



Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria do Desenvolvimento Econômico.
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul - JUCISRS

SESSÃO PLENÁRIA DO DIA 05/05/2022

Ata nº 34/2022

Aos cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte dois, às nove horas e trinta minutos, reuniu-se em videoconferência, através do link- <https://meet.google.com/evt-afmj-toa>, o Colégio de Vogais da JucisRS, excepcionalmente em modalidade virtual, atendendo o determinado Decreto n.º 55.128, de 19 de março de 2020, como medida preventiva de transmissão do COVID-19. Conforme relatório produzido pelo Departamento da Tecnologia da Informática, participaram da videoconferência, os seguintes vogais: Ângelo Santos Coelho, Aristóteles da Rosa Galvão, Dennis Bariani Koch, Elivelto Nagel da Rosa Finkler, Eduardo Cozza Magrisso, Fabiano Zouvi, Joel Ernesto Lopes Maraschin, Juliano Bragatto Abadie, Julio Cezar Steffen, Lauren Lize Abelin Fração, Leonardo Ely Schreiner, Lucia Elena da Motta Haas, Marcelo Ahrends Maraninchi, Maurício Farias Cardoso, Murilo Lima Trindade, Paulo Ricardo Maia, Ramon Ramos, Roney Alberto Stelmach, Tatiana Francisco, Valter Costa Poetsch e Zélio Wilton Hocsman. Dando continuidade, o Presidente em Exercício Sr. Sauro Henrique S. Martinelli, saudou a todos e deu início à Plenária em modalidade virtual. Verificado o quórum foi aberta a sessão. Em seguida, foi feita a leitura da ata de nº 33/2022, de 03/05/2022, em regime de discussão e votação, não havendo discordância, foi aprovada por unanimidade. Em seguida, o presidente em exercício informou que passaremos a apreciar os relatos dos seguintes vogais: Roney Stelmach, Elivelto Nagel e Eduardo Magrisso. Na sequência, o vogal Roney Stelmach, saudou a todos e começou a relatar: " JUNTA COMERCIAL, INDUSTRIAL E DE SERVIÇOS DO RIO GRANDE DO SUL PROTOCOLO: Nº 21/091.941-8 - MEDIDA ADMINISTRATIVA DE AVALIAÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE ATRIBUIÇÕES DA LEILOEIRA CAROLINA TREIN SILVEIRA - MATRÍCULA: 232/2008 - **RELATÓRIO:** Senhora Presidente: De acordo com o relatório anexo, trata-se de medida administrativa destinada a apurar eventuais irregularidades da leiloeira, durante a condução do leilão judicial promovido nos autos da execução fiscal nº 057/1.03.0001839-7, na qual o Sr. Cesar Hayoshi Choji teria sido prejudicado. As alegações do comunicante são: *Conforme publicação pela leiloeira em seu endereço eletrônico (<https://www.ctsleiloes.com.br/>), oferta lote número 0158/2017 – imóvel com 550 metros quadrados, autos do processo 057/103.0001839-7, datado para 2º Leilão 03/10/2017 - as 14h00. Tivemos interesse e na data informada, estava presente, onde foi dado aberto para o referido, após ter sido lido o edital, "Referiu sala comercial com terreno de 550 metros quadrados, incluindo um porão"; Fizemos a proposta legal de R\$190.000,00 (cento e noventa mil reais), onde foi lavrado a Ata, assinado por mim e pela leiloeira. Foi imposto pela denunciada a data de pagamento da sua comissão na data de 16/10/2017, o qual foi adimplido conforme recibo. Conforme imposto como regra pela denunciada para confeccionar o Auto de arrematação, teria que ser pago sua comissão, mesmo sendo pago em data fixada, a mesma só entregou no Cartório da comarca no dia 07/02/2018. O Auto confeccionado saiu conforme matrícula nº 5142 do Registro de Imóveis dessa comarca: O primeiro andar do imóvel localizado numa área de terrenos urbanos com superfície de 550 metros quadrados, sendo que já foi confeccionado de forma diversa da ofertada no edital lido pela mesma no ato da oferta; Em posse do referido Auto, nos dirigimos ao setor da secretaria da fazenda do município, como de praxe para avaliação do referido imóvel e pagamento de impostos, ali já foi barrado. Procuramos a denunciada para que a mesma formalizasse o documento de maneira a satisfazer a legalidade da referida arrematação conforme edital. Quando após a retirada do documento, foi verificado que não constava a medição auferida no auto de arrematação, nem com o referido porão e nem com a metragem da sala e nem com o terreno. Foi pago o imposto*



Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria do Desenvolvimento Econômico.
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul - JUCISRS

*ITBI-2018, e para a nossa surpresa, o referido porão e terreno não apareceu, primeira intercorrência gerada, pois indagamos ao funcionário do setor responsável, Sr. Luiz Urbanos dos Santos, nos relatou que havia entrado em contato com a leiloeira sendo que a mesma disse não saber do que se tratava; entramos em contato com a denunciada e pedimos providências acerca do bem arrematado de forma documental para que pudéssemos resolver aquela situação. Em 28 de março de 2018, a denunciada nos entregou o documento declaratório do que foi ofertado no segundo leilão o qual participamos e arrematamos, sendo o primeiro andar, o porão juntamente com o terreno. Diante da dificuldade em resolver com a denunciada algo que era para nós até então estava dentro do esperado, que era pagar sua comissão, pagar a oferta e receber o bem adquirido, o qual não foi possível, procuramos um profissional para intervir junto ao processo já que não éramos parte para poder buscar a solução do problema, ora, adimplimos comissão do profissional e pago o preço da oferta, o mínimo esperado era receber o bem em curto tempo, o que não ocorreu. Em 27 de março de 2018, conforme procuração anexa, contratamos o escritório profissional para atuar, informar ao processo o documento fornecido pela denunciada e a busca pelo direito adquirido como arrematante, ademais, aí lá se foi 4000,00 (quatro mil reais) pagos sendo que o bem ofertado não necessitaria de contratação de profissional se fosse elaborado de forma correta pela profissional. Em 16/07/2018 saiu a decisão do Juiz, relatando que uma vez assinado o auto de arrematação, esta será considerada perfeita, acabada e irretroatável, isso quer dizer que a denunciada confeccionou o auto diverso do ofertado, ou seja, não respeitou a descrição da penhora o qual foi levado e lido edital quando da nossa arrematação. Em outubro de 2018, após ordem do magistrado a denunciada confeccionou a referida carta de arrematação, a qual foi levada ao registro de imóveis, sendo protocolada em 30/10/2018 e impugnada/devolvida pelo mesmo em 06/11/2018, por não constar na Carta confeccionada pela profissional leiloeira, não estava informando a baixa das penhoras e nem o terreno vendido no leilão o qual arrematamos. Ocuramos a denunciada, segundo a mesma iria marcar horário para conversar com o magistrado, posterior nos disse que nada mais podia fazer. Novamente tivemos que contratar profissional para devido ao magistrado despachar que deveria ser processo autônomo para discutir a arrematação, desta vez em instância Superior. Lá foi buscado correção da oferta arrematada, apenas recebemos metade do que pagamos e acreditávamos receber. Mais uma vez tivemos que contratar outro escritório profissional para segunda instância. Veio a decisão e ordem para que se corrigisse a Carta, mais uma vez por muita insistência buscamos que a denunciada que o fizesse e mais uma vez a mesma fez com desleixo e de forma incorreta, colocando a menos do que ordenado pelo Tribunal, onde ele expede 50% do terreno de 550 metros quadrado o qual seria 275 e a mesma descreve 225 metros quadrados. Na data de 25 de agosto deste ano, mais uma vez tivemos impugnação do registro de imóveis. Então, estamos até esta data sem registro do imóvel adquirido no referido leilão judicial representado pela denunciada. A situação ocorrida no ato do segundo leilão temos como testemunha presencial Terezinha de Lourdes de Castro, a qual estava presente. Juntou documentos que considerou necessários para comprovar a alegação. Não houve manifestação por parte da leiloeira. o relatório. Compulsando os autos, verifica-se que o denunciante busca eventual punição para a leiloeira por esta não ter realizado com a qualidade que se espera as atribuições designadas quando matriculada perante este órgão de registro. Analisando detalhadamente o caso, a leiloeira cometeu equívoco na emissão do auto de arrematação, pois indicava um anúncio diferente do constante no edital referente à execução fiscal promovida nos autos de número 057/1.03.0001839-7. O assunto foi levado ao conhecimento do Judiciário, que reconheceu os erros nos documentos e ordenou sua retificação. Outrossim, o Egrégio Tribunal de Justiça, em sede de agravo de instrumento movido pelo denunciante, decidiu que "de ser observado que a informação equivocada da leiloeira oficial é em data **posterior** à arrematação, ou seja, sequer significa que esta tenha sido repassada ao agravante em data anterior à praça, **não se podendo presumir, nem mesmo, que tenha sido induzido em erro quando da compra**". (grifei). **VOTO:** Importa referir que, de acordo com os termos do artigo 85.º da IN DREI 72/19, que regulamenta o processo de concessão de registro, cancelamento de registro e fiscalização da atividade dos leiloeiros oficiais, não houve infração disciplinar. Assim, embora compreenda alguma negligência na condução da obra por parte da leiloeira, não estão previstas infrações disciplinares dolosas*



Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria do Desenvolvimento Econômico.
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul - JUCISRS

ou culposas, que possam ser punidas por este órgão de registro. No entanto, se assim desejar, cabe à denunciante, buscar no âmbito do Poder Judiciário, reparação de eventual dano material ou moral, decorrente do trabalho exercido pela leiloeira. Sendo assim acompanhado o parecer da Assessoria Jurídica, votando pelo **indeferimento da medida administrativa**. Porto Alegre, 02 de maio de 2022. Roney Alberto Stelmach - Vogal da 1ª Turma. Em seguida, foi colocado o relato em discussão e votação, de imediato o vogal Eduardo Magrisso pediu vistas do processo, encerrando assim o julgamento. Dando continuidade, o vogal Elivelto Nagel, saudou a todos e começou a relatar: " PROCESSO Nº: 21/375.596-3 ASSUNTO: Cancelamento de matrícula de Leiloeiro LEILOEIRO: Ademir Sardagna MATRÍCULA: 291/2013 I - RELATO O inciso 'X' do artigo 84 da IN DREI 72/2019 que determina que as juntas comerciais devem verificar a cada ano se os leiloeiros ativos preenchem os requisitos necessários ao desempenho da função é base legal para análise dos fatos da presente medida administrativa. Também, na Resolução Plenária 005/2020 que estabelece em seu artigo 7º que os leiloeiros devem até o dia 10 (dez) de março de cada ano juntar os documentos requisitos a proceder com a renovação de sua matrícula. Dos autos da presente medida administrativa, destaca-se as atividades relatadas a seguir. - Em 21/09/2021 o leiloeiro solicitou à Junta Comercial (por e-mail) solicitando "a possibilidade de ficar um ano com a matrícula de leiloeiro suspensa". Na mesma data foi respondido que a referida matrícula encontrava-se suspensa em razão de falta de apresentação dos documentos necessários à renovação, bem como foi respondido que o prazo máximo de suspensão seria de 90 (noventa) dias, ao término do qual seria iniciado procedimento para cancelamento de sua matrícula. - Até o dia 10/02/2022 não houve manifestação do leiloeiro posteriormente a resposta de sua solicitação. Também, não houve protocolo dos documentos necessários à renovação. - Foram publicados os seguintes editais de suspensão de matrícula do leiloeiro: 1º Edital nº246/2021, DOE de 17-09-2021; 2º Edital nº272/2021, DOE de 19-10-2021; e 3º Edital nº 291/2021, DOE de 24-11-2021. Em ato contínuo, matrícula do referido Leiloeiro foi suspensa por 30 (trinta) dias a contar do dia 17/09/2021. Cabe ressaltar que os autos demonstram que foram realizadas diversas tentativas de informar o profissional de que este deveria proceder com a regularização de seu prontuário perante a JUCISRS. Este foi o relato! II - VOTO O artigo 7º e §§ da Resolução Plenária 005/2020 estabelece que: Até o dia 10 (dez) de março de cada ano, os leiloeiros deverão protocolizar como documentos de interesse, no balcão de protocolo da JUCISRS ou em qualquer uma de suas unidades desconcentradas, o seguintes documentos: ficha cadastral atualizada; certidões negativas expedidas pela Justiça Federal em matéria cível e criminal; certidões negativas expedidas 2/2 pela Justiça Estadual em matéria cível, criminal, fiscal, "alimentar e patrimonial; certidões negativas de débitos fiscais do Estado, Município, INSS, FGTS; e as certidões negativas de cartório de registro de protestos. Merece citação o artigo 88, inciso 'I' da IN DREI 72/2019 que estabelece que a pena de suspensão é aplicável nos casos em que o leiloeiro: I - deixar de cumprir as obrigações definidas nos incisos XI (no caso de reincidência), XVI e XXI, do art. 69 e, inciso II, alínea "a", do art. 70 desta instrução Normativa". Então, fica evidenciado que o leiloeiro deixou de apresentar os requisitos legais e a documentação exigida pela JUCISRS no prazo de 90 (noventa) dias, incorrendo em infração administrativa punível com a destituição e, conseqüentemente, com o cancelamento de sua matrícula perante este órgão de registro. Os documentos juntados na presente medida administrativa evidenciam que o setor responsável pela fiscalização dos leiloeiros tomou todas as medidas a seu alcance com o objetivo de oportunizar que o leiloeiro efetivasse o protocolo dos documentos acima mencionados na forma do dispositivo supramencionado; bem como, todo o amparo legal foi referenciado pela Assessoria Jurídica da JUCISRS/RS. Portanto, decido pelo cancelamento da matrícula de Leiloeiro do senhor Ademir Sardagna, matriculado sob o número 291/2013. Tal desfecho também encontra decisão de igual teor da Assessoria Jurídica da JUCISRS. É o voto que submeto ao Plenário. Porto Alegre, 05 de maio de 2022. Adm. Elivelto Nagel da Rosa Finkler CRA/RS 29.381 Vogal da 4ª Turma da JUCISRS – Relato. Em seguida foi colocado o relato em discussão e votação, o mesmo foi aprovado por unanimidade. Na sequência, o vogal Eduardo Magrisso, saudou a todos e começou a relatar: "ROBINSON AZAMBUJA- MATRÍCULA 090/1994 Protocolo nº 21/003.020-8 Medida Administrativa Trata-se de Medida Administrativa inaugurada em 29 de abril de 2021 com o objetivo de



