



ILUSTRÍSSIMO (A) SENHOR(A) PRESIDENTE (A) DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DO CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - CRECI/PR 6ª REGIÃO.

EDUARDO SCHMITZ, brasileiro, casado, Leiloeiro Oficial matriculado na JUCEPAR sob n. 20/318-L, portador do RG n. 2032584704 (SJS/RS), inscrito no CPF sob o n. 945.659.100-04, com endereço à Rua XV de Novembro, nº 964, bairro Centro, Curitiba/PR - CEP 80060-000, vem, respeitosamente, com fulcro no art. 164 da Lei 14.133/2021, **APRESENTAR IMPUGNAÇÃO** ao **EDITAL DE CREDENCIAMENTO PÚBLICO N. 001/2021**, pelos fatos e fundamentos abaixo aduzidos.

1. DA ADMISSIBILIDADE DA IMPUGNAÇÃO

O Edital de Chamada Pública n. 001/2021 estabeleceu prazo de impugnação e indicação de legitimados nos seguintes termos:

8. ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

8.2 Até 5 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes contendo a documentação relativa ao processo de credenciamento dos leiloeiros interessados, qualquer cidadão, com plena capacidade civil, é parte legítima para impugnar este edital, devendo a Administração processar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis.

8.3 Decairá do direito de impugnar os termos deste edital o leiloeiro que não o fizer até o quinto dia útil que anteceder a abertura dos envelopes.

8.4 Os pedidos de esclarecimentos ou impugnações ao edital deverão ser protocolados na Coordenadoria de Licitações do CRECI/PR, situada à Rua General Carneiro, nº 814, Centro - CURITIBA-PR, Telefone (41) 3262-5505, aos cuidados da Comissão Permanente de Licitação, ou através do e-mail licitacoes@crecipr.gov.br em horário de expediente do CRECI/PR, previsto no subitem 2.4



deste edital. (Grifo nosso)

Logo, o ora impugnante, que é cidadão brasileiro no gozo dos seus direitos civis e políticos, bem como licitante interessado no objeto do edital em epígrafe, não só é parte legítima para o ato, como também o pratica tempestivamente nesta data protocolando-o na forma prevista. Razão pela qual, a impugnação deve ser admitida, conhecida e ao final julgada procedente nos termos da fundamentação.

2. DOS FATOS

No dia 15 de setembro de 2021 o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná tornou público para os interessados, através do Diário Oficial da União - DOU, aviso de Chamamento Público com vistas a realização de Credenciamento para a contratação de Leiloeiros Oficiais.

No entanto, após uma leitura detalhada do referido Edital, constatou-se que houve, com a devida vênia e s.m.j., irregularidades e equívocos na confecção do mesmo, conforme ficará demonstrado a seguir.

3. DO DIREITO

3.1 DA IRREGULAR EXIGÊNCIA DE INFRAESTRUTURA DE ARMAZENAMENTO SEM PREVISÃO DE REEMBOLSO/RESSARCIMENTO

A presente impugnação dirige-se contra as exigências de armazenagem dos bens, prevista no **item "5", subitem "5.1" e subitem "7.2"** do Termo de Referência - Anexo I:

5. DA INFRAESTRUTURA NECESSÁRIA

5.1 O leiloeiro contratado deverá apresentar, quando necessário, local adequado para a realização do leilão de bens móveis e veículos, com pátio para exposição e guarda desses bens, além de ter todas as condições de higiene básica, conservação e segurança para a realização do leilão. [...]



7.2 Não será devido ao CONTRATADO nenhum outro pagamento além da comissão referida no item 7.1. (Grifo nosso).

Em sendo do interesse do CRECI/PR a disposição de infraestrutura de armazenamento de bens, que esta disponha em edital e seus anexos a previsão de reembolso e indenização pecuniária pelos custos desse tipo de serviço extra.

Ao tratar acerca do assunto o legislador foi coerente e razoável, e previu no art. 25 e no art. 40, do Decreto 21.981/32, o que segue:

Art. 25. O comitente, no ato de contratar o leilão, dará por escrito uma declaração assinada do máximo das despesas que autoriza a fazer com publicações, carretos e outras que se tornarem indispensáveis, não podendo o leiloeiro reclamar a indenização de maior quantia porventura despendida sob esse título. (Grifos nossos)

Art. 40. O contrato que se estabelece entre o leiloeiro e a pessoa, ou autoridade judicial, que autorizar a sua intervenção ou efetuar a sua nomeação para realizar leilões, é de mandato ou comissão e dá ao leiloeiro o direito de cobrar judicialmente e sua comissão e as quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, por conta dos comitentes e podendo reter em seu poder algum objeto, que pertença ao devedor, até o seu efetivo embolso. (Grifo nosso).

