

RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.356/2015

Publicado em 26/03/2015
D.O.U. nº 58 Fls. 78, Seção 1

Institui o Cadastro Nacional de Empresas Operadoras de Leilões eletrônicos no âmbito do Sistema COFECI-CRECI e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe conferem os artigos 5º e 16, inciso XVII, da Lei Federal nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO que o Conselho Federal (COFECI) e seus Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis (CRECI), com atuação em todo o território brasileiro, constituem um Sistema denominado “**Sistema COFECI-CRECI**”.

CONSIDERANDO que, por força da representatividade profissional estabelecida no artigo 7º da Lei nº 6.530/78, e visando sempre à uma melhor qualidade dos serviços profissionais oferecidos à sociedade pelos inscritos no Sistema COFECI-CRECI, é obrigação da instituição organizar e racionalizar o uso de novas tecnologias em benefício do mercado imobiliário;

CONSIDERANDO que o leilão imobiliário, especialmente o realizado através da Internet, é uma importante ferramenta de comercialização imobiliária já disponível no mercado e que, dia a dia, vem ganhando espaço à revelia do Sistema COFECI-CRECI e dos seus inscritos;

CONSIDERANDO que o leilão imobiliário pela Internet, como ferramenta de trabalho a ser utilizada pelos Corretores de Imóveis, requer regulamentação específica,

R E S O L V E :

Art. 1º - Instituir o **CADASTRO NACIONAL DE EMPRESAS OPERADORAS DE LEILÕES ELETRÔNICOS DE IMÓVEIS - CNLEILÕES** e a **COMISSÃO NACIONAL DE LEILÕES – CNL**, mantidos e regulamentados pelo COFECI nos termos do **REGULAMENTO DO CNLEILÕES** e da **CNL** aprovado com esta Resolução.

Art. 2º - O cadastramento no CNLEILÕES é opcional e voluntário, obedecidos os ordenamentos do REGULAMENTO DO CNLEILÕES e da CNL, mas as empresas que nele se cadastrarem poderão contar com o apoio institucional do Sistema COFECI-CRECI, desde que se sujeitem à sua fiscalização no que respeitar à legalidade institucional, ao comportamento ético e ao relacionamento com os Corretores de Imóveis.

Art. 3º - O REGULAMENTO DO CADASTRO NACIONAL DE EMPRESAS OPERADORAS DE LEILÕES ELETRÔNICOS DE IMÓVEIS – CNLEILÕES e da COMISSÃO NACIONAL DE LEILÕES – CNL estará disponível no sítio eletrônico do COFECI (www.cofeci.gov.br) a partir da data de publicação desta Resolução.

Art. 4º - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Brasília (DF), 20 de janeiro de 2015.

João Teodoro da Silva
Presidente

Sérgio Waldemar Freire Sobral
Diretor Secretário

**REGULAMENTO DO CADASTRO NACIONAL DE EMPRESAS OPERADORAS DE
LEILÕES ELETRÔNICOS DE IMÓVEIS – CNLEILÕES E DA COMISSÃO
NACIONAL DE LEILÕES – CNL**

(APROVADO COM A RESOLUÇÃO-COFECI Nº 1.356/2015)

Art. 1º - Para efeitos deste Regulamento, adotam-se as seguintes definições:

- a) **Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI:** autarquia federal com amparo na Lei nº 6.530/78, com jurisdição em todo o território brasileiro, dotada de personalidade jurídica de direito público, responsável pela disciplina e orientação do trabalho de fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis;
- b) **Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI:** autarquia federal com amparo na Lei nº 6.530/78, dotada de personalidade jurídica de direito público, vinculada ao COFECI, com atuação estadual ou regional, segundo sua área de jurisdição, responsável pela fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis;
- c) **Sistema COFECI-CRECI:** Organização sistêmica que congrega o **COFECI** e todos os **CRECIs** do Brasil;
- d) **Corretor de Imóveis:** pessoa natural, que atua na intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis e que esteja regularmente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de sua região, na forma da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978;
- e) **Imobiliária:** pessoa jurídica, que atua na intermediação na compra, venda, permuta, locação e administração de imóveis e que esteja regularmente inscrita no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de sua região, na forma da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978;
- f) **Comissão Nacional de Leilões - CNL:** Comissão criada e mantida pelo **COFECI** para análise e julgamento dos pedidos de cadastramento no Cadastro Nacional de Empresas Operadoras de Leilões Eletrônicos de Imóveis – **CNLEILÕES**, assim como do seu funcionamento;
- g) **CNLEILÕES:** Cadastro Nacional de Empresas Operadoras de Leilões Eletrônicos de Imóveis, mantido e fiscalizado pelo COFECI.
- h) **Leilão Público:** modalidade de venda de bens móveis ou imóveis a quem oferecer maior lance, igual ou superior ao valor mínimo previamente estabelecido pelo proprietário do bem leilado;
- i) **Portal de Leilões Imobiliários:** Sistema informatizado para promoção de leilões públicos de imóveis através da Internet;
- j) **Empresas de Leilões Eletrônicos:** Empresa operadora de leilões eletrônicos de imóveis que disponibilize e mantenha sítio na internet, permanentemente, e realize leilões eletrônicos na internet, com

Leiloeiro Oficial e cumprimento de todas as exigências e prerrogativas legais;

- k) **Leiloeiro Oficial:** profissional habilitado na forma do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932 e alterações posteriores, e Instrução Normativa nº 110 de 19 de junho de 2009, emitida pelo Departamento Nacional de Registro do Comércio - DNRC;
- l) **Licitante:** pessoa natural ou jurídica que participe dos leilões públicos na condição de interessado e possível arrematante;
- m) **Arrematante:** pessoa natural ou jurídica que, ao participar de leilão público, ofereça o maior lance em determinada oferta e seja declarada a vencedora do pregão.

Art. 2º - O Cadastro Nacional de Empresas Operadoras de Leilões Eletrônicos de Imóveis – CNLEILÕES será organizado, mantido e gerido pelo Sistema COFECI-CRECI, atendendo aos requisitos de registro, certificação, manutenção e divulgação estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Único. Poderá solicitar cadastramento no CNLEILÕES qualquer empresa de leilões eletrônicos que atenda aos requisitos deste Regulamento e cumpra as demais normas referentes à promoção de leilões de bens imóveis pela Internet.

Art. 3º - Somente poderão contar com o apoio institucional do COFECI as empresas de leilões eletrônicos cadastradas no CNLEILÕES.

Art. 4º - As empresas cadastradas no CNLEILÕES deverão obedecer às normas e critérios estabelecidos neste Regulamento, cujos objetivos envolvem:

- a) Estabelecer regras básicas para realização de leilões de imóveis através da Internet, com o apoio institucional do Sistema COFECI-CRECI, dos Corretores de Imóveis e das imobiliárias, bem como os requisitos técnicos e metodológicos necessários para o cadastramento de empresas no CNLEILÕES;
- b) Aumentar a eficiência e transparência das operações de alienação de imóveis através de leilões públicos e por consequência a segurança jurídica das transações;
- c) Fomentar o mercado de venda de imóveis na modalidade de leilão eletrônico junto aos Corretores de Imóveis e imobiliárias, como via alternativa para a venda de seus produtos, e consequente melhoria do mercado imobiliário brasileiro;
- d) Fiscalizar as transações realizadas eletronicamente com o intuito de garantir ao usuário do leilão eletrônico, aos corretores e as imobiliárias, a transparência, a formalidade, a legalidade e a segurança jurídica das vendas.