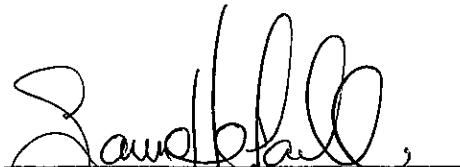
Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria do Desenvolvimento Econômico.
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul - JUCISRS

CANCELAR a matrícula do leiloeiro Robinson Azambuja, forte no inciso X do art. 84 da IN DREI 72/20191, que determina às Juntas Comerciais, pelo respectivo setor de fiscalização de leiloeiros, verificar, a cada ano, se os leiloeiros preenchem os requisitos necessários ao desempenho das suas funções. A Resolução Plenária nº 005/2020 da Jucis/RS, por sua vez, estabelece, em seu art. 7º e respectivos parágrafos², que se encerra em 10 de março de cada 1 Art. 84. Compete ao Setor de Fiscalização de Leiloeiros das Juntas Comerciais ou à autoridade que as suas vezes fizer: X - anualmente as juntas comerciais verificarão se os leiloeiros ativos preenchem os requisitos necessários para o desempenho da função; 2 Art. 7º Até o dia 10 (dez) de março de cada ano, os leiloeiros deverão protocolizar como documentos de interesse, no balcão de protocolo da JUCISRS ou em qualquer uma de suas unidades desconcentradas, os seguintes documentos: ficha cadastral atualizada; certidões negativas expedidas pela Justiça Federal em matéria cível e criminal; certidões negativas expedidas pela Justiça Estadual em matéria cível, criminal, fiscal, falimentar e patrimonial; certidões negativas de débitos fiscais do Estado, Município, INSS, FGTS; e ano o prazo para a apresentação, pelos leiloeiros, da documentação comprobatória ao exercício das suas atividades. As informações a serem prestadas pelos leiloeiros, bem como a documentação que devem acostar, estão relacionadas no art. 693 da já citada IN-DREI 72/19, e prescindem de notificação prévia pelo órgão do Registro do Comércio. Nada obstante as determinações regulamentares, todas claras e precisas, que dispensam interpretações, a documentação não foi apresentada, o que determinou a expedição do Ofício 031/2021, cuja notificação por correio não logrou êxito por duas vezes, eis que os Correios informaram “mudouse” da primeira vez e “número inexistente da segunda vez”. Os comprovantes dos “A.R.s” estão juntados aos autos. Em 07/06/2021 e em 07/07/2021 a Junta Comercial procedeu às intimações fictas, como manda a lei, através de editais publicados no Diário Oficial do Estado, sem qualquer resposta. Os comprovantes das publicações no DOE estão também juntados aos autos. O Processo está adequadamente instruído, como em sido o padrão dos servidores desta Repartição. A Assessora Jurídica da JUCIS/RS, Dra. Inês Antunes Didélio exarou seu parecer, manifestando-se pelo cancelamento da matrícula do leiloeiro. É o Relatório. A profissão de leiloeiro está regulamentada pelo Decreto 21.981/32, que, nada obstante terem se passado 90 anos da sua edição, com as devidas atualizações, permanece aplicável e moderna. Leiloeiros são auxiliares da Justiça, com prerrogativas exclusivas para vendas em hasta pública e as certidões negativas de cartório de registro de protesto. Parágrafo primeiro. As certidões do INSS e FGTS são obrigatórias apenas para os leiloeiros que possuem empregados. Os que não possuem devem fazer uma declaração, atestando os motivos pelos quais deixam de apresentar as certidões. Parágrafo segundo. A cópia do extrato da conta poupança relativa à caução ou apólice, prevista no inciso II, do artigo 5º, deverá ser apresentada juntamente com as certidões. 3 Art. 69. As obrigações e responsabilidades do leiloeiro são as constantes das disposições legais e regulamentares, incumbindo-lhes, nos termos deste Capítulo, as seguintes obrigações: ... pregões públicos, a quem é conferido fé pública em determinados atos, procedimentos e situações. São os leiloeiros, dentro do ordenamento pátrio, necessários à administração da Justiça. Em contrapartida às suas prerrogativas – a exclusividade para o exercício da atividade e fé pública, dentre outras – aos leiloeiros são impostas determinadas obrigações, tais como a regularidade da sua situação jurídica perante as Juntas Comerciais, a quem compete lhes fiscalizar. Na mesma toada, a absoluta regularidade é o pressuposto básico para o exercício de profissão que, repito, tem a prerrogativa de fé pública em determinados atos, especialmente os atos judiciais. Note-se que art. 89 da IN-DREI 72/19, corolário do Decreto de 32, impõe ao leiloeiro, por sua conta, independente de notificação, no prazo determinado, prestar e apresentar às Juntas Comerciais as informações e a documentação pertinentes, para que a autoridade exerça seu poder fiscalizatório. No caso objeto desta medida administrativa, sequer o endereço do estabelecimento do leiloeiro (sua “casa”, no dizer da lei), estava adequado, demonstrando a mais absoluta desídia em relação aos seus compromissos legais. A consequência ao descumprimento é a suspensão das atividades; a consequência ao descumprimento continuado, por mais de 90 dias do recebimento de notificação, (art. 89 da IN-DREI 72/194) é o cancelamento da matrícula. O art. 90, seguinte na mesma IN, determina a graduação da pena em determinados casos. No entanto, as circunstâncias atenuantes, se houvessem, haveriam de ser trazidas pela parte em sua defesa,



Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria do Desenvolvimento Econômico.
Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul - JUCISRS

o que não aconteceu, ainda que esta Jucis tenha tomado todas as iniciativas legais cabíveis para a intimação do leiloeiro inadimplente. Ante todo o exposto, confirmo que: 4 Art. 89. A destituição e o consequente cancelamento da matrícula do leiloeiro é aplicável quando o mesmo tiver sido suspenso por três vezes ou incorrer nas condutas previstas no parágrafo único do art. 9º, alínea "a" do art. 36 do Decreto nº 21.981, de 1932, e incisos I, II e XV do art. 85, e o não atendimento das obrigações constantes do art. 69 desta Instrução Normativa, no prazo de 90 (noventa) dias. a) O leiloeiro descumpriu sua obrigação de prestar informações e apresentar documentos no prazo legal; b) O endereço do estabelecimento do leiloeiro registrado nesta Junta não coincide com o endereço físico, conforme atestado pelos Correios nas ARs que instruem este processo; c) A JUCIS/RS tentou a intimação em duas oportunidades, com entremeio de 30 dias, sem êxito, ora por conta de informação de "mudança", ora por conta de informação de "número inexistente"; d) A JUCIS/RS procedeu à intimação ficta, por meio da publicação de dois editais inseridos na imprensa oficial; e) O leiloeiro interessado manteve-se silente; f) O expediente está adequadamente instruído, com todos os documentos necessários à comprovação e entendimento dos fatos aqui relacionados, garantindo à parte, se quisesse, o exercício da ampla defesa; g) Não se vislumbra hipótese de prescrição ou decadência, eis que decorrido pouco mais de um ano desde 10 de março de 2021, termo inicial da inadimplência do leiloeiro; h) A assessoria jurídica da JUCIS/RS opinou pelo cancelamento da matrícula do Leiloeiro; Não havendo qualquer espaço para a discricionariedade do julgador, e não tendo sido apresentada qualquer circunstância atenuante que pudesse mitigar a imposição de penalidades, voto pelo cancelamento da matrícula de leiloeiro do Sr. Robinson Azambuja, de número 090/1994. É como voto. Eduardo Cozza Magrisso Vogal Suplente da 4ª Turma de Vogais da Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Rio Grande do Sul. De imediato, o relato foi colocado em discussão e votação, o mesmo foi aprovado por unanimidade. Dando prosseguimento, o Presidente em Exercício Sr. Sauro Henrique S. Martinelli, agradeceu às presenças e encerrou a presente Sessão Plenária Virtual.


SAURO HENRIQUES. MARTINELLI
Presidente em Exercício