REMUNERAÇÃO DO LEILOEIRO, BOA-FÉ EXPROPRIATÓRIA E HARMONIZAÇÃO COM A CONSOLIDAÇÃO NACIONAL DA EXECUÇÃO EFETIVA

Helcio Kronberg

RESUMO

O artigo examina a necessidade de atualização e de ampliação da Resolução CNJ nº 236/2016, que regulamenta a alienação judicial por meio eletrônico, decorridos dez anos de sua edição e diante da Consolidação Nacional da Execução Efetiva, instituída pelo Provimento nº 255/2026 da Corregedoria Nacional de Justiça, cuja vigência foi diferida pelo Provimento nº 256/2026. Parte-se da hipótese de que o regime vigente, ao deixar sem disciplina adequada a remuneração do leiloeiro nas hipóteses de remição, acordo, desistência e venda direta tardia, permite que exequentes, executados e terceiros se apropriem gratuitamente do trabalho do auxiliar da justiça e da estrutura judiciária, em configuração próxima ao enriquecimento sem causa e ao uso disfuncional do processo. Adota-se método dedutivo, com pesquisa bibliográfica e documental e aportes instrumentais da análise econômica do direito e da teoria dos leilões. Sustenta-se que a remuneração graduada conforme o estágio do procedimento, a disputa exclusivamente pelo valor entre lances à vista e a prazo, a disciplina temporal do direito de preferência, a centralização gradual dos editais em cadastro nacional e a revisão dos critérios de credenciamento e de designação reequilibram o sistema expropriatório, ampliam a transparência e criam condições de efetividade para a Consolidação, sem afronta à reserva de lei processual, à autonomia dos tribunais ou à independência funcional dos magistrados.

Palavras-chave: leilão judicial; leiloeiro; Resolução CNJ nº 236/2016; enriquecimento sem causa; execução efetiva.

UPDATING AND EXPANDING CNJ RESOLUTION No. 236/2016: AUCTIONEER COMPENSATION, GOOD FAITH IN JUDICIAL SALES AND ALIGNMENT WITH THE NATIONAL CONSOLIDATION OF EFFECTIVE ENFORCEMENT

ABSTRACT

This paper examines the need to update and expand CNJ Resolution No. 236/2016, which regulates electronic judicial sales in Brazil, ten years after its enactment and in light of the National Consolidation of Effective Enforcement established by Provision No. 255/2026 of the National Inspectorate of Justice, whose entry into

force was postponed by Provision No. 256/2026. The working hypothesis is that the current framework, by failing to regulate the auctioneer's compensation when proceedings are interrupted by redemption, settlement, withdrawal or late private sale, allows creditors, debtors and third parties to appropriate, at no cost, the work of a court auxiliary and the judicial apparatus, in a configuration akin to unjust enrichment and to the dysfunctional use of litigation. The study follows a deductive method, relying on bibliographic and documentary research and drawing instrumentally on law and economics and auction theory. It argues that compensation graduated according to the stage of the procedure, competition based solely on price between cash and instalment bids, temporal limits on pre-emption rights, the gradual centralisation of auction notices in a national registry and the review of accreditation and appointment criteria rebalance the enforcement system, enhance transparency and create the conditions for the Consolidation to become effective, without infringing the statutory reserve on procedural law, the autonomy of courts or judicial independence.

Keywords: *judicial auction; auctioneer; CNJ Resolution No. 236/2016; unjust enrichment; effective enforcement.*

1 INTRODUÇÃO

A fase de cumprimento das decisões judiciais é, há muito tempo, o ponto de maior estrangulamento do sistema de justiça brasileiro. Os relatórios anuais Justiça em Números, publicados pelo Conselho Nacional de Justiça, têm apontado de forma reiterada que os processos de execução concentram a maior parcela do acervo e registram as taxas de congestionamento mais elevadas, o que revela um dado incômodo: o Estado brasileiro é razoavelmente eficiente em declarar direitos e consideravelmente menos eficiente em satisfazê-los. Nesse cenário, a expropriação de bens ocupa posição decisiva. É no leilão que o patrimônio penhorado se converte em dinheiro, que o credor vê realizado o seu crédito e que o devedor tem a sua dívida efetivamente reduzida. A doutrina há muito identifica na execução a atividade jurisdicional destinada a produzir, no mundo dos fatos, resultado equivalente ao que o cumprimento espontâneo da obrigação teria proporcionado (DINAMARCO, 2019). A qualidade do procedimento de alienação, portanto, não é questão periférica da técnica processual, mas variável central da efetividade da jurisdição.

A Resolução CNJ nº 236, de 13 de julho de 2016, foi editada em cumprimento ao art. 882, § 1º, do Código de Processo Civil, que atribuiu ao Conselho Nacional de Justiça a regulamentação da alienação judicial por meio eletrônico. A norma acompanhou a transição dos pregões presenciais para os ambientes virtuais e estruturou, em escala nacional, o credenciamento de leiloeiros e corretores, os

deveres desses profissionais, a remuneração mínima, os requisitos tecnológicos das plataformas e as regras básicas da sessão eletrônica de lances. Uma década depois, o balanço é ambivalente. A resolução cumpriu o propósito de universalizar o leilão eletrônico, mas a prática revelou zonas de silêncio normativo que passaram a ser ocupadas por comportamentos oportunistas, além de soluções que envelheceram diante da evolução tecnológica e da legislação superveniente.

O debate ganhou nova densidade com a edição, pela Corregedoria Nacional de Justiça, do Provimento nº 255, de 19 de agosto de 2026, que instituiu a Consolidação Nacional da Execução Efetiva e dedicou seu Livro VII às alienações judiciais, criando a Plataforma Nacional de Alienações Judiciais e as Centrais de Alienações Judiciais. Pouco depois, o Provimento nº 256, de 15 de setembro de 2026, deu nova redação ao art. 119 da Consolidação para que ela entre em vigor somente cento e oitenta dias após sua publicação. O diferimento abriu um intervalo precioso de reflexão. Mais do que isso, evidenciou um dado que costuma passar despercebido: a própria Consolidação remete, em mais de um dispositivo, a regras da Resolução CNJ nº 236/2016, de modo que o funcionamento de uma depende, em larga medida, da higidez da outra.

O problema que orienta esta investigação pode ser assim formulado: em que medida a atualização e a ampliação da Resolução CNJ nº 236/2016 podem reequilibrar o sistema expropriatório, adequar a remuneração do leiloeiro como auxiliar da justiça, coibir a apropriação gratuita do trabalho alheio e da estrutura judiciária por exequentes e executados e, ao mesmo tempo, criar condições de efetividade para a Consolidação Nacional da Execução Efetiva, sem afrontar a legalidade, a autonomia dos tribunais e a independência funcional dos magistrados? A hipótese é a de que a revisão é necessária, possível e juridicamente segura, desde que se mova no espaço próprio do poder regulamentar: a organização do procedimento eletrônico, a alocação dos custos da alienação segundo o princípio da causalidade, os deveres de transparência dos auxiliares da justiça e os critérios de credenciamento perante os tribunais.