Art. 5º - As empresas de leilões eletrônicos cadastradas no CNLEILÕES devem possuir sistema para divulgação dos imóveis, captação de lances e acompanhamento dos leilões através da Internet, e comprovar que dispõem de estrutura e tecnologia capazes de atender aos seguintes requisitos:

- a) **PORTAL:** Web Site na Internet com funcionalidades para agrupar e distribuir todo o conteúdo, serviços e informações necessários à realização de leilões e atividades afins, com interface de fácil utilização pelos usuários;
- b) **CADASTRO:** Sistema que permita o cadastramento *online* de Corretores de Imóveis e de Imobiliárias participantes do processo e todos os interessados em arrematar imóveis nos leilões públicos, prevendo a integração com o banco de dados do COFECI, para checagem da regular inscrição do corretor junto ao Sistema COFECI-CRECI;
- c) **CERTIFICAÇÃO DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS:** Sistema eletrônico integrado a Órgãos de Proteção ao Crédito que permita a certificação das informações prestadas pelos interessados no momento do cadastro;
- d) **FERRAMENTAS DE SEGURANÇA:** Sistema que:
 - (i) permita o rastreamento e armazenamento do número do IP – Internet Protocol da máquina utilizada pelos interessados cadastrados;
 - (ii) garanta a confidencialidade dos dados através de *firewalls* redundantes, com detecção de intrusões (IDS) e criptografia dos dados sensíveis por Certificado de Segurança SSL - *Secure Socket Layer*;
 - (iii) exija o aceite *online* das regras e condições de cada leilão;
 - (iv) esteja hospedado em ambiente data center seguro, que garanta disponibilidade por, no mínimo, 99% (noventa e nove por cento) do tempo, além de replicar as informações, diariamente, para banco de dados externo (*offsite backup*), protegendo-as mesmo no caso em que algum sinistro ou catástrofe venha a atingir o *datacenter*;
 - (v) disponha de conjunto de servidores organizados em *cluster* (aglomerado de servidores disponíveis) funcionando de forma redundante e tolerante a falhas e que garanta banda de internet e processamento de dados capaz de atender a qualquer volume de acessos;
 - (vi) suporte o crescimento do número de operações solicitadas aos servidores, através da garantia de escalabilidade (sistema escalável);

- e) **MÓDULO DE BUSCA E PESQUISA:** Sistema que disponha de ferramenta de busca e pesquisa avançada dos imóveis disponibilizados nos leilões eletrônicos e facilite a seleção por determinadas categorias de imóveis;
- f) **MARKETING E PUBLICIDADE:** As empresas de leilões eletrônicos deverão apresentar estratégia de venda e planos de marketing comprovando efetuar:
- (i) divulgação dos leilões em jornais de grande circulação;
 - (ii) publicidade em portais da rede Internet;
 - (iii) envio de *mailing* eletrônico; e
 - (iv) material impresso (folderes, cartazes, mala direta, panfletos, convites, etc.);
- g) **DIVULGAÇÃO ONLINE DOS IMÓVEIS E VISITAÇÃO:** Disponibilização de fotos ou imagens dos imóveis a serem apreçados, sem prejuízo da visita in loco pelos interessados, com elaboração de agenda de visita;
- h) **LEILÕES ELETRÔNICOS:** Disponibilização de espaço virtual para captação de lances e acompanhamento *online* dos leilões, em tempo real, permitindo a visualização da evolução das ofertas de lances, tornando o processo de alienação totalmente público e transparente; disponibilização de espaço físico, com os equipamentos necessários, para que interessados possam comparecer pessoalmente aos eventos;
- i) **IGUALDADE DE CONDIÇÕES:** Sistema que proporcione ambiente interativo e competitivo, garantindo igualdade de condições entre os participantes dos leilões, permitindo lances eletrônicos ou orais, em tempo real;
- j) **TEMPO EXTRA:** Concessão de tempo extra para cada lance ofertado, de forma dinâmica ou preestabelecida, de acordo com a modalidade do leilão que será realizado, para que todos os licitantes tenham oportunidade de efetuar novos lances;
- k) **TRANSMISSÃO DE ÁUDIO EM TEMPO REAL:** Infraestrutura tecnológica capaz de veicular, em tempo real, pela Internet, a voz do Leiloeiro Oficial que preside os leilões e que, ainda, possa retransmitir a voz do Leiloeiro de acordo com a variação de localidade do leilão físico, proporcionando aos que participam do leilão eletrônico a mesma comodidade oferecida àqueles que ofertem lances presenciais;
- l) **LANCES AUTOMÁTICOS:** Programação de lances automáticos até um limite máximo pré-determinado pelo ofertante. Com esta opção, caso outro participante ofereça um lance maior, o sistema gerará outro lance acrescido do incremento mínimo pré-estabelecido, até o limite máximo definido pelo ofertante, sem a necessidade do acompanhamento deste;

