



Justiça dá efetividade à venda de bens penhorados

O Poder Judiciário de São Paulo aprovou provimento que promete dar mais efetividade à venda de bens penhorados no estado. No lugar de o bem ir a leilão e ser arrematado na maioria das vezes por preços menores do que vale, o próprio credor poderá optar por vendê-lo.

O Conselho Superior da Magistratura Paulista regulamentou o processo de alienação por iniciativa particular, previsto na Lei 11.232, aprovada na esteira da reforma processual. A lei inovou ao dar prioridade à adjudicação do bem — a possibilidade de o próprio credor adquirir o objeto penhorado — e permitir a tentativa de venda do bem antes de ele ir a leilão.

A alienação por iniciativa particular oferece duas principais vantagens em relação aos tradicionais leilões judiciais. A primeira é a da publicidade. Os leilões são divulgados apenas no Diário Oficial, o que faz com que a maioria deles tenha um número pequeno de interessados.

“O volume de leilões judiciais negativos, em que não aparecem interessados, é significativo”, afirma o juiz auxiliar da Corregedoria de Justiça paulista, **Airton Pinheiro de Castro**, autor do parecer que deu origem ao provimento. “Com as novas regras, o corretor ou leiloeiro fará uma divulgação específica para atrair interessados, o que aumenta substancialmente as chances de que a expropriação seja efetivamente alcançada”.

A segunda vantagem diz respeito ao valor, já que nos leilões judiciais, geralmente, os bens são arrematados por preço inferior ao da avaliação. Na primeira praça, o valor mínimo para a compra do bem é o da sua avaliação. Mas quando não há compradores, na segunda praça, o bem pode ser vendido por qualquer valor, desde que não seja vil. “Geralmente, considera-se vil o valor inferior a 60% do preço da avaliação”, conta Pinheiro de Castro.

O provimento que regula a venda particular do bem será publicado na sexta (18/4) ou terça-feira (22/4) no Diário Oficial do Estado. De acordo com as regras, o credor pode ele mesmo procurar compradores ou indicar um corretor que o faça. No caso de optar pela alienação por iniciativa particular e não indicar o corretor, o juiz nomeará um corretor ou leiloeiro oficial previamente cadastrado em juízo. O texto dá preferência à publicidade por meio eletrônico, o que deve aumentar o campo de ação dos corretores.

Leia o parecer e a minuta do provimento

ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR – Provocação com vistas à regulamentação da nova modalidade expropriatória a que se refere o art. 685-C do Código de Processo Civil, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 11.382/06, a teor do que dispõe o § 3º do referido dispositivo legal – Conveniência e oportunidade da provocação – Parecer pela regulamentação da matéria segundo minuta de Provimento posta à apreciação.



Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça

Trata-se de expediente por meio do qual provocada regulamentação do procedimento de alienação por iniciativa particular, novel modalidade expropriatória introduzida pela Lei nº 11.232/06, na forma dos arts. 647, I e 685-C do Código de Processo Civil, com a redação que lhes foi conferida pelo referido diploma legal.

É o essencial a ser relatado. OPINO.

Como é do conhecimento de Vossa Excelência, Senhor Corregedor, o art. 3º da Lei nº 11.232/06 criou nova modalidade de expropriação dos bens penhorados, cunhada de ‘alienação por iniciativa particular’, referida no inciso II do art. 647 do Código de Processo Civil e disciplinada pelo art. 685-C do referido diploma legal.

Considerada a escala de preferência legal, a alienação por iniciativa particular tem lugar quando não manifestado interesse na adjudicação dos bens penhorados, seja pelo exeqüente, seja pelos demais legitimados a que se refere o art. 685-A, § 2º do Código de Processo Civil, preferindo assim à alienação em hasta pública.

Apoiando-se nos bons resultados obtidos fora da arrematação em juízo, a Lei nº 11.232/06 animou-se a implantar a venda por iniciativa particular na disciplina da execução por quantia certa, como bem faz ver Humberto Theodor Júnior[1].

Reza o § 3º do art. 685-C do Código de Processo Civil, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 11.232/06 que *‘Os Tribunais poderão expedir provimentos detalhando o procedimento da alienação prevista neste artigo, inclusive com o concurso de meios eletrônicos, e dispondo sobre o credenciamento dos corretores, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos de 5 (cinco) anos’*.