O método adotado é o dedutivo, apoiado em pesquisa bibliográfica e documental, com exame da legislação processual, da regulamentação do Conselho Nacional de Justiça e dos atos da Corregedoria Nacional. Recorre-se, em caráter instrumental, à análise econômica do direito, compreendida como ferramenta de previsão das consequências que as normas produzem sobre o comportamento dos agentes (COOTER; ULEN, 2010), e à teoria dos leilões, não para substituir a dogmática jurídica, mas para iluminar os efeitos que as regras produzem sobre o comportamento dos sujeitos do processo. O texto examina, em sequência, a gênese e os sinais de esgotamento da Resolução CNJ nº 236/2016; a posição jurídica do leiloeiro e a natureza de sua remuneração; as contribuições da teoria

dos leilões para a formação do preço; a apropriação do trabalho alheio e o uso disfuncional do processo; a publicidade verificável dos leilões; o credenciamento e a designação dos auxiliares; a harmonização com a Consolidação; os limites jurídicos da atualização; e, por fim, a alienação de bens e veículos apreendidos em procedimentos criminais.

2 A RESOLUÇÃO CNJ Nº 236/2016: GÊNESE, CONTEÚDO E SINAIS DE ESGOTAMENTO

O Código de Processo Civil de 2015 rompeu com a tradição das praças e dos leilões conduzidos exclusivamente de forma presencial e elegeu o meio eletrônico como forma preferencial de alienação (art. 882), condicionando-o aos requisitos de ampla publicidade, autenticidade e segurança e às garantias processuais das partes. A remissão à regulamentação do Conselho Nacional de Justiça teve razão evidente: um país de dimensões continentais, com dezenas de tribunais e realidades tecnológicas heterogêneas, não comportaria a coexistência de modelos inteiramente díspares de leilão eletrônico sem prejuízo à segurança jurídica e à confiança dos licitantes.

A Resolução CNJ nº 236/2016 estruturou-se em três capítulos. O primeiro trata dos leiloeiros e corretores, de suas responsabilidades e de sua nomeação. Exige, para o credenciamento, exercício profissional mínimo de três anos, sem prejuízo de disposições complementares dos tribunais (art. 2º), declarações sobre infraestrutura de guarda, sistemas informatizados e condições de divulgação (art. 2º, § 1º), e a celebração de termo de credenciamento e compromisso que enumera as responsabilidades assumidas pelo profissional (art. 5º). Fixa a comissão mínima de cinco por cento sobre o valor da arrematação, a cargo do arrematante (art. 7º), e admite a designação por indicação do exequente ou, na sua falta, por sorteio, inclusive eletrônico (art. 9º). O segundo capítulo disciplina o leilão eletrônico propriamente dito, com regras sobre cadastramento de usuários, exposição dos bens, prorrogação do encerramento quando há lances nos minutos finais (art. 21) e responsabilidade do leiloeiro pelos custos de manutenção e operação do sítio (arts. 19, 30 e 31). O terceiro, mais breve, trata dos convênios para a penhora eletrônica (art. 35).

O mérito histórico da resolução é indiscutível. Ela permitiu que o leilão judicial deixasse de ser evento restrito a um auditório e a um pequeno círculo de frequentadores habituais e se tornasse acessível a qualquer interessado com conexão à *internet*, o que ampliou a base de licitantes e, por consequência, a capacidade de formação de preço. Fez isso sem custo para o erário, porque transferiu aos leiloeiros o ônus de construir, manter e operar os ambientes tecnológicos, mobilizando ao longo de uma década investimentos privados expressivos em plataformas, depósitos, equipes e segurança da informação.

Os sinais de esgotamento, contudo, acumularam-se. A descentralização dos ambientes eletrônicos, que foi a chave do sucesso do modelo, produziu a dispersão da informação: não há ponto oficial em que o interessado possa saber quais leilões judiciais estão em curso e em qual endereço cada um se realiza, e essa lacuna vem sendo explorada por organizações que replicam a identidade visual de leiloeiros e de tribunais para captar depósitos de supostos arrematantes. O sorteio de leiloeiros mostrou-se incapaz de distinguir profissionais estruturados de profissionais precários e gerou recusas sucessivas de encargos. A remuneração mínima, uniforme para bens de natureza e valor muito diversos, tornou economicamente inviável a remoção e a alienação de lotes de pequeno valor. A resolução silenciou sobre a remuneração do trabalho realizado quando o leilão não se conclui por ato das partes, sobre a integração dos lances a prazo à disputa eletrônica, sobre o momento de exercício do direito de preferência e sobre a venda direta posterior ao leilão frustrado. A demora na assinatura do auto de arrematação, por fim, prolonga a insegurança do arrematante no momento em que ela deveria cessar. São essas lacunas que justificam a revisão.

3 O LEILOEIRO COMO AUXILIAR DA JUSTIÇA E A NATUREZA DE SUA REMUNERAÇÃO

O leiloeiro público é profissional regido pelo Decreto nº 21.981/1932, cuja matrícula é concedida e fiscalizada pelas Juntas Comerciais (art. 32, I, da Lei nº 8.934/1994), mediante prestação de caução e observância de rígido regime de deveres e proibições. A lei lhe reserva a venda em hasta pública e submete sua atuação a escrituração e fiscalização próprias, o que explica a confiança que o sistema jurídico deposita em seu ofício (KRONBERG, 2026). Quando designado pelo juiz para conduzir a alienação de bem penhorado (art. 883 do Código de Processo Civil), o leiloeiro integra o rol aberto dos auxiliares da justiça (art. 149), sujeita-se às hipóteses de impedimento e suspeição (art. 148, II) e assume as incumbências do art. 884, entre elas a publicação do edital, a realização do leilão, a exposição dos bens aos interessados, o recebimento e o depósito do preço e a prestação de contas.

A remuneração do leiloeiro no leilão judicial compõe-se de verbas de natureza distinta, que convém separar. A comissão é a contraprestação pelo serviço de intermediação, devida pelo arrematante e fixada em lei ou arbitrada pelo juiz (art. 884, parágrafo único, do Código de Processo Civil), observado o percentual que o art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932 impõe obrigatoriamente aos compradores. Não se confunde com custas, porque não remunera serviço estatal e não tem natureza tributária, constituindo encargo próprio de quem adquire o bem (ASSIS, 2018). O ressarcimento das despesas de remoção, guarda e conservação recompõe gastos efetivamente suportados pelo profissional e, por sua natureza,

incumbe ao executado, responsável final pelos custos da execução. A remuneração do depósito, quando o leiloeiro é nomeado depositário, decorre do art. 160 do Código de Processo Civil. A confusão entre essas verbas, frequente na prática, está na origem de boa parte das disputas sobre quem deve pagar o quê.