- m) **PAGAMENTO:** Coordenação da liquidação financeira dos imóveis arrematados, disponibilizando no Portal da rede Internet os boletos bancários para pagamento do preço do imóvel arrematado e do valor devido a título de comissão do Leiloeiro;
- n) **BLOQUEIO DE CADASTRO:** Bloqueio do cadastro dos arrematantes inadimplentes para impedir a participação destes em outros leilões;
- o) **RELATÓRIO DOS LEILÕES:** Elaboração e transmissão de relatório ao final de cada leilão, contendo a relação de participantes, histórico de lances ofertados por lote e por participante, valor de venda de cada lote, dados dos arrematantes e desempenho de vendas, que deverão estar disponíveis para a CNLEILÕES se e quando solicitado.

Art. 6º - A empresa pretendente ao cadastro no CNLEILÕES deverá encaminhar solicitação formal ao COFECI, sob pena de não ser aceito seu cadastramento, com os seguintes documentos anexados:

- a) Requerimento de credenciamento em formulário físico, com a qualificação completa da interessada;
- b) Prova de inscrição e regularidade fiscal para com as Fazendas Federal, Estadual e Municipal;
- c) Relação de Leiloeiros Oficiais com quem mantenha acordo.
- d) Comprovante de pagamento da taxa de credenciamento no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), que será reajustado anualmente de acordo com INPC da FGV.

§ 1º - O cadastro no CNLEILÕES é opcional e voluntário.

§ 2º - O requerimento de registro deverá ser dirigido à Presidência do COFECI, e deverá ser protocolado na sede do COFECI, em Brasília, no endereço constante de seu sítio eletrônico (www.cofeci.gov.br).

Art. 7º - Recebido o requerimento, a Presidência do COFECI o encaminhará à Comissão Nacional de Leilões (CNL) para apreciar o pedido e emitir parecer sobre o cadastramento.

§ 1º - A CNL será formada por três integrantes, Corretores de Imóveis ou não, indicados pelo Presidência do COFECI, nomeados através Portaria, coordenada por um deles.

§ 2º - Compete à CNL:

- a) Conhecer, processar e julgar os requerimentos de cadastro no CNLEILÕES;
- b) Declarar nulos atos processuais, no todo ou em parte, determinando-lhes a repetição, desde que cabível;

- c) Decidir sobre a adoção de medidas que julgar necessárias à melhor organização dos processos;
- d) Sugerir providências sobre assuntos relacionados com suas atribuições e atividades.

§ 3º - Compete ao Coordenador da CNL:

- a) Convocar e presidir as sessões da Comissão, para esclarecimentos e/ou julgamento dos processos em andamento;
- b) Dirigir e supervisionar todas as funções e atividades da Comissão;
- c) Submeter à votação as questões apresentadas, e as que propuser, orientando as discussões e fixando os pontos sobre os quais devam versar;
- d) Designar Relator para cada processo de cadastramento, alternando-os entre os membros da Comissão;
- e) Debater e deliberar com os integrantes da Comissão, votando em último lugar, se necessário, com poder de voto de qualidade;
- f) Apurar e proclamar o resultado do julgamento;
- g) Submeter à discussão e aprovação as atas, nelas fazendo menção de quaisquer correções, restrições ou impugnações apresentadas durante sua votação;
- h) Propor às autoridades competentes quaisquer medidas consideradas úteis ao bom desempenho das atribuições da Comissão;
- i) Determinar as diligências, perícias e esclarecimentos solicitados pelos membros da Comissão, bem como determinar a prática dos demais atos ordinatórios necessários ao andamento dos processos;
- j) Representar a Comissão junto aos demais órgãos e autoridades, inclusive nos atos e solenidades oficiais, podendo delegar tais atribuições;
- k) Determinar a Intimação dos interessados nos expedientes e deliberações da Comissão;
- l) Cumprir e fazer cumprir este Regulamento.

