



**ESTADO DO MARANHÃO
PODER JUDICIÁRIO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

PROVIMENTO Nº. 05/2009 - CGJ

Dispõe sobre a alienação por iniciativa particular a que se refere o § 3º do art. 685-C do CPC, introduzido pela Lei n.º 11.382/06.

O CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, conferidas pelo art. 32, da Lei Complementar nº 14, de 17 de dezembro de 1991 (Código de Divisão e Organização Judiciárias do Maranhão) e pelo art. 30, XLVI, "a" e "e", do Regimento Interno do Tribunal de Justiça,

CONSIDERANDO os princípios da razoável duração do processo e da menor onerosidade ao executado, inscritos, respectivamente, no inciso LXXVIII, do art. 5º, da CF/88, e no art. 620, do CPC;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar a alienação por iniciativa particular de bens móveis e imóveis penhorados em sede de processo de execução, na forma prevista no § 3º do art. 685-C do Código de Processo Civil, acrescido pela Lei n.º 11.382/06;

CONSIDERANDO a deliberação tomada na sessão plenária administrativa do dia 04 de fevereiro de 2009;

RESOLVE

Art. 1º Na execução por quantia certa, poderá o exeqüente, comunicando que não possui interesse na adjudicação dos bens penhorados, requerer sejam eles alienados por iniciativa particular, nos termos do art. 685-C e §§, do CPC, introduzidos pela Lei n.º 11.382/06.

Parágrafo único. No requerimento, o exeqüente deverá esclarecer se pretende realizar pessoalmente a alienação ou por intermédio de corretor

de imóveis credenciado junto ao Poder Judiciário do Maranhão, através do Conselho Regional de Corretores de Imóveis - 20ª. Região/MA.

Art. 2º Poderão ser habilitados perante o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 20ª Região – CRECI/Maranhão e credenciados junto ao Poder Judiciário Estadual para intermediar a venda de móveis e imóveis penhorados em processo de execução, os corretores que atenderem, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – comprovar efetivo exercício profissional por período não inferior a 5 (cinco) anos;

II – apresentar currículo com informações sobre formação profissional, qualificação, experiência e áreas de atuação para as quais esteja efetivamente apto;

III – exibir certidões negativas dos distribuidores criminais da Justiça Estadual e Federal de seu domicílio, relativas aos últimos cinco anos;

IV – comprovar, mediante certidão, não ter sofrido, nos últimos dois anos, condenação de que não caiba mais recurso em processo administrativo disciplinar instaurado pelo CRECI, bem assim não se encontrar nem se achar inadimplente perante o mesmo;

V – declarar que não se opõe à vista de seu prontuário profissional pelas partes, respectivos advogados e demais interessados, a critério do juiz.

§ 1º O CRECI da 20ª Região cadastrará os corretores de imóveis que pretenderem exercer a atividade de que trata este Provimento, organizando prontuários individuais daqueles que preencherem esses requisitos, devendo o cadastro ser atualizado, semestralmente, a pedido do corretor.

§ 2º O CRECI da 20ª Região disponibilizará, a cada seis meses, à Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Maranhão, por meio eletrônico, lista atualizada dos corretores de imóveis habilitados, que será publicada no site <http://www.cgj.ma.gov.br>, para que os juízes possam designar o profissional.

§ 3º No ato da designação, o juiz fixará as condições de pagamento do bem a ser alienado, as garantias a serem prestadas pelo adquirente, a comissão de corretagem, o período dentro do qual o bem deverá ser ofertado, com exclusividade pelo corretor, e o prazo no qual a alienação será concluída, que não poderá ser superior a sessenta dias, prorrogáveis, a critério do juiz, por uma única vez.

Art. 3º A comissão do corretor será fixada pelo juiz, em montante não superior a 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação dos bens, a ser paga pelo adquirente, mediante recibo.

§ 1º Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será paga proporcionalmente ao corretor à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

§ 2º Tendo o credor optado pela intermediação de corretor, nos termos do parágrafo único, do art. 1º, deste Provimento, a comissão de corretagem será estipulada à proporção de 2% (dois por cento) sobre o valor da alienação dos bens, em caso de remissão, de acordo entre as partes, de adjudicação, bem como na hipótese de a alienação particular haver-se realizado mediante a indicação de comprador por parte do exeqüente ou do próprio executado, que apresentará a proposta diretamente ao juízo da execução.