Evidentemente, porquanto não se cuida de preceito cogente, a regra supra transcrita não tem o condão de condicionar à regulamentação pelos Tribunais a eficácia da novel modalidade expropriatória.

Tal regulamentação, nada obstante, enseja oportunas complementações à disciplina do instituto, com vistas à se alcançar a necessária padronização procedimental, particularmente no que concerne ao credenciamento dos profissionais de intermediação aos quais se confiará a ultimação do procedimento, ao meu ver, com a devida vênua, não restritos à categoria dos corretores, porquanto aos leiloeiros oficiais igualmente dever-se-á assegurar a oportunidade de promover intermediação de tal ordem, observada a disciplina própria de tal profissão, na forma preconizada pelo Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932.

O credenciamento dos profissionais de intermediação observará, no que couber, segundo a proposta que ora se submete à apreciação de Vossa Excelência, o procedimento e condições preconizados pelo Provimento CG nº 797/2003, que disciplina o credenciamento de peritos judiciais e outros profissionais técnicos, enquanto auxiliares da Justiça.



Anota-se, outrossim, que o credenciamento de corretor e leiloeiro oficial pressupõe exercício profissional por não menos de cinco anos, a teor da parte final do § 3º do art. 685-C do Código de Processo Civil, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 11.382/06, o que será aferido por certidão expedida pelo órgão de classe específico.

Outro aspecto cuja disciplina procedimental da alienação por iniciativa particular comporta regulamentação pelos Tribunais refere-se à licitação realizada pela rede mundial de computadores – *Internet* – o que demanda sejam estabelecidos critérios hábeis a resguardar a publicidade, autenticidade e segurança do ato processual, com observância das regras estabelecidas na legislação sobre certificação digital.

Dada a complexidade da questão, cuja disciplina demandará estudos mais profundos, já em curso em autos próprios, no âmbito desta E. Corregedoria optou-se pelo desmembramento da regulamentação, dispondo o art. 9º da minuta de Provimento posto à apreciação de Vossa Excelência que *‘Sobrevindo oportuna regulamentação do art. 689-A do Código de Processo Civil, na forma preconizada por seu parágrafo único, com a redação conferida pela Lei nº 11.232/05, a alienação por iniciativa particular poderá se perfazer em ambiente virtual, observado o regramento específico de tal procedimento, a ser previamente autorizado pelo juízo da execução’*.

No mais, Senhor Corregedor, a regulamentação proposta, segundo a minuta de Provimento ora submetida à Vossa apreciação, pauta-se pelo respeito às questões de cunho estritamente jurisdicional, a serem dirimidas pelos respectivos juízos das execuções nas quais se optar pela alienação por iniciativa particular, limitando-se assim à disciplina de aspectos eminentemente procedimentais, notadamente no que toca para com o já referido cadastramento de profissionais de intermediação, limitações da comissão devida, fixação da responsabilidade por tal encargo, publicidade e formalização da alienação.

Nessa quadra de considerações, à vista das razões supra expostas, o parecer que respeitosamente submeto a Vossa Excelência é no sentido de que conveniente e oportuna a regulamentação do procedimento da alienação por iniciativa particular a que se referem os arts. 647, I e 685-C do Código de Processo Civil, com a redação que lhes foi conferida pela Lei nº 11.232/06, na forma preconizada pelo § 3º deste último dispositivo legal, sugerindo-se, com tal escopo, seja submetida à apreciação do E. Conselho Superior da Magistratura a minuta de Provimento que segue em anexo.

Sub censura.

São Paulo, 02 de abril de 2008.

AIRTON PINHEIRO DE CASTRO

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Leia a minuta do provimento



PROVIMENTO CSM Nº /2008

(minuta)

Dispõe sobre a alienação por iniciativa particular a que se refere o art. 685-C do CPC, com a redação que lhe foi conferida pela Lei nº 11.382/06, na forma preconizada pelo § 3º do referido dispositivo legal.