A comissão do leiloeiro tem, na disciplina vigente, estrutura de remuneração por êxito: só é devida se a arrematação se aperfeiçoa. O profissional suporta, portanto, o risco de todo o procedimento. Analisa o processo, verifica intimações e ônus, elabora o edital, promove a divulgação, organiza a visitação, atende os interessados e conduz a sessão, e somente é remunerado se houver arrematação válida. Essa alocação de risco é razoável quando o insucesso decorre do próprio mercado, como no leilão sem licitantes, porque o risco comercial é inerente à atividade. Torna-se injustificável, porém, quando o leilão deixa de se concluir por ato das partes que se beneficiaram exatamente do trabalho realizado. A resolução vigente já intuiu o problema, ao prever comissão na hipótese de acordo ou remição posteriores à alienação (art. 7º, § 3º) e ao impor ao executado o ressarcimento das despesas mesmo quando sobrevém conciliação, pagamento ou remição (art. 7º, § 7º). Faltou, contudo, disciplinar as hipóteses anteriores à arrematação, que são as mais frequentes.

Há ainda uma dimensão econômica pouco explorada pela doutrina processual. A atividade do leiloeiro judicial sempre funcionou com base em uma espécie de compensação interna entre lotes: a comissão sobre bens de maior valor, sobretudo imóveis, viabilizava a aceitação de bens móveis de pequeno valor, cuja remoção e guarda custam, não raro, mais do que a comissão que geram. Esse arranjo pressupõe certa estabilidade na relação entre o profissional e as unidades judiciárias. Quando a designação passa a depender do acaso, ou quando a comissão é uniforme e insuficiente para os lotes de baixo valor, a compensação desaparece, e o resultado previsível é a recusa da remoção, o acúmulo de bens nos depósitos e a frustração da execução. A diferenciação dos percentuais, com piso mais elevado para imóveis e margem mais ampla para móveis, a ser calibrada pelo juiz conforme o valor e a natureza do bem e os custos de remoção, guarda e divulgação, situa-se no espaço de arbitramento que o próprio art. 884, parágrafo único, confere ao magistrado e na linha da opção, já feita pela resolução vigente, de fixar um patamar mínimo.

Por idêntica razão, merece revisão a regra que hoje admite a dedução da comissão do produto da arrematação quando este supera o crédito do exequente (art. 7º, § 4º). O saldo pertence ao executado, e a dedução transfere a ele um encargo que a lei atribui ao arrematante. A dedução das despesas de remoção, guarda e conservação, de responsabilidade do executado, continua plenamente justificável; a da comissão, não.

4 COMPETITIVIDADE E FORMAÇÃO DO PREÇO: CONTRIBUIÇÕES DA TEORIA DOS LEILÕES

A teoria econômica dos leilões oferece ferramentas valiosas para compreender por que certos desenhos procedimentais produzem preços melhores do que outros. Desde o trabalho seminal de Vickrey (1961), sabe-se que a disputa entre licitantes funciona como mecanismo de revelação das avaliações individuais e que as regras do certame influenciam diretamente o resultado. A literatura posterior, sistematizada por Klemperer (2004) e Milgrom (2004), demonstrou que o número de participantes é o fator mais relevante para a receita de um leilão e que a divulgação de informações sobre o objeto tende a elevar os lances, porque reduz a incerteza e, com ela, a cautela dos licitantes diante do risco de pagar mais do que o bem vale, fenômeno conhecido como maldição do vencedor (*winner's curse*). Milgrom e Weber (1982) formalizaram esse efeito ao demonstrar que, quando as avaliações dos licitantes são afiliadas, isto é, positivamente associadas, a revelação de informação pelo vendedor aumenta a receita esperada.

O leilão judicial tem características que acentuam esses efeitos. Trata-se de venda forçada, em que o vendedor não é o proprietário e o bem frequentemente se encontra em estado de conservação incerto, gravado por ônus, débitos e restrições, e sujeito a impugnações. A assimetria informacional, nos termos descritos por Akerlof (1970), é profunda: o adquirente potencial não conhece o estado real do bem, não sabe se herdará débitos, não sabe quanto tempo levará para receber a carta de arrematação e teme que a arrematação venha a ser invalidada. Cada uma dessas incertezas é precificada e se converte em um desconto sobre o lance. Disso decorre uma conclusão de grande alcance prático: toda medida que reduz a incerteza do arrematante, como fotografias de qualidade, relatório prévio de regularidade do procedimento, baixa das constrições que recaem sobre o bem, prazo certo para a assinatura do auto e publicidade oficial verificável, eleva o preço, beneficia o executado, cuja dívida é reduzida em maior medida, e beneficia o exequente, que vê seu crédito satisfeito com maior presteza. A menor onerosidade (art. 805 do Código de Processo Civil) e a execução no interesse do credor (art. 797) deixam de ser vetores contrapostos e passam a convergir.

Essa perspectiva ajuda a situar o debate sobre a forma preferencial de alienação. O Código de Processo Civil admite a alienação por iniciativa particular, a requerimento do exequente (art. 880), e o leilão judicial (art. 881). A Consolidação Nacional da Execução Efetiva atribuiu preferência à primeira (art. 70). A teoria dos leilões recomenda cautela. Bulow e Klemperer (1996) demonstraram que, sob determinadas hipóteses, um leilão simples com apenas um participante adicional tende a gerar receita superior à da melhor negociação possível com o número

original de interessados, o que evidencia o valor econômico da concorrência. A alienação por iniciativa particular é, em essência, negociação bilateral, sem disputa pública, e o preço que dela resulta depende da capacidade de negociação das partes e da diligência do intermediário, não da concorrência entre interessados. Em mercados pouco líquidos, como é o caso da maioria dos bens penhorados, a ausência de competição tende a produzir preços inferiores ao valor de mercado. Por isso, parece mais consentâneo com a menor onerosidade e com a efetividade tomar o leilão como forma preferencial, admitindo a alienação por iniciativa particular mediante decisão fundamentada que demonstre sua vantagem no caso concreto, com preço mínimo não inferior à avaliação atualizada e, quando posterior a leilão negativo, não inferior ao lance mínimo admitido no segundo leilão, porque nessa hipótese o teste de mercado já terá ocorrido.

A venda direta posterior ao leilão frustrado ilustra bem a questão. Na prática, ela costuma ocorrer de modo opaco, mediante propostas protocoladas nos autos sem publicidade e acolhidas sem que outros interessados possam concorrer, muitas vezes formuladas por quem conheceu o bem justamente pela divulgação promovida pelo leiloeiro. A solução mais racional é converter essa etapa em uma repescagem competitiva, conduzida pelo leiloeiro vinculado ao processo, em sua plataforma, por prazo determinado, de até sessenta dias, com inclusão obrigatória de toda proposta apresentada diretamente nos autos, inclusive as obtidas pelo próprio exequente, e prevalência, ao final, da proposta de maior valor que atenda ao preço mínimo. A faculdade legal do exequente de buscar interessados é preservada; o que muda é que a proposta por ele trazida passa a poder ser superada por outra mais vantajosa.

