



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

P R O V I M E N T O N.º 014/2007

Regulamentação do procedimento da alienação por iniciativa particular, com espeque no artigo 685-C, § 3º, da Lei n.º 11.382, de 6 de dezembro de 2.006.

O CORREGEDOR-GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, NOS TERMOS DOS ARTS. 169, INCISOS XXVIII E XXIX, E 284, INCISO IV E § 6º, DO REGIMENTO INTERNO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA, E

CONSIDERANDO a necessidade de tornar aplicáveis os dispositivos da Lei n.º 11.382, de 6 de dezembro de 2006, que dispõem acerca da reforma da execução de título extrajudicial e dar maior efetividade, celeridade e eficiência aos serviços prestados pelo Poder Judiciário;

CONSIDERANDO a necessidade de sistematização, unificação e atualização das normas, com o desiderato de simplificar o processo executivo em todo o Estado de Mato Grosso do Sul, particularmente no que se refere à alienação por iniciativa particular;

CONSIDERANDO a necessidade de agilizar a execução e tornar mais célere a satisfação do crédito exequendo, em obediência aos princípios que norteiam o processo de execução;



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

CONSIDERANDO o Convênio de Mútua Cooperação que este Tribunal de Justiça e as entidades imobiliárias firmaram para a habilitação de corretores de imóveis e imobiliárias do Estado, que realizarão a alienação particular de bens imóveis penhorados em processos judiciais;

R E S O L V E:

Art. 1º. Na execução de obrigação por quantia certa, esgotada a possibilidade de o exequente adjudicar o imóvel penhorado, poderá haver alienação por iniciativa do próprio credor ou por intermédio de corretor ou imobiliária devidamente credenciados em quaisquer das seguintes entidades:

- a) Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Mato Grosso do Sul - CRECI/MS;
- b) Sindicato dos Corretores de Imóveis de Mato Grosso do Sul – SINDIMÓVEIS;
- c) Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis e dos Edifícios em Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de Mato Grosso do Sul - SECOVI/MS.

Art. 2º. Serão considerados habilitados e cadastrados para intermediar a venda de imóveis os corretores e as imobiliárias que atenderem, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I – contar com, no mínimo, cinco anos de exercício da profissão de Corretor de Imóveis, aferidos por meio de certidão de inscrição no CRECI/MS;



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul **Corregedoria-Geral de Justiça**

II – gozar de boa conduta e idoneidade moral, mediante atestado expedido por uma comissão formada por um membro de cada diretoria das entidades representativas do setor imobiliário;

III - não ter sofrido, nos últimos dois anos, processo administrativo disciplinar por falta ética ou representação transitado em julgado;

IV – não estar inadimplente perante o Conselho Regional dos Corretores de Imóveis de Mato Grosso do Sul, comprovado por meio de certidão.

Art. 3º. O cadastro dos corretores e das imobiliárias habilitados será organizado em conjunto pelas conveniadas, que deverão mantê-lo atualizado, disponibilizando-o, por meio eletrônico, à Corregedoria-Geral de Justiça e aos Juízes Estaduais, aos quais competirá escolher o profissional ou a imobiliária para processar a alienação por iniciativa particular.

§ 1º. No ato da escolha, o juiz fixará o prazo para alienação, as condições de pagamento, as garantias e a comissão de corretagem.

§ 2º. Não comparecendo interessados no prazo assinalado, o fato será comunicado ao juiz, que determinará as medidas a serem adotadas, inclusive quanto a eventual dilação do prazo.

Art. 4º. As entidades representativas de classe mencionadas no artigo 1º divulgarão informações indispensáveis sobre os bens a serem alienados, por intermédio de seus “sites” e de cartazes afixados no Tribunal de Justiça, nos fóruns, cartórios de notas e de registro de imóveis.

Art. 5º. O corretor ou a imobiliária designada pelo juiz para o procedimento de alienação particular de bens, desde que efetivada



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

a venda por seu intermédio, perceberá comissão a ser fixada em percentual mínimo equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da transação.

Art. 6º. Em caso de pagamento em parcelas, os honorários profissionais serão retidos e pagos proporcionalmente ao corretor ou à imobiliária credenciada, e, no mesmo percentual, à medida que as parcelas forem sendo pagas.

Art. 7º. Na hipótese de a alienação particular depender da indicação de comprador por parte do exequente ou do próprio executado, que apresentarão a proposta diretamente ao juízo da execução, o corretor ou a imobiliária habilitada não fará jus à comissão prevista no artigo 5º.

Art. 8º. Na hipótese de a alienação ser desfeita por decisão ulterior do juízo, por qualquer das causas previstas em lei, ou se o devedor, cientificado da proposta, remir a execução (art. 651 do CPC), a imobiliária ou o corretor credenciado não fará jus aos honorários.