O **Conselho Superior da Magistratura**, no uso de suas atribuições legais, nos termos do art. 216, XXVI, 'b', 6 do Regimento Interno do Tribunal de Justiça e considerando o que ficou decidido nos autos do Processo nº 2007/33.756;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar a alienação por iniciativa particular a que se refere o art. 685-C do Código de Processo Civil, na forma do § 3º do referido dispositivo legal;

CONSIDERANDO a necessidade de simplificação e unificação do procedimento a tanto pertinente, com vistas a dar maior efetividade, celeridade e eficiência ao processo executivo, particularmente no tocante a esta nova modalidade de expropriação patrimonial;

RESOLVE:

Artigo 1º – Na execução por quantia certa, não tendo havido manifestação de interesse pela adjudicação, mediante requerimento expresse, proceder-se-á à alienação por iniciativa particular, a ser realizada pelo próprio exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante o juízo da execução.

Artigo 2º – Serão considerados habilitados e cadastrados para intermediar a alienação por iniciativa particular os corretores e leiloeiros que promoverem seu credenciamento perante o juízo da execução na forma disciplinada pelo Provimento CG nº 797/2003, observado o tempo mínimo de exercício profissional exigido pelo § 3º, parte final, do art. 685-C do Código de Processo Civil.

Artigo 3º – No requerimento de expropriação por meio da alienação por iniciativa particular especificará o exequente se ultimar-se-á pessoalmente o procedimento ou se o fará por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado perante o juízo, na forma disciplinada no artigo anterior.

§ 1º – A comissão do corretor ou leiloeiro será fixada pelo juiz, em montante não superior a 5% sobre o valor da transação, ressalva feita a circunstâncias especiais a serem avaliadas casuisticamente, e será suportada pelo proponente adquirente, o que deverá ser objeto de advertência expressa na divulgação da alienação.

§ 2º – Em caso de pagamento parcelado, a comissão devida será retida e paga proporcionalmente na medida em que as parcelas forem sendo pagas.

Artigo 4º – Se o exequente optar pela alienação mediante a intermediação e não indicar o profissional de sua preferência, o juiz o nomeará, fixando desde logo o prazo no qual a alienação será efetivada, o preço mínimo (CPC, art. 680), as condições de pagamento, as garantias respectivas para a hipótese de pagamento parcelado, bem assim a comissão devida, observado o limite estabelecido no § 1º do artigo 3º



deste provimento.

§ 1º – A falta de interessados no prazo assinalado será comunicada ao juiz, que determinará as medidas a serem adotadas, inclusive quanto à eventual dilação do prazo, procedendo-se, se necessário for, a atualização da avaliação.

§ 2º – Caso haja interessados na aquisição por valor inferior ao da avaliação as eventuais propostas serão consignadas nos autos para decisão judicial do incidente, ouvidas as partes.

Artigo 5º – A alienação por iniciativa particular será sempre precedida de ampla publicidade, preferencialmente por mídia eletrônica, sem que se faça necessária, de qualquer sorte, a publicação de editais.

§ 1º – As despesas de publicidade correrão, a princípio, por conta do profissional credenciado, ressalvando-se a possibilidade de serem carreadas ao executado, à vista de circunstâncias particulares de cada caso, a serem apreciadas pelo juízo da execução.

Artigo 6º – A divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular terá por conteúdo necessário todas as informações sobre o procedimento e os bens a serem alienados, notadamente o seguinte:

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; de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais e de eventual recurso pendente;

d – fotografias do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

e – valor da avaliação judicial;

f – preço mínimo fixado para a alienação;

g – as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas, no caso de proposta de pagamento parcelado;

h – a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, horário e local em que serão colhidas as propostas;

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

j – a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz, se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo; se o proponente provar, nos cinco dias seguintes à assinatura do termo 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 (CPC, art. 698);

k – o nome do corretor ou do leiloeiro responsável pela intermediação, com endereço e telefone;

l – a comissão devida, arbitrada pelo juiz em percentual do valor da alienação, a cargo do proponente;

m – outras informações que se mostrarem relevantes, para o aperfeiçoamento do procedimento de alienação por iniciativa particular.

Artigo 7º – Não se harmonizando as propostas apresentadas com as condições previamente fixadas pelo juízo para a efetivação da alienação por iniciativa particular, a questão será submetida à apreciação judicial, ouvidas as partes.

Artigo 8º – O escrivão-diretor lavrará termo de alienação, que será subscrito pelo juiz, pelo exequente, pelo adquirente e, se estiver presente, pelo executado, expedindo-se carta de alienação do imóvel para o devido registro imobiliário, ou, se o bem for móvel, mandado de entrega ao adquirente.

§ 1