inovação em Serviços Públicos com a intenção de conduzir os leilões de maneira segura e transparente, assegurando a competitividade para todos os participantes.

A responsabilidade pelo conteúdo do edital para o leilão será do órgão ou entidade responsável pelo leilão, assim como do agente que promover o leilão, que poderá ser do servidor designado ou do leiloeiro oficial. O edital consiste em um documento com todas as informações do leilão, com a descrição dos imóveis, a obrigação dos requisitos de conteúdo estão dispostos no artigo 10º do decreto.

Art. 10. O edital, divulgado pelo órgão ou pela entidade, como agente promotor do leilão, ou pelo leiloeiro oficial, conterà as seguintes informações sobre a realização do leilão:

- I - descrição do bem, com suas características;
- II - valor pelo qual o bem foi avaliado, preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, condições de pagamento e, se for o caso, comissão do leiloeiro designado, valor da caução e despesas relativas à armazenagem incidentes sobre mercadorias arrematadas;
- III - indicação do lugar onde estão localizados os bens móveis, os veículos ou os semoventes, a fim de que interessados possam conferir o estado dos itens a serem leiloados, em data e horário estabelecidos;
- IV - sítio da internet e período em que ocorrerá o leilão;
- V - especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre os bens a serem leiloados;

VI - critério de julgamento das propostas pelo maior lance, nos termos do disposto no art. 9º;

VII - intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, quando necessário, que incidirá tanto em relação a lances intermediários quanto a lance que cobrir a melhor oferta; e

VIII - data e horário de sua realização, respeitado o horário comercial, e endereço eletrônico onde ocorrerá o procedimento.

§ 1º As informações de que trata o **caput** serão inseridas no sistema pelo órgão ou pela entidade, como agente promotor do leilão, ou pelo leiloeiro oficial.

§ 2º O prazo fixado para abertura do leilão e o envio de lances, de que trata o Capítulo VI, constará do edital e não será inferior a quinze dias úteis, contado a partir da data de divulgação do edital.

Com as novas disposições para realização do leilão no modelo on-line trouxeram muitas facilidades para os interessados e permitiu que as informações fossem disparadas para mais interessados e assim foi necessário que os envolvidos no processo estejam cientes que poderão sofrer sanções.

Os servidores que utilizarem a plataforma de leilão eletrônico poderão responderão administrativamente, civilmente e penalmente pelo uso de forma incorreta de suas senhas de acesso ou pelo descumprimento dos padrões, os órgãos envolvidos no processo devem zelar pela pela confidencialidade e integridade dos dados e informações inseridos em sistemas eletrônicos.

Assim as disposições no decreto ajudam aos envolvidos no leilão terem uma maior segurança referente a quem irá conduzir o processo, quais deverão ser as etapas e os requisitos, além de ter a segurança jurídica de que irão responder pelos atos criminosos que realizarem com o devido processo legal.

3.5. Lei nº 6.830 de 22 de setembro de 1980

A lei nº 6.830 de 22 de setembro de 1980, conhecida como Lei de Execução Fiscal, estabelece os procedimentos para a cobrança judicial de créditos da Fazenda Pública, incluindo a realização de leilões judiciais para a venda de bens dos devedores. Nela são definidos os procedimentos para a realização de penhora e a publicidade dos atos processuais com normas específicas a serem seguidos pelos órgãos competentes.

Entre os procediemntos estabelecidos pela lei está a realização de leilões judiciais para a venda dos bens penhorados como um dos meios de pagamento do devedor para a quitação do

débito da dívida ativa. Essa legislação é muito importante para a Administração Pública assegurando o princípio da eficiência na arrecadação dos recursos públicos.

Entre os dispositivos da Lei de Execução Fiscal os leilões judiciais estão presentes como forma de pagamento do débito, quando o devedor não realiza de forma voluntária o pagamento da dívida o credor poderá solicitar a penhora e se o débito não for quitado ocorrerá o leilão judicial.

O artigo 22 da lei dispõe sobre procedimentos que devem ser seguidos com relação ao edital do leilão, que é o instrumento pelo qual os interessados têm conhecimento de como será o leilão, determinando prazos para sua publicação .

Art. 22 - A arrematação será precedida de edital, afixado no local de costume, na sede do Juízo, e publicado em resumo, uma só vez, gratuitamente, como expediente judiciário, no órgão oficial.

§ 1º - O prazo entre as datas de publicação do edital e do leilão não poderá ser superior a 30 (trinta), nem inferior a 10 (dez) dias.

§ 2º - O representante judicial da Fazenda Pública, será intimado, pessoalmente, da realização do leilão, com a antecedência prevista no parágrafo anterior.