Art. 9º. Caberá ao corretor ou imobiliária credenciada prestar as informações indispensáveis sobre o imóvel objeto de alienação particular, tais como:

- a) número do processo judicial e a comarca onde se processa a execução;
- b) data da realização da penhora;
- c) a existência, ou não, de ônus ou garantias reais; de penhoras anteriores sobre o mesmo imóvel, em outros processos contra o mesmo devedor; e de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais;
- d) fotografias do imóvel, sempre que possível, com a informação suplementar de estar desocupado ou ocupado pelo devedor ou por terceiro;
- e) valor da avaliação judicial;



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

- f) preço mínimo fixado para a alienação;
- g) as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, em se tratando de proposta de pagamento parcelado;
- h) a informação de que a alienação será formalizada por termo nos respectivos autos onde se processa a execução;
- i) a informação de que a alienação poderá ser tornada sem efeito, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do auto de alienação, a existência de ônus real ou gravame, até então não mencionado; se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado pelo juízo como vil; e nos casos de ausência de prévia notificação da alienação ao senhorio direto, ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução (art. 698 do CPC);
- j) o nome do corretor ou da imobiliária responsável pela intermediação, com endereço e telefone;
- k) o valor da comissão de corretagem arbitrado pelo juiz;
- l) outras informações que se forem, ao longo do tempo, mostrando necessárias ou relevantes, para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação de que trata o artigo 685-C do Código de Processo Civil.

Art. 10. Caberá à imobiliária ou ao corretor credenciado levar a proposta de aquisição ao conhecimento do juiz, com as condições de pagamento e as garantias ofertadas, no caso de pagamento parcelado.



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

Art. 11. Recebida a proposta, o juiz dela cientificará, para manifestação no prazo comum de cinco dias, o exeqüente e o devedor.

Parágrafo único. 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 se manifestarem no prazo comum de dez dias.

Art. 12. O exeqüente poderá aquiescer ou recusar a proposta, ou, ainda, oferecer contraproposta quanto ao preço e às condições de pagamento, para conhecimento do interessado.

Parágrafo único. Caso o exeqüente aquiesça ou formule contra-proposta que venha a ser aceita pelo interessado, proceder-se-á na forma prevista no artigo 685-C, § 2º, do Código de Processo Civil.

Art. 13. É lícito ao devedor, cientificado da proposta de aquisição do bem penhorado, valer-se da prerrogativa contida no artigo 651 do Código de Processo Civil, caso em que a proposta perderá a validade.

Art. 14. Não será aceita proposta que ofereça preço inferior ao mínimo fixado pelo juiz da execução.

Art. 15. O escrivão ou diretor de cartório lavrará termo de alienação, subscrito pelo juiz, pelo exeqüente e pelo adquirente, podendo o credor ser representado por procurador com poderes especiais.

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



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

Art. 16. Uma vez formalizado o termo, expedir-se-á, em favor do adquirente, carta de alienação do imóvel, que conterá:

- I. cópia do termo de alienação;
- II. o nome, a qualificação completa e a capacidade do executado e do adquirente, com expressa referência à nacionalidade, profissão, domicílio, endereço residencial, estado civil, regime de bens, se casado, ao número do documento de identidade e à repartição expedidora, ao número de inscrição no CPF ou no CNPJ e, quando representados, também dos seus procuradores;
- III. a data e o endereço completo do juízo;
- IV. o valor da aquisição e a forma de pagamento;
- V. o número da matrícula, das folhas, do livro e a identificação do cartório de registro imobiliário;
- VI. a descrição precisa do imóvel, com as características, as confrontações e a localização, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar de terreno urbano, se fica do lado par ou do ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância, em metros, da edificação ou da esquina mais próxima;



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

- VII. inteiro teor da autorização emitida pelo órgão competente para fins de desmembramento de imóvel rural;
- VIII. número, data e local de expedição do certificado de quitação ou de certidão de regularidade da previdência; se as partes não estiverem sujeitas a tais contribuições, será feita a declaração dessa circunstância;
- IX. certidões negativas de débitos fiscais da Fazenda Nacional, Estadual e Municipal;
- X. comprovante de pagamento do imposto de transmissão e de laudêmio, quando devidos; em caso de imunidade ou de isenção, certificar-se-á a situação mediante certidão expedida pela repartição fiscal;
- XI. certificado de quitação ou certidão de regularidade referente à previdência, se for o caso;
- XII. sendo imóvel rural, certificado de cadastro do INCRA, acompanhados das provas de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado ou, se o prazo para o seu pagamento ainda não tenha vencido, do Imposto Territorial Rural correspondente ao exercício imediatamente anterior;
- XIII. expressa referência ao pacto antenupcial e seus ajustes, número de registro e cartório do



Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso do Sul
Corregedoria-Geral de Justiça

registro de imóveis, quando o ato disser respeito a objeto de convenção antenupcial;

XIV. certidão de situação do imóvel fornecida pela Fazenda Pública Municipal, em duas vias, com data de emissão e o prazo de validade; a primeira via será remetida ao arquivo do cartório; a segunda acompanhará a escritura e servirá de controle da prefeitura, quando de suas averbações. Consignar-se-á no ato que o débito de tributo municipal fica vinculado ao imóvel;

XV. termo de encerramento.

Parágrafo único. Se a venda for a prazo, na carta de alienação deverá constar o débito remanescente, que será, necessariamente, garantido por hipoteca sobre o próprio bem, por ocasião do registro, nos moldes do disposto no artigo 690, do Código de Processo Civil.

Art. 17. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

Publique-se. Registre-se e Cumpre-se

Campo Grande (MS), 23 de julho de 2.007.

Des. Divoncir Schreiner Maran
Corregedor-Geral de Justiça