§ 4º - Compete ao Relator designado:

- a) Comparecer às sessões que forem convocadas;
- b) Receber os processos que lhe forem distribuídos;

- c) Promover a instrução dos processos sob sua relatoria, com as necessárias análises, ou com solicitação de diligências, perícias e esclarecimentos que entender necessários;
- d) Manifestar-se expressamente sobre as diligências e perícias realizadas;
- e) Fazer, em sessão, a leitura do relatório do processo que lhe tenha sido distribuído, prestando quaisquer esclarecimentos solicitados pelos demais membros e destacando o que for relevante ou necessário;
- f) Exarar parecer sobre o pedido de cadastramento, motivando e fundamentando seu voto;

Parágrafo Único - A CNL poderá, a seu critério, exigir que as empresas interessadas no credenciamento cumpram requisitos adicionais sem prejuízo de efetuar eventuais visitas às sedes das empresas, a fim de comprovar a veracidade das informações prestadas.

Art. 8º - As empresas que tiverem seu cadastramento deferido passarão a integrar o CNLEILÕES, possibilitando a divulgação dos serviços destas empresas, sempre que o COFECI entender necessária aos seus objetivos institucionais.

Art. 9º - Os processos, cujos pedidos de cadastramento sejam indeferidos, serão devolvidas aos interessados, acompanhados dos documentos e de todos os atos neles realizados, inclusive o parecer e julgamento apontando as deficiências que motivaram o indeferimento. Cópia do inteiro teor do Processo permanecerá em arquivo do COFECI pelo período de 1 (um) ano.

§ 1º - O indeferimento não impedirá a apresentação de nova solicitação, que poderá ser protocolada tão logo estejam sanados os motivos ensejadores da rejeição.

§ 2º - O novo pedido, além do atendimento a todos os requisitos exigidos neste Regulamento, deverá indicar a existência de pedido anterior negado, informando o número do processo e a data do protocolo.

§ 3º - Até duas reanálises de pedido de cadastramento no período de 1 (um) ano, serão aceitas sem novo pagamento da taxa prevista no artigo 6º, alínea d, deste Regulamento. Qualquer outra reanálise implicará pagamento de taxa equivalente a 30% (trinta por cento) daquele valor.

Art. 10 – O apoio institucional do COFECI à realização de leilões eletrônicos de imóveis só será concedido às empresas regularmente cadastradas no CNLEILÕES e não implicará qualquer custo ao Sistema COFECI-CRECI.

Art. 11 - Os Corretores de Imóveis, pessoas naturais ou jurídicas, que tiverem interesse em participar de leilão eletrônico de imóvel, representando comprador ou vendedor, deverão cadastrar-se, prévia e obrigatoriamente, em pelo menos uma das empresas cadastradas no CNLEILÕES. O cadastro será realizado e mantido, ou não, a critério destas.

Art. 12 - Os corretores de imóveis que tiverem interesse em utilizar os leilões oficiais eletrônicos de imóveis, como alternativa para a alienação dos imóveis de suas

carteiras, deverão fazê-lo através das empresas cadastradas no CNLEILÕES, obedecida a regra do artigo anterior.

Art. 13 - As notificações mencionadas neste Regulamento serão enviadas por e-mail ao endereço eletrônico informado no momento do pedido de cadastramento.

Art. 14 - Eventuais ocorrências que possam afetar ou interferir nas regras deste regulamento serão dirimidas pela CNL.

Art. 15 – O COFECI poderá, a seu critério, firmar acordos ou convênios com entes privados, ou públicos da administração direta e indireta, para a realização de leilões eletrônicos de bens imóveis, públicos ou privados, através de empresas cadastradas no CNLEILÕES, informando a relação de credenciados e fiscalizando a realização dos leilões.

Art. 16 – O presente Regulamento poderá ser alterado a qualquer tempo por deliberação da CNL ou da Presidência do COFECI.

Art. 17 – Este Regulamento entra em vigor na data de publicação da Resolução que o aprova, revogadas as disposições contrárias.

* *