A jurisprudência corrobora nesse sentido. Assim vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO. DECISÃO INTERLOCUTÓRIA QUE FIXOU COMISSÃO AO LEILOEIRO. INSURGÊNCIA DO EXECUTADO. COMISSÃO DO LEILOEIRO QUE SÓ É DEVIDA CASO PERFECTIBILIZADA A ALIENAÇÃO DO BEM PENHORADO. EXEGESE DO ART. 884, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. PORTANTO, UMA VEZ FRUSTADA A ARREMATAÇÃO, **O LEILOEIRO FAZ JUS SOMENTE À PERCEPÇÃO DAS DESPESAS RELATIVAS AOS ATOS PREPARATÓRIOS (ANÚNCIO, GUARDA E CONSERVAÇÃO DO QUE LHE FOR ENTREGUE PARA VENDER)**, DESDE QUE DEVIDAMENTE COMPROVADOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 40 DO DECRETO LEI N°. 21.981/33. PRECEDENTES DO STJ. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJSC Agravo de Instrumento n. 4020291-96.2018.8.24.0900, de Laguna, rel. Soraya Nunes Lins, Quinta Câmara de Direito Comercial, j. 23-05-2019).



Destarte, é imperioso que os trabalhos e/ou serviços desenvolvidos de maneira secundária (remoção, guarda, armazenamento e etc.) tenham previsão de remuneração apartada da comissão devida ao leiloeiro pela venda dos bens, ou no mínimo que o leiloeiro seja reembolsado das mesmas.

O art. 19 do Decreto 21.981/32 esclarece qual é a natureza jurídica primária e original do serviço de leiloeiro, conforme abaixo:

Compete aos leiloeiros, pessoal e privativamente, a venda em hasta pública ou público pregão, dentro de suas próprias casas ou fora delas, inclusive por meio da rede mundial de computadores, 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 móveis e imóveis pertencentes às massas falidas, liquidações judiciais, penhores de qualquer natureza, inclusive de jóias e warrants de armazéns gerais, e o mais que a lei mande, com fé de oficiais públicos. (Grifo nosso)

Ou seja, o ofício primário e original do Leiloeiro Oficial **é a venda**, sendo que pela venda o mesmo tem direito ao recebimento de comissão, que se trata da retribuição pura e simples pelo trabalho e/ou serviço prestado (venda).

Ao receber a comissão, o leiloeiro é retribuído pelo serviço de venda que compreende os trabalhos manuais, técnicos, físicos e intelectuais, desenvolvidos em prol do objetivo (venda), sendo que nesta retribuição se incorporam apenas os custos administrativos e operacionais do negócio, onde no balanço final se objetiva o lucro.

Portanto, as despesas que serão originadas por vontade do Conselho, se tratam de gastos extraordinários a serem realizados pelo leiloeiro para cobrir obrigações geradas por trabalhos e/ou serviço secundário, que lhe foi imposto, inclusive sem que para a realização deste serviço secundário seja o leiloeiro remunerado.



Nessa senda, cabe esclarecer que o profissional leiloeiro ao executar serviços secundários nos termos que lhe são impostos pelo órgão, não age como leiloeiro, mas sim como uma pessoa física autônoma qualquer, que merece uma segunda remuneração, pois presta serviços secundários de natureza jurídica diversa do seu ofício primário, que são intrínsecas a outros ramos de negócio, sendo que em muitos casos tais serviços se afinam mais a pessoas jurídicas especializadas, principalmente os guarda, armazenagem e conservação dos bens.

Afinal, conclui-se que a natureza jurídica das despesas secundárias não se confunde com os custos primários do negócio, por isso em hipótese alguma deve "incorporar-se" a comissão/retribuição que o profissional receberá pelo ofício primário e original de venda.

Aliás, como estas despesas são geradas a partir da execução de um segundo serviço, devem as mesmas ser obrigatoriamente reembolsáveis, sem falar que deveria haver previsão de remuneração pelo serviço secundário a ser prestado, sob pena de configurar-se trabalho escravo, ferindo assim os princípios da dignidade humana, valorização do trabalho e direito universal.

Isso é o razoável: todo e qualquer trabalho e/ou serviço deve ser remunerado, pois é garantia mínima prevista em nossa carta magna, que está alicerçada nos princípios básicos da dignidade humana, da valorização do trabalho e do direito universal, uma vez que a ninguém é lícito se locupletar do trabalho e/ou serviço de outrem.