Referente ao local de realização dos leilões o artigo 23 desta lei estabelece que é critério do juiz a designar onde irão acontecer, ele poderá optar pelo local no qual se encontra o bem e estabelece que o arrematante será o responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro e as demais despesas previstas no edital.

Art. 23 - A alienação de quaisquer bens penhorados será feita em leilão público, no lugar designado pelo Juiz.

§ 1º - A Fazenda Pública e o executado poderão requerer que os bens sejam leiloados englobadamente ou em lotes que indicarem.

§ 2º - Cabe ao arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro e demais despesas indicadas no edital.

A Administração Pública poderá intervir na venda se for realizado o procedimento antes do leilão, caso optem por realizar este processo após o leilão deverão observar o disposto no artigo 24 inciso II para seguir e o valor que deverá ser levado o bem.

Art. 24 - A Fazenda Pública poderá adjudicar os bens penhorados:

I - antes do leilão, pelo preço da avaliação, se a execução não for embargada ou se rejeitados os embargos;

II - findo o leilão:

a) se não houver licitante, pelo preço da avaliação;

b) havendo licitantes, com preferência, em igualdade de condições com a melhor oferta, no prazo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Único - Se o preço da avaliação ou o valor da melhor oferta for superior ao dos créditos da Fazenda Pública, a adjudicação somente será deferida pelo Juiz se a diferença for depositada, pela exequente, à ordem do Juízo, no prazo de 30 (trinta) dias.

Nos leilões os licitantes precisam compreender que os participantes do leilão possuem responsabilidade e que após o leilão se tornando o arrematante terão de cumprir as condições previstas no edital.

4. CONCLUSÃO

O presente estudo buscou analisar o impacto da tecnologia nos leilões judiciais e como as mudanças afetam o mercado imobiliário e a regulamentação criada para auxiliar nesse processo, explorando suas diversas facetas, desde as primeiras leis referentes aos leilões até o desenvolvimento de modelos que utilizam a internet como principal meio.

Através de uma revisão abrangente de doutrinas e de leis específicas, foi possível constatar que a tecnologia desempenha um papel significativo na transformação do cenário do mercado imobiliário e como o judiciário vem se atualizando para conseguir sanar as lacunas.

Primeiramente, observamos o que é a propriedade, como os imóveis, a necessidade que as pessoas possuem como direito fundamental e a necessidade da propriedade de cumprir sua função social, a busca pelo acesso a uma moradia foi alterada com o passar dos anos e a forma de comprá-la também. Além disso, a tecnologia facilitou a comunicação entre as partes, promovendo uma maior colaboração e engajamento no processo.

Em segundo lugar, destacamos o mercado imobiliário, com sua evolução nos últimos anos e como a COVID-19 alterou esta parte tão significativa da economia, com o impacto das plataformas online e dos ambientes virtuais, que têm se mostrado eficazes na oferta de imóveis com tours distância e na promoção de leilões eletrônicos. Essas ferramentas permitem que os interessados acessem as oportunidades a qualquer momento e em qualquer lugar.

Ressaltamos a importância das legislações aplicáveis ao mercado dos leilões judiciais, com a formação de profissionais para realizar o uso efetivo da tecnologia. É fundamental que os profissionais envolvidos no processo de venda de imóveis por meio dos leilões judiciais estejam familiarizados com as ferramentas tecnológicas disponíveis e sejam capazes de integrá-las de forma eficaz.

Os avanços e mudanças na forma de compra tornaram-se uma necessidade a criação de uma legislação que especifique a maneira como um leilão deve ser conduzido, suas características e requisitos, além de promover sanções punitivas para aqueles que descumprirem suas funções. Com a criação de novas leis o intuito é de assegurar a condução de forma clara e coesa dos leilões eletrônicos que se apresentou necessário e eficiente trazendo segurança aos envolvidos.

Ao longo deste trabalho, exploramos o complexo universo dos leilões judiciais, buscando compreender sua dinâmica, desafios e oportunidades. Nosso estudo revelou uma série de requisitos importantes que contribuem para a clareza desse processo essencial do sistema judicial.

Se consolidando cada vez mais como uma ferramenta eficaz para a realização de transações comerciais, por meio da análise de diversas fontes de dados e estudos de caso, foi possível constatar

que os leilões eletrônicos oferecem uma série de benefícios, tanto para compradores quanto para vendedores.

Com a legislação aplicável os leilões eletrônicos proporcionam maior transparência e acesso a um mercado mais amplo, permitindo que participantes de diferentes localidades e perfis possam competir em igualdade de condições. Além disso, a automatização do processo reduz significativamente os custos e o tempo envolvidos em comparação com os leilões tradicionais, aumentando a eficiência e a agilidade das transações.