Art. 4º A alienação por iniciativa particular será precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, sendo desnecessária a publicação de edital.

§ 1º As despesas de publicidade correrão por conta do corretor credenciado, ressalvando-se a possibilidade de serem expressamente de responsabilidade do exeqüente ou do executado, à vista de circunstâncias particulares de cada caso, a serem apreciadas pelo juízo da execução.

§ 2º Caberá ao corretor, ao anunciar os bens a serem alienados, informar ao público o seguinte:

I – número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;

II – data de realização da penhora;

III – existência, ou não, de ônus ou garantias reais sobre o bem;

IV – existência de penhoras anteriores sobre o mesmo bem, em outros processos contra o mesmo devedor, ou de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais;

V – fotografia do bem, sempre que possível, com a informação complementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro, a quantidade de cômodos e a sua localização;

VI – valor da avaliação judicial;

VII – preço mínimo fixado para a alienação;

VIII – as condições de pagamento e as garantias que deverão ser prestadas, em se tratando de proposta de pagamento parcelado;

IX – a informação de que a alienação será formalizada por termo nos respectivos autos onde se processa a execução;

X – o nome do corretor responsável pela intermediação, com endereço, telefone e e-mail;

XI – o valor da comissão de corretagem arbitrado pelo juiz, a ser pago pelo adquirente.

Art. 5º O corretor ou o exeqüente que realizar pessoalmente a alienação deverá levar a proposta de aquisição do bem ao conhecimento do juiz, especificando as condições de pagamento e as garantias ofertadas, no caso de pagamento parcelado.

§ 1º Recebida a proposta, o juiz dela cientificará, para manifestação no prazo comum de cinco dias, o executado e o exeqüente, caso este não seja pessoalmente responsável pela alienação.

§ 2º O exeqüente poderá aquiescer ou recusar a proposta, ou, ainda, oferecer contraproposta quanto ao preço e às condições de pagamento, para conhecimento do interessado.

§ 3º É lícito ao devedor, cientificado da proposta de aquisição do bem penhorado, valer-se da prerrogativa contida no art. 651 do CPC, caso em que a proposta de alienação perderá a validade.

§ 4º Havendo senhorio direto, credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução, o juiz lhes dará também conhecimento, por qualquer modo idôneo, para manifestarem-se no prazo comum de dez dias.

Art. 6º Não será aceita proposta que ofereça preço inferior ao mínimo fixado pelo juiz da execução.

Art. 7º A alienação poderá ser julgada ineficaz:

I - se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo;

II - se o adquirente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado pelo corretor ou pelo exeqüente, nos termos do § 2º, III e IV, do art. 4º, deste Provimento;

III - se a alienação realizar-se por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil;

IV - nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não sejam de qualquer modo parte na execução (art. 698 do CPC).

Art. 8º Para formalizar a alienação, o Secretário Judicial lavrará termo nos autos, assinado pelo juiz, pelo exeqüente e pelo adquirente, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se se tratar de bem móvel, mandado de entrega ao adquirente, na forma prevista no § 2º do art. 685-C do CPC.

Parágrafo único. Poderá constar, além das assinaturas obrigatórias, a do executado, cuja ausência não comprometerá o aperfeiçoamento da alienação.

Art. 9º Para fins de registro imobiliário, expedir-se-á, em favor do adquirente, carta de alienação do imóvel, que deverá conter a sua localização e descrição, mediante a indicação do número da matrícula ou transcrição correspondente, e o nome do proprietário, devendo ser instruída com cópia do termo de formalização lavrado nos autos e prova de quitação do imposto de transmissão.

Art. 10 Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Publique-se e encaminhem-se cópias a todos (as) os (as) Senhores (as) Juízes (as) de Direito do Estado e ao Senhor Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis da 20ª Região - CRECI/Maranhão.

GABINETE DO CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO MARANHÃO, em São Luís (MA), aos 27 dias do mês de março de 2009

Desembargador JAMIL DE MIRANDA GEDEON NETO

Corregedor-Geral de Justiça