A mesma lógica orienta a disciplina da disputa entre lances à vista e lances a prazo. O art. 895 do Código de Processo Civil admite a aquisição em prestações, com entrada mínima de vinte e cinco por cento, saldo garantido por hipoteca ou caução, indexador de correção, multa por atraso e possibilidade de resolução da arrematação, e estabelece que a proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as de pagamento parcelado (§ 7º), mas também que, entre propostas parceladas em condições diferentes, prevalece a mais vantajosa, assim compreendida, sempre, a de maior valor (§ 8º, I). A leitura isolada do § 7º conduziria à conclusão de que um lance à vista inferior deveria vencer um lance a prazo superior, o que significaria aceitar, em nome da liquidez, alienação por preço menor do que o efetivamente ofertado. Sob a ótica econômica, um lance a prazo com correção monetária mensal e garantia real representa, em regra, valor presente superior a um lance à vista de menor valor nominal; em igualdade nominal, o lance à vista é preferível, porque elimina o risco de crédito e antecipa a satisfação. A interpretação sistemática que daí resulta é a de que a disputa deve ocorrer exclusivamente pelo valor, servindo a modalidade à vista como critério de

desempate. Os sistemas eletrônicos devem permitir, a cada lance, que um licitante supere o lance a prazo mais alto igualando seu valor com oferta à vista, e que qualquer outro supere ambos com oferta de valor maior, ainda que a prazo. Para que a premissa se sustente, o saldo parcelado deve ser atualizado mês a mês pelo índice indicado no edital, desconsideradas variações negativas.

As propostas escritas de aquisição em prestações, apresentadas antes do início do leilão (art. 895, I e II), não suspendem o certame (art. 895, § 6º). O tratamento mais coerente com a lógica competitiva é que sejam recebidas pelo leiloeiro, qualquer que seja o valor, porque não lhe cabe juízo sobre sua admissibilidade, juntadas aos autos antes da abertura e, quando atendam ao valor mínimo, registradas na plataforma como lance inicial, devidamente identificado quanto à origem. Deixam, assim, de constituir canal paralelo, apreciado depois do encerramento e capaz de surpreender quem efetivamente disputou, e passam a integrar a própria disputa.

O direito de preferência merece atenção especial. O ordenamento o confere a diversos titulares, como o coproprietário e o cônjuge alheio à execução (art. 843, § 1º), o cônjuge, o companheiro, o descendente e o ascendente do executado (art. 892, § 2º) e os entes públicos no leilão de bem tombado (art. 892, § 3º), e sempre o condiciona à igualdade de oferta. A igualdade pressupõe o conhecimento da oferta vencedora, o que só ocorre ao fim da disputa. A literatura econômica sobre direitos de preferência (*rights of first refusal*) aponta que, em regra, a mera possibilidade de que um terceiro iguale a melhor oferta desestimula a participação e reduz os lances, porque o licitante antecipa que seu esforço poderá ser apropriado por outrem (BIKHCHANDANI; LIPPMAN; RYAN, 2005). O exercício antecipado ou concomitante agrava esse efeito; o exercício tardio, semanas depois, compromete a segurança jurídica. A solução equilibrada é concentrar o exercício em janela curta e imediatamente posterior ao encerramento, de até uma hora, exclusivamente pela plataforma, com sub-rogação do titular nos direitos e obrigações do arrematante, inclusive quanto à comissão, admitida a habilitação prévia e exigida a advertência no edital e nas intimações do art. 889. Não se restringe o direito; disciplina-se o momento e a forma de seu exercício no procedimento eletrônico.

5 APROPRIAÇÃO DO TRABALHO ALHEIO E USO DISFUNCIONAL DO PROCESSO

5.1 O enriquecimento sem causa como chave de leitura

O Código Civil estabelece que aquele que, sem justa causa, se enriquecer à custa de outrem será obrigado a restituir o indevidamente auferido, feita a atualização dos valores monetários (art. 884). O instituto exige o enriquecimento de um sujeito, a correlação com o empobrecimento ou com a apropriação de valor produzido por outro e a ausência de causa jurídica que justifique o deslocamento patrimonial, e tem caráter subsidiário (art. 886). Sua utilidade, para os fins deste estudo, é sobretudo hermenêutica: ele oferece a chave de leitura para identificar situações

em que o regime vigente permite que alguém se beneficie do trabalho do leiloeiro e da estrutura judiciária sem qualquer contrapartida, à falta de norma que discipline a remuneração.

Não se pretende afirmar que a parte que remite a execução ou celebra acordo pratique ato ilícito. A remição é direito do executado, e o acordo é solução desejável. O ponto é outro: o exercício desses direitos, em determinado estágio do procedimento, aproveita-se de valor criado pelo trabalho de terceiro, e a gratuidade desse aproveitamento não encontra causa jurídica. É precisamente para afastar essa gratuidade que o direito processual dispõe de um instrumento clássico, o princípio da causalidade, segundo o qual quem dá causa à despesa deve suportá-la (arts. 82, § 2º, e 90 do Código de Processo Civil). A atualização da resolução não cria sanção, mas aloca custos segundo esse critério, como a própria resolução vigente já faz em seu art. 7º, §§ 3º e 7º.

5.2 O executado e a inércia estratégica

É conhecido o comportamento do executado que permanece inerte durante toda a execução, deixa de indicar bens, dificulta a penhora e só se movimenta quando o leilão está organizado, divulgado e por vezes concluído. Nesse momento, valendo-se da pressão criada pela iminência da perda do bem, remite a execução ou propõe acordo. A conduta pode tangenciar os atos atentatórios à dignidade da justiça descritos no art. 774 do Código de Processo Civil e é, no mínimo, de difícil conciliação com os deveres de boa-fé (art. 5º) e de cooperação (art. 6º). O regime vigente, ao não prever remuneração para o trabalho realizado antes da arrematação, transforma essa estratégia em opção sem custo.

A resposta adequada não está em restringir a remição, direito que a doutrina reconhece como expressão da menor onerosidade e da liberdade do devedor de pôr fim à execução mediante o pagamento integral (THEODORO JÚNIOR, 2023), e que o art. 826 do Código de Processo Civil assegura antes de adjudicados ou alienados os bens e que o art. 902 assegura, quanto ao bem hipotecado, até a assinatura do auto. Está em graduar seu custo conforme o estágio do procedimento. Se a remição ocorre após a publicação do edital e antes do encerramento do leilão, é razoável que o leiloeiro receba compensação módica, de um por cento do valor da avaliação atualizado, além do ressarcimento das despesas de publicidade, sem prejuízo do ressarcimento das despesas de remoção e guarda, que já incumbe ao executado. Se ocorre após a arrematação e antes da assinatura do auto ou da homologação, quando o trabalho de alienação já produziu integralmente seu resultado, a comissão devida deve ser igual à que o arrematante pagaria, com restituição a este do que tiver adiantado. O direito permanece intacto; desaparece apenas a gratuidade de seu exercício tardio.

5.3 O exequente e o leilão como instrumento de pressão

O exequente também pode usar o leilão de modo disfuncional. Requer a alienação, mobiliza o leiloeiro e a serventia e, obtida a pressão desejada, desiste da execução ou da medida executiva (art. 775 do Código de Processo Civil), frequentemente para formalizar acordo extrajudicial. A resolução vigente exclui a comissão na hipótese de desistência (art. 7º, § 1º), o que, combinado com a regra que a prevê no acordo posterior à alienação, cria um incentivo perverso: em vez de noticiar o acordo, as partes podem preferir a desistência para afastar a remuneração. A solução coerente com a causalidade é sujeitar o exequente que desiste após a publicação do edital à mesma compensação de um por cento, na linha do art. 90 do Código de Processo Civil, que atribui ao desistente as despesas do processo.