Em suma, o presente estudo evidencia que a tecnologia tem o potencial de revolucionar o mercado imobiliário pela venda de imóveis em leilões judiciais, oferecendo novos meios de compras e oportunidades aos interessados. No entanto, é crucial que sua realização ocorra de forma correta e seguindo as diretrizes e normas estabelecidas, a todos os agentes e órgãos que estejam no processo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

RIO GRANDE DO SUL. Tribunal de Justiça. (Décima Sétima Câmara Cível). Apelação Cível, Nº 70081586042. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. PROVA DOS AUTOS QUE CONFORTA A TESE DA PARTE AUTORA. AUSENTE CONTESTAÇÃO À PRETENSÃO PRESCRITIVA SENTENÇA MODIFICADA [...]. Comarca de Cruz Alta. Apelante: Supermercado Linassi LTDA. Apelado: Sueli Bilibio; Helio Bilibio e outros. Relator: Des. Giovanni Conti, 18 de julho de 2019. Diário de Justiça, Porto Alegre, ed. 6552, 25 jul. 2019. Disponível em: <https://www.tjrs.jus.br/novo/buscas-solr/?aba=jurisprudencia&q=70081586042&site=ementario>. Acesso em: 16 abr. 2024.

LÔBO, Paulo. Direito Civil, volume 4: coisas. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2021. E-book. p. 43. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555593594/>. Acesso em: 20 abr. 2024.

GYLES, B. Online Auctions Continue Growing. Triangle Business Journal, 2000.

CARVALHO, Matheus. Manual de direito administrativo. Salvador: JusPodivm. 2021
JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à lei de licitações e contratos administrativos. 13 Ed. São Paulo: Dialética. 2009, p. 133.

BRASIL. Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 - Publicado em diário extra, D.O.U de 20/04/2024, pág. nº 1.

ALEXANDRINO, Marcelo; PAULO, Vicente. Direito Administrativo. 12ª ed. Rio de Janeiro: 2010.

CHALHUB, M. N. Da Incorporação Imobiliária. Editora: Renovar, 2010.

GHEZZI, L. L. A incorporação imobiliária à luz do código de defesa do consumidor e do código civil. Editora: Revista dos Tribunais, 2011.

RESENDE, A.; FREDERICO, A.; LUIZ, M. Incorporação imobiliária, instituição de condomínios e loteamentos urbanos: prática nos processos. Editora: Millennium, 2013.

REIS, Eduardo Cavalcanti Araújo dos, CDC & contratos de financiamento imobiliário, Editora: Juruá, 2006.

JUNQUEIRA, Gabriel. Aspectos jurídicos dos negócios imobiliários. Editora: Fórum, São Paulo, 2005.

MONTEIRO, Washington de. Curso de direito civil: direito das obrigações. Editora: Saraiva, 2010;

OLIVEIRA, A.F.D.; (COORD.), M.M.A.B.D - Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira. Editora: ATLAS S.A., 2015

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Curso de Direito Processual Civil: execução forçada, processos nos tribunais, recursos e direito intertemporal. Editora: Forense, 2016.

KRONBERG, Hélcio. Leilões judiciais a extrajudiciais: legislação, doutrina e jurisprudência. Editora: Hemus, 2004.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Comentários ao Código Civil. Edição. São Paulo, 2014.

BOTELHO, Adriano et al. O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: Uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo. 2005. Tese de Doutorado. USP.

GUIMARÃES FILHO, A. C. C. Análise do processo de compra e venda de imóveis residenciais urbanos no Brasil: uma proposta para redução de atritos. Brasília, 2019. 203 f. 2019. Tese de Doutorado. UCB, Brasília.

SILVA, Roberto et al. As Transformações do Mercado Imobiliário Brasileiro no Anos 2000 - Uma Análise do Ponto de Vista Legal e Econômico. Revista da Ciência da Administração Versão Eletrônica v. 6, Ago. - Dez. 2012.

MESQUITA JUNIOR, O.F. Incorporação imobiliária e Direito do Consumidor. Jus Navigandi, 2014.

MENEZES, Flávio. Uma introdução à teoria dos leilões. R. de Econometria Rio de Janeiro v.11, nº 2, p. 235-255 novembro 1994/março 1995. BARROSO, Luís Roberto. Judicialização, ativismo judicial e legitimidade democrática.

RIBAS, Raphaela. “Uberização” nos Anúncios de Imóveis muda o Mercado de Venda e Aluguel.

OLIVEIRA, Filipe. Startup do setor imobiliário quer substituir corretor por relação direta com o proprietário. 2019.