Por fim, frisa-se que em caso recente este profissional impugnou os Editais de Credenciamento, com a exigências similares ao certame em comento, realizados pelos Municípios de Ponte Alta/SC, Praia Grande/SC, Chapadão do Lageado/SC e Lontras/SC. Naqueles casos, todos os Municípios acataram as impugnações haja



vista a necessidade de ampliação de interessados na participação do certame.

Dito isto se espera a efetiva adequação pelo Conselho Regional, de modo a eximir os leiloeiros dos ônus de armazenamento, organização do pátio através de guincho e fotografia dos bens ou, ao menos, fazer constar a previsão de ressarcimento por eles.

3.1 DA REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO

Inicialmente, cabe esclarecer que a forma de remuneração dos leiloeiros está disciplinada no Decreto n. 21.981, de 1932, o qual regulamenta a profissão do leiloeiro, que assim dispõe:

Art. 24. A taxa de comissão dos leiloeiros será regulada por convenção escrita que, sobre todos ou alguns dos efeitos a vender, eles estabelecerem com os comitentes. Em falta de estipulação prévia, regulará a taxa de 5% (cinco por cento), sobre móveis, mercadorias, jóias e outros efeitos e a de 3% (três por cento), sobre bens imóveis de qualquer natureza. Parágrafo único. Os compradores pagarão obrigatoriamente cinco por cento sobre quaisquer bens arrematados.

Da leitura do dispositivo acima transcrito, infere-se que taxa de comissão da qual se refere o **caput do art. 24**, acima colacionado, não será suportada pelo arrematante, mas sim, **pelo comitente**, haja vista que, conforme o Parágrafo Único do referido artigo, **a taxa de comissão paga pelos compradores será obrigatoriamente de 5% (cinco por cento).**

Como citado, o leiloeiro possui duas formas de remuneração cumulativas: a primeira já mencionada (recebimento pelo arrematante) e a segunda, mediante convenção com seu contratante, no caso, a própria Administração Pública. Nesta segunda forma remuneratória (comissão a ser estabelecida entre a Administração e o leiloeiro), o profissional tem a liberdade de fixá-la com seu



contratante, seja a Administração Pública, seja o particular, levando em consideração as despesas por ele desembolsadas.

Acerca da comissão devida ao leiloeiro estipula o subitem 7.1 do Edital de Credenciamento de Leiloeiros Oficiais n°. 001/2021:

*7.1. O CONTRATADO obriga-se a executar os serviços, objeto deste contrato, **recebendo, a título de comissão, a taxa de 5% (cinco por cento), no caso da venda de móveis permanentes e 3% (três por cento), para a hipóteses de venda de bens imóveis**, conforme art. 24 do Decreto 21.981 de 19/12/32, calculada sobre o valor da venda do bem arrematado. Essa taxa deverá ser cobrada diretamente de cada arrematante, na ocasião do leilão. Não caberá ao CONTRATANTE a responsabilidade pela cobrança da comissão devida pelo comprador, nem pelos gastos despendidos pelo CONTRATADO para recebê-la. (Grifos nossos).*

Giza-se que, o Superior Tribunal de Justiça possui entendimento de que a comissão paga pelos arrematantes nos leilões **não pode ser inferior a 5% (cinco por cento)**, em face da expressão "obrigatoriamente" disposta no parágrafo único do artigo 24 do Decreto 21.981, por revelar que a intenção do legislador foi a de estabelecer um parâmetro mínimo (REsp. 680.140/RS, Rel. Ministro GILSON DIPP, QUINTATURMA, julgado em 02/02/2006, DJ 06/03/2006, p. 429).

Ante o exposto, verifica-se que há procaz e evidente violação ao direito do impugnante, haja vista que o edital sob comento está negociando o que é inegociável.

4. DOS PEDIDOS

Em suma, por todas as razões expostas, **REQUER** seja publicada retificação do Edital de Credenciamento n° 001/2021, **sem reabertura de prazo, com base na parte final do art. 21, § 4° da Lei n. 8.666/93** com o fim de:



- a) Retificar o item "5", subitem "5.1" do Termo de Referência - Anexo I do Edital, para eximir ou ressarcir os leiloeiros pelo o exercício de obrigações não precípua de sua atividade (armazenagem, guarda e conservação dos bens etc.);
- b) Retificar o subitem "7.1" do Termo de Referência - Anexo I do Edital, para que seja fixado percentual de comissão a ser pago ao leiloeiro pelo arrematante em 5% (cinco por cento), em conformidade com a legislação.

Nestes termos,

Pede Deferimento

Balneário Camboriú, 07 de outubro de 2021.

EDUARDO SCHMITZ
LEILOEIRO OFICIAL
JUCEPAR n. 20/318-L
CPF 945.659.100-04
RG 2032584704 (SJS/RS)