5.4 Terceiros e a captura da divulgação

Há, por fim, o terceiro que se beneficia da divulgação sem se submeter à disputa. Toma conhecimento do bem pelo edital, pela página do leiloeiro ou pela visitação e, encerrado o leilão, apresenta proposta diretamente nos autos, contornando a competição e, não raro, a comissão. Do ponto de vista econômico, trata-se de típico comportamento de carona (*free riding*): o agente consome um bem produzido por outro, a informação, sem pagar por ele. Duas regras resolvem a questão. A primeira impede o recebimento de propostas nos autos após o início do leilão, salvo o exercício do direito de preferência e a venda direta disciplinada. A segunda canaliza a venda direta posterior para a plataforma do leiloeiro vinculado, com publicidade e comissão.

5.5 O custo público e a tragédia dos recursos comuns

A estrutura judiciária é um recurso de uso comum, de acesso aberto e custo marginal praticamente nulo para quem a utiliza. Hardin (1968) descreveu a tendência à sobreutilização dos recursos comuns quando o custo individual do uso é inferior ao custo social, e Gico Júnior (2014) aplicou essa lente ao Poder Judiciário, mostrando como a ausência de preço para o uso do processo estimula a litigiosidade e congestiona o sistema. O leilão judicial é exemplo eloquente: cada edital publicado, cada diligência de remoção, cada sessão organizada consome tempo de servidores, de magistrados e do leiloeiro. Quando a parte pode interromper o procedimento a qualquer momento sem arcar com o custo do que foi feito, o sistema subsidia comportamentos estratégicos à custa de todos os demais jurisdicionados. A remuneração graduada não é, nessa perspectiva, um favor corporativo ao leiloeiro, mas um mecanismo de internalização de custos que devolve racionalidade ao uso da máquina pública e reequilibra a relação entre exequente e executado.

6 PUBLICIDADE VERIFICÁVEL: O CADASTRO NACIONAL DE LEILÕES COMO INFRAESTRUTURA MÍNIMA

O art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil determina que o edital seja publicado na rede mundial de computadores, em sítio designado pelo juízo, e a Resolução CNJ nº 236/2016 confia ao leiloeiro a criação e a manutenção desse ambiente (art. 5º, XI). O modelo assegura a publicidade em sentido formal, mas não em sentido material. O interessado em adquirir bens em leilão judicial não sabe, em regra, onde procurar, porque inexiste ponto oficial que reúna os leilões em curso. Tampouco dispõe de meio seguro para verificar se o endereço que encontrou é o oficial, e a falsificação de páginas de leilão tornou-se modalidade frequente de estelionato digital. A publicidade que não pode ser verificada é, nesse sentido, uma publicidade incompleta, incapaz de atender plenamente ao requisito de autenticidade do art. 882, § 2º.

A resposta proposta é deliberadamente modesta em sua arquitetura e ambiciosa em seus efeitos: um Cadastro Nacional de Leilões, coordenado pela Corregedoria Nacional de Justiça, que atribua a cada edital um Número Único de Leilão, com estrutura padronizada e dígito verificador, e indique o endereço oficial em que o leilão se realiza. O Conselho não passa a operar leilões; limita-se a identificá-los e a torná-los localizáveis. Na primeira etapa, a centralização pode restringir-se ao edital, ao endereço do sítio do leiloeiro e aos dados mínimos de identificação do processo e do profissional. À medida que o sistema o permitir, poderão ser acrescidos os bens, os valores, as datas e a situação de cada leilão, com pesquisa ampliada e atualização em prazo curto. Mesmo em sua forma inicial, a medida representa avanço considerável, porque oferece aos licitantes, pela primeira vez, um ponto único, oficial e gratuito de consulta.

O cadastro só cumpre sua finalidade antifraude se o endereço nele registrado for verificável. Daí a conveniência de condicionar o credenciamento ao uso de domínio declarado e validado, hospedado nas categorias destinadas a leiloeiros e a leilões no espaço ".br", com nome de domínio que identifique o leiloeiro titular da matrícula e vedação ao uso de nomes e símbolos de órgãos do Poder Judiciário. A marca comercial do profissional continua utilizável na identidade visual do sítio, de modo que a exigência recai apenas sobre o identificador técnico, com prazo razoável de transição e possibilidade de redirecionamento. A medida não interfere na governança da internet, confiada ao Comitê Gestor da Internet no Brasil, e se limita a estabelecer condição de credenciamento perante o Poder Judiciário.

Dois cuidados jurídicos acompanham a proposta. O primeiro diz respeito aos prazos de antecedência entre a publicação do edital e o leilão, fixados por leis distintas: cinco dias no Código de Processo Civil (art. 887, § 1º), entre dez e trinta dias na Lei de Execução Fiscal (art. 22, § 1º) e vinte dias na Consolidação das Leis do Trabalho (art. 888). O cadastro não os altera nem modifica sua contagem, matéria reservada à lei; sua data de disponibilização serve apenas de marco

objetivo para a aferição da antecedência exigida por cada regime. O segundo diz respeito aos dados pessoais. A Lei nº 13.709/2018 autoriza o tratamento necessário ao cumprimento de obrigação legal e à execução de políticas públicas (art. 7º, II e III), mas impõe o princípio da necessidade (art. 6º, III), o que recomenda a inclusão gradual de dados e o uso de iniciais nos processos em segredo de justiça. A transparência ativa determinada pela Lei nº 12.527/2011 (art. 8º) e os princípios da publicidade (arts. 37, *caput*, e 93, IX, da Constituição) completam o fundamento normativo do cadastro.

7 CREDENCIAMENTO, QUALIFICAÇÃO E DESIGNAÇÃO: IMPESSOALIDADE SEM DESPERSONALIZAÇÃO

O art. 880, § 3º, do Código de Processo Civil delega aos tribunais a disciplina do credenciamento de leiloeiros e corretores e fixa apenas o requisito mínimo de três anos de exercício profissional. A Resolução CNJ nº 236/2016 reproduziu esse requisito ressalvando expressamente as disposições complementares dos tribunais (art. 2º) e autorizou-os a dispor sobre o credenciamento (art. 10). O triênio é, portanto, piso, e não teto. A prática revelou, contudo, que o requisito vem sendo atendido de modo formal, pela simples antiguidade da matrícula, ainda que o profissional não tenha realizado leilões no período. A exigência de exercício efetivo e continuado, demonstrado por documentos que comprovem a realização de leilões, é a leitura que melhor realiza a finalidade da norma.