MARTINEZ, B. A., 2016, “QuintoAndar lança apps para facilitar a busca por Imóveis em Locação”

Lima, V. C., Nt. (2015). O uso do imposto de transmissão de bens intervivos para o monitoramento do mercado imobiliário: uma metodologia para a construção do observatório imobiliário no Distrito Federal. IPEA: Brasília. Recuperado de:
http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/4232/1/NT_Dirur_08.pdf

Matos, D., & Bartkiw, P. I. N. (2013). Introdução ao mercado imobiliário. Curitiba: Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia, Paraná, Educação a distância.

FARIA, Antônio Bento de. Código Comercial Brasileiro Anotado. Rio de Janeiro: Jacintho Ribeiro dos Santos, 1903. p. 38.

O novo Código Civil Brasileiro (Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002) revogou expressamente a Parte Primeira do Código Comercial de 1850, denominada "Do Comércio em Geral" (arts. 1º a 456) e passou a dispor sobre a matéria nela tratada, intitulada "Do Direito de Empresa". Todavia, as demais disposições do Código Comercial de 1850 (Parte Segunda, "Do Comércio Marítimo") permanecem em vigor até a presente data.

MELO, Vera Helena de Franco. Manual de Direito Comercial. 21 ed. São Paulo: RT, 2004. v 1. p. 130.

BULGARELLI, Waldirio. Op. cit. p. 194.

BULGARELLI, Waldirio. Op. cit. p. 247

BULGARELLI, Waldirio. Op. cit. p. 194. 22. Informação retirada do sítio eletrônico . Acesso em 23/02/2024

BRASIL. Instrução Normativa DREI/ME nº 39, de 31 de março de 2017: Altera a Instrução Normativa DREI nº 17, de 5 de dezembro de 2013 e dá outras providências. Diário Oficial da União. Seção 1, ed. 147, p. 21, 3 abr. 2017. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucaonormativadrei/men52de29dejulhode2022420018872>. Acesso em 06 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015: Código de Processo Civil. Secretaria-Geral da Presidência da República. 2015. [Documento digital não paginado]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2015/lei/113105.htm. Acesso em 8 abr. 2024.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966: Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Casa civil da Presidência da República. 1966. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm. Acesso em 30 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002: Institui o Código Civil. Casa civil da Presidência da República. 2002. [Documento digital não paginado]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em 4 abr. 2022.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Atos normativos. 2017. Disponível em: . Acesso em 30 de abril de 2024.

. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. Diário Oficial da União, Brasília, 2015b. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm. Acesso em: 30 de abril de 2024.

DINAMARCO, Cândido Rangel. Instituições de Direito Processual Civil. 8. ed. São Paulo: Malheiros, IV. 2016. p. 852. Igualmente: ASSIS, Araken de. Processo civil brasileiro. São Paulo: Ed. RT, 2015. v. II. t. I. p. 994-995.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella; MOTTA, Fabrício; FERRAZ, Luciano de Araújo. Servidores públicos. Servidores públicos na Constituição de 1988. Atlas. 2015. p. 2.

KRONBERG, Helcio. Leilões Judiciais e Extrajudiciais. 2018. Editora Hermus. Ed.2. São Paulo. ISBN-13:9788528906262.

MIRANDA, Francisco Cavalcanti Pontes de. Comentários ao Código de Processo Civil. 2. ed. t. 10. 1974, p. 270-271.

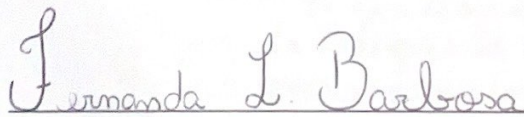
BRASIL. Lei nº 6.914, de 22 de julho de 2021: Dispõe sobre a produção, o transporte, o comércio, o uso, o armazenamento, a prestação de serviços, o destino final dos resíduos e embalagens vazias, o cadastro, o controle, a auditoria, a inspeção e a fiscalização dos agrotóxicos e a fins e dá outras providências. Poder Executivo, Brasília DF, 2021. [Documento digital não paginado]. Disponível em:

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Fernnda Lacerda Barbosa
discente regularmente matriculado(a) na disciplina TCC II, da 10ª etapa do curso de Direito,
matrícula nº (inserir TIA), período (inserir período), turma (inserir turma), tendo realizado o
TCC com o título: IMPACTO DAS NOVAS TECNOLOGIAS NOS LEILÕES JUDICIAIS:
UMA ANÁLISE DAS PROPRIEDADES E SUAS IMPLICAÇÕES NO MERCADO
IMOBILÁRIO
sob a orientação do(a) Professor(a) Luiz Guilherme da Costa Wagner
declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para
confeção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de
obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações
das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras
utilizadas na confeção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e
administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 10 de maio de 2024.



Assinatura do discente