Mais controversa é a exigência de formação jurídica. O leilão judicial é ato processual complexo, cuja validade depende de intimações, prazos, preço vil, preferências, parcelamento, sub-rogação de créditos e responsabilidade tributária do arrematante. O leiloeiro que domina essas regras previne nulidades; o que as desconhece as provoca. A proposta de exigir graduação em Direito para o credenciamento judicial, com prazo de transição de oito anos para a apresentação do diploma ou da certidão de colação de grau acompanhada do histórico escolar, enfrenta a objeção de que as condições para o exercício de profissões são matéria de lei federal (arts. 5º, XIII, e 22, XVI, da Constituição). A objeção é séria, mas não decisiva. O credenciamento judicial não se confunde com o acesso à profissão: a matrícula na Junta Comercial permanece intocada, e o leiloeiro não credenciado continua livre para atuar nos leilões extrajudiciais, administrativos e privados. O que se qualifica é a atuação como auxiliar da justiça, em segmento vinculado ao exercício da função jurisdicional. O ordenamento conhece soluções análogas: o Código de Processo Civil de 1973 exigia que os peritos fossem profissionais de nível universitário (art. 145, § 1º), e a Lei nº 13.140/2015 exige do mediador judicial graduação em curso superior e capacitação específica (art. 11). A proporcionalidade da exigência resulta do duplo recorte, material e temporal, que preserva a confiança legítima de quem hoje atua perante os tribunais.

Ao lado da graduação, e independentemente dela, justifica-se a exigência de capacitação técnico-jurídica específica em alienação judicial, com carga horária mínima e conteúdo programático definido pela Corregedoria Nacional, ministrada exclusivamente por escolas judiciais dos tribunais ou por instituições de ensino superior. A exclusão de cursos oferecidos por associações, sindicatos e entidades de classe não traduz desconfiança em relação a essas entidades, mas a preocupação de evitar que quem representa interesses corporativos da categoria certifique os próprios representados, mantendo a formação sob instituições sujeitas ao controle do Poder Judiciário ou do sistema federal de ensino.

A designação dos leiloeiros é o ponto em que a confusão entre impessoalidade e despersonalização produz seus efeitos mais nocivos. A impessoalidade exigida pelo art. 37 da Constituição significa que a escolha não pode ser orientada por favorecimento ou perseguição, e não que deva ser entregue ao acaso. O sorteio, embora aparente neutralidade, desconsidera a capacidade técnica, a estrutura de remoção e guarda, o alcance da plataforma e o histórico de desempenho, e elimina o incentivo reputacional que, em relações repetidas, leva o profissional a se empenhar para merecer novas designações. A Consolidação manteve o sorteio digitalizado (art. 75), o que recomenda revisão conjunta. Critérios objetivos, motivados e controláveis, como a capacidade técnica, o desempenho em certames anteriores, a estrutura disponível e a equidade na distribuição dos encargos, associados à pluralidade de credenciados em cada unidade e ao monitoramento da distribuição por dados públicos, realizam a impessoalidade de modo mais efetivo. A entrevista prévia por videoconferência, facultativa porém recomendada, sobretudo na primeira designação ou havendo impugnação, completa o quadro.

A moralidade administrativa exige, ainda, regras claras de vedação ao nepotismo, em consonância com a Súmula Vinculante nº 13 e com a Resolução CNJ nº 7/2005. A vedação deve alcançar o cônjuge ou companheiro de magistrado em todo o tribunal a que este se vincula, porque a comunhão de vida e, em regra, de patrimônio converte a comissão percebida em interesse econômico do próprio magistrado e compromete a aparência de imparcialidade perante os colegas. Para os demais parentes até o terceiro grau, o recorte adequado é a unidade judiciária em que se processa a alienação e o círculo dos membros do tribunal e dos magistrados com função correicional ou de coordenação de centrais, vedadas as designações cruzadas. Por fim, a vinculação do leiloeiro depositário à alienação do bem que removeu e guardou corrige distorção conhecida, em que um profissional suporta os custos da custódia e outro, designado depois, percebe a comissão.

8 HARMONIZAÇÃO COM A CONSOLIDAÇÃO NACIONAL DA EXECUÇÃO EFETIVA

A Consolidação Nacional da Execução Efetiva organiza em doze livros a política judiciária da execução, com núcleos de pesquisa patrimonial, centrais de apoio, reunião de execuções, tratamento de grandes devedores, transformação digital, Banco Nacional de Penhoras e laboratório de inovação. Seu Livro VII institui a Plataforma Nacional de Alienações Judiciais como ambiente oficial de divulgação, gestão, acompanhamento e realização das alienações (art. 63), determina que os leilões eletrônicos sejam realizados exclusivamente por seu intermédio (art. 63, § 1º), cria Centrais de Alienações Judiciais com magistrados designados para acompanhar as sessões, decidir incidentes e assinar o auto (arts. 66 e 68), exige *checklist* de instrução prévia (art. 67), confere preferência à alienação por iniciativa particular (art. 70) e mantém o sorteio digitalizado de leiloeiros (art. 75). O art. 118 torna a Plataforma e o Banco Nacional de Penhoras obrigatórios cento e vinte dias após sua homologação e validação, e a execução fiscal e a execução penal foram excluídas de seu âmbito, ressalvadas as hipóteses previstas em ato próprio do Conselho (art. 1º, § 3º).

Há ampla convergência de fins entre a Consolidação e a atualização aqui defendida. Os princípios do art. 62, entre os quais a transparência, a publicidade, a competitividade e a maximização do valor dos bens alienados, são os mesmos que orientam a revisão da Resolução CNJ nº 236/2016. A divulgação nacional padronizada e pesquisável (art. 69), a interoperabilidade entre sistemas (arts. 64 e 89), o uso de dados para monitoramento (art. 79) e o Banco Nacional de Penhoras são avanços que a atualização deve acolher. A interdependência entre os dois atos é, de resto, textual. A Consolidação invoca, em seus considerandos, a necessidade de compatibilizar as disposições da Resolução CNJ nº 236/2016 com a evolução tecnológica dos meios de expropriação, e remete expressamente ao sorteio do art. 9º, § 1º, e ao credenciamento previsto no parágrafo único do art. 1º da resolução (arts. 72, § 4º, e 75). Qualquer revisão da resolução repercute, portanto, sobre a operação da Consolidação, e a recíproca é verdadeira.

A divergência, onde existe, situa-se nos meios e no ritmo de implantação. A realização de todos os leilões judiciais do país em plataforma única operada pelo Conselho exige a construção, a hospedagem, a operação e a proteção de sistema de alta complexidade, com sessões em tempo real, prorrogações automáticas, disputa entre modalidades de pagamento, emissão de guias e geração de autos, com disponibilidade contínua e exposição permanente a riscos cibernéticos. A concentração cria ponto único de falha, e eventuais indisponibilidades passariam a ser imputáveis ao próprio Poder Judiciário. Somam-se o custo de desenvolvimento, o tempo de maturação tecnológica e a necessidade de estruturar centrais com magistrados designados para cada sessão. O modelo da resolução vigente, em contrapartida, atribui esses ônus ao leiloeiro, sem custo para o erário.

A atualização da resolução oferece à Consolidação um percurso de implantação compatível com essas limitações. O Cadastro Nacional de Leilões pode constituir a primeira etapa da Plataforma Nacional de Alienações Judiciais, como ambiente nacional de identificação e de divulgação, permanecendo a realização dos leilões nos ambientes dos leiloeiros credenciados, com domínio declarado e validado. A Plataforma pode evoluir, pela interoperabilidade já prevista nos arts. 64, § 1º, e 89, para agregador nacional das alienações, sem assumir desde logo a operação dos leilões. O Laboratório Nacional de Inovação na Execução (arts. 98 a 100) é o espaço natural para o projeto-piloto. O *checklist* do Anexo I pode aproveitar o relatório prévio de regularidade elaborado pelo leiloeiro. As Centrais de Alienações podem articular-se com as centrais de hastas públicas existentes e com a disciplina do prazo para assinatura do auto. E o cadastro, por abranger também as alienações em execuções fiscais e em procedimentos criminais, vale-se exatamente da ressalva do art. 1º, § 3º, da Consolidação, complementando-a nos segmentos que ela própria deixou em aberto. Nessa chave de leitura, a atualização da resolução não compete com a Consolidação; cria as condições para que ela produza efeitos.

9 LIMITES DA ATUALIZAÇÃO: LEGALIDADE, AUTONOMIA DOS TRIBUNAIS E INDEPENDÊNCIA FUNCIONAL

O art. 103-B, § 4º, I, da Constituição atribui ao Conselho Nacional de Justiça o dever de zelar pela autonomia do Poder Judiciário e pelo cumprimento do Estatuto da Magistratura, podendo expedir atos regulamentares no âmbito de sua competência. O Supremo Tribunal Federal reconheceu, no julgamento da ADI nº 3.367, a natureza administrativa do Conselho, desprovido de função jurisdicional, e, no julgamento da ADC nº 12, a possibilidade de que seus atos extraiam fundamento diretamente dos princípios constitucionais da Administração Pública. Esses dois marcos delimitam o espaço de atuação: o Conselho pode organizar, uniformizar e orientar, mas não legislar sobre processo (art. 22, I, da Constituição), criar tributos (art. 145, II), dispor sobre a destinação de bens confiscados que a Constituição reservou à lei (art. 243, parágrafo único) ou interferir no conteúdo das decisões judiciais.

As propostas examinadas ao longo deste estudo foram formuladas dentro desses limites. A remição não é restringida, mas tem seu custo graduado. Os prazos de antecedência não são alterados, mas recebem marco objetivo de aferição. As despesas de cadastramento não são convertidas em custas, mas tratadas como despesas do leilão, adiantadas pelo exequente nos termos do art. 82 do Código de Processo Civil. A destinação do produto de bens apreendidos segue a lei. O prazo de cinco dias para a assinatura do auto de arrematação coincide com o que o art. 226, I, do Código de Processo Civil fixa para os despachos, e sua inobservância não é convertida em falta funcional, porque o excesso injustificado de prazo já é

disciplinado pelo art. 35, II, da Lei Orgânica da Magistratura Nacional. A dispensa de vista prévia às partes antes da assinatura do auto, por sua vez, decorre da própria estrutura do art. 903, que situa o contraditório sobre a arrematação em momento posterior.

A independência funcional dos magistrados é preservada em todos os pontos. O juiz continua a designar o leiloeiro (art. 883), agora segundo critérios objetivos que orientam, mas não substituem, sua escolha; decide sobre a alienação por iniciativa particular, mediante fundamentação; aprecia o exercício do direito de preferência e a regularidade do procedimento; e pode deixar de assinar o auto por decisão fundamentada. O art. 41 da Lei Orgânica da Magistratura Nacional, que veda a punição do magistrado pelo teor de suas decisões, permanece como garantia intocada, e o monitoramento por indicadores tem caráter preponderantemente orientativo, como convém à atividade correicional. A autonomia dos tribunais (arts. 96, I, e 99 da Constituição) também é respeitada: a própria resolução vigente os autoriza a editar disposições complementares sobre o procedimento de alienação e o credenciamento, ressalvada a competência das unidades judiciárias para decidir questões jurisdicionais (art. 10), e a atualização mantém essa abertura.

10 BENS E VEÍCULOS APREENDIDOS EM PROCEDIMENTOS CRIMINAIS

Os bens apreendidos em inquéritos e processos penais constituem um dos mais visíveis desperdícios patrimoniais do sistema de justiça. O art. 144-A do Código de Processo Penal determina a alienação antecipada dos bens sujeitos a deterioração ou depreciação, ou de difícil manutenção, e a Lei nº 11.343/2006 disciplina a alienação cautelar dos bens relacionados ao tráfico de drogas. O Conselho Nacional de Justiça, por meio da Resolução CNJ nº 558/2024, estabeleceu diretrizes para a gestão e a destinação desses bens, com o propósito de evitar sua deterioração. Ainda assim, a realidade das delegacias de polícia e dos pátios a elas vinculados revela automóveis, motocicletas e caminhões que se deterioram por anos, à espera de uma destinação que não chega.

Um dos principais entraves à alienação desses veículos é registral. Eles acumulam débitos tributários e administrativos e restrições judiciais oriundas de outros processos, e o arrematante, sem a regularização do prontuário, não consegue transferir a propriedade. O leilão torna-se pouco atrativo, os lances são baixos ou inexistentes, e o veículo permanece onde está. A solução está ao alcance do próprio juízo criminal: ao alienar o veículo, determinar a baixa, em relação ao bem, dos débitos a ele vinculados até a arrematação, cujos créditos se sub-rogam no preço, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil, que alcança inclusive os créditos de natureza *propter rem*, e por analogia ao art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional; e ordenar o desvínculo das restrições judiciais e administrativas registradas, com comunicação aos juízos que as

determinaram e, preferencialmente por meio eletrônico, ao órgão executivo de trânsito e à Fazenda Pública. Com o prontuário regularizado, o veículo recupera liquidez, o leilão atrai interessados e os espaços de guarda são esvaziados.

É preciso, contudo, distinguir com clareza essa hipótese da apreensão administrativa de veículos pelos órgãos de trânsito, regida pelo Código de Trânsito Brasileiro. A remoção, a custódia e o leilão administrativo desses veículos são matéria afeta à Administração Pública, alheia à competência normativa do Conselho Nacional de Justiça. A atualização da resolução deve limitar-se aos veículos sob custódia judicial e às providências que cabem ao próprio juízo.

Completam a disciplina três regras. A primeira assegura ao leiloeiro nomeado depositário pelo juízo criminal a remuneração e o ressarcimento das despesas (arts. 159 e 160 do Código de Processo Civil, aplicáveis por força do art. 3º do Código de Processo Penal), pagos preferencialmente com o produto da alienação e, na restituição do bem sem pagamento ou na insuficiência do produto, mediante comunicação ao ente público responsável pela apreensão, estimulada a celebração de termos de cooperação. A segunda torna compulsória a instauração do procedimento de alienação no prazo máximo de trezentos e sessenta dias contados da apreensão, ressalvados os prazos menores de lei especial. A terceira autoriza o juízo criminal a determinar a alienação judicial, por leiloeiro credenciado, quando o procedimento administrativo a cargo da Secretaria Nacional de Políticas sobre Drogas e Gestão de Ativos não for concluído nesse prazo, com destinação do produto na forma da lei.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A investigação confirmou a hipótese formulada. A Resolução CNJ nº 236/2016 cumpriu seu papel histórico, mas a experiência de uma década revelou lacunas que comprometem o equilíbrio do sistema expropriatório. A mais grave delas é a ausência de disciplina para a remuneração do trabalho do leiloeiro quando o leilão deixa de se concluir por ato das partes, o que permite a apropriação gratuita desse trabalho e da estrutura judiciária por executados que remitem tardiamente, por exequentes que desistem depois de mobilizar a máquina pública e por terceiros que se valem da divulgação sem se submeter à disputa. O enriquecimento sem causa oferece a chave de leitura do fenômeno, e o princípio da causalidade, o instrumento de sua correção.

A remuneração graduada conforme o estágio do procedimento, a diferenciação dos percentuais de comissão segundo a natureza dos bens e a vedação à dedução da comissão do saldo do executado reequilibram a relação entre credor, devedor e auxiliar da justiça sem restringir direito algum. A disputa exclusivamente pelo valor entre lances à vista e a prazo, a integração das propostas escritas ao certame, a janela temporal para o exercício do direito de preferência, a preferência pelo leilão

e a conversão da venda direta posterior em repescagem competitiva ampliam a competitividade e, com ela, o preço obtido, em benefício simultâneo do exequente e do executado. O Cadastro Nacional de Leilões, implantado de forma gradual, oferece publicidade verificável com baixa complexidade operacional e enfrenta a fraude dos sítios falsos. O credenciamento orientado pela atividade efetiva e pela qualificação jurídica, a designação por critérios objetivos e as regras de vedação ao nepotismo realizam a impessoalidade sem despersonalizar a escolha.

A atualização não compete com a Consolidação Nacional da Execução Efetiva. Ao contrário, oferece-lhe percurso de implantação compatível com a capacidade operacional do sistema de justiça, cobre segmentos que ela própria deixou em aberto e harmoniza as remissões recíprocas entre os dois atos. Tudo isso pode ser feito dentro dos limites da competência regulamentar do Conselho Nacional de Justiça, com respeito à reserva de lei processual, à autonomia dos tribunais e à independência funcional dos magistrados. O leilão judicial é o momento em que a promessa contida na sentença se converte em realidade patrimonial. Dotá-lo de regras que premiem a cooperação, internalizem custos e assegurem transparência é, em última análise, contribuir para que a jurisdição executiva entregue aquilo que promete.

REFERÊNCIAS

AKERLOF, George A. The market for “lemons”: quality uncertainty and the market mechanism. **The Quarterly Journal of Economics**, Cambridge, v. 84, n. 3, p. 488-500, Aug. 1970.

ASSIS, Araken de. **Manual da execução**. 20. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

BIKHCHANDANI, Sushil; LIPPMAN, Steven A.; RYAN, Reade. On the right-of-first-refusal. **Advances in Theoretical Economics**, v. 5, n. 1, art. 4, 2005.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

BRASIL. **Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932**. Regula a profissão de leiloeiro ao território da República. Rio de Janeiro, 1932.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 3.689, de 3 de outubro de 1941**. Código de Processo Penal. Rio de Janeiro, 1941.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943**. Aprova a Consolidação das Leis do Trabalho. Rio de Janeiro, 1943.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Código Tributário Nacional. Brasília, DF, 1966.

BRASIL. **Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973**. Institui o Código de Processo Civil. Brasília, DF, 1973.

BRASIL. **Lei Complementar nº 35, de 14 de março de 1979**. Lei Orgânica da Magistratura Nacional. Brasília, DF, 1979.

BRASIL. **Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980**. Dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública. Brasília, DF, 1980.

BRASIL. **Lei nº 8.934, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins. Brasília, DF, 1994.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 2002.

BRASIL. **Lei nº 11.343, de 23 de agosto de 2006**. Institui o Sistema Nacional de Políticas Públicas sobre Drogas. Brasília, DF, 2006.

BRASIL. **Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011**. Regula o acesso a informações. Brasília, DF, 2011.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF, 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias. Brasília, DF, 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018**. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Brasília, DF, 2018.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Declaratória de Constitucionalidade nº 12/DF**. Relator: Min. Carlos Ayres Britto. Brasília, DF, julgado em 20 ago. 2008.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.367/DF**. Relator: Min. Cezar Peluso. Brasília, DF, julgado em 13 abr. 2005.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Súmula Vinculante nº 13**. Brasília, DF, 2008.

BULOW, Jeremy; KLEMPERER, Paul. Auctions versus negotiations. **The American Economic Review**, v. 86, n. 1, p. 180-194, Mar. 1996.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Justiça em números 2025**. Brasília, DF: CNJ, 2025.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 7, de 18 de outubro de 2005**. Disciplina o exercício de cargos, empregos e funções por parentes, cônjuges e companheiros de magistrados. Brasília, DF, 2005.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 236, de 13 de julho de 2016**. Regulamenta, no âmbito do Poder Judiciário, procedimentos relativos à alienação judicial por meio eletrônico. Diário de Justiça Eletrônico do CNJ, Brasília, DF, n. 121, 15 jul. 2016.

CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA. **Resolução nº 558, de 2024**. Estabelece diretrizes para a gestão e a destinação de bens apreendidos. Brasília, DF, 2024.

COOTER, Robert; ULEN, Thomas. **Direito & economia**. 5. ed. Porto Alegre: Bookman, 2010.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 255, de 19 de agosto de 2026**. Institui a Consolidação Nacional da Execução Efetiva. Brasília, DF, 2026.

CORREGEDORIA NACIONAL DE JUSTIÇA. **Provimento nº 256, de 15 de setembro de 2026**. Altera o Provimento nº 255, de 19 de agosto de 2026. Brasília, DF, 2026.

DINAMARCO, Cândido Rangel. **Instituições de direito processual civil**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2019. v. 4.

GICO JÚNIOR, Ivo Teixeira. A tragédia do Judiciário. **Revista de Direito Administrativo**, Rio de Janeiro, v. 267, p. 163-198, set./dez. 2014.

HARDIN, Garrett. The tragedy of the commons. **Science**, Washington, v. 162, n. 3859, p. 1243-1248, Dec. 1968.

KLEMPERER, Paul. **Auctions**: theory and practice. Princeton: Princeton University Press, 2004.

KRONBERG, Helcio. **Tratado dos leilões judiciais e extrajudiciais**. 2. ed. Curitiba: Kroon, 2026.

MILGROM, Paul. **Putting auction theory to work**. Cambridge: Cambridge University Press, 2004.

MILGROM, Paul R.; WEBER, Robert J. A theory of auctions and competitive bidding. **Econometrica**, v. 50, n. 5, p. 1089-1122, Sept. 1982.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil**. 56. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2023. v. 3.

VICKREY, William. Counterspeculation, auctions, and competitive sealed tenders. **The Journal of Finance**, v. 16, n. 1, p. 8-37, Mar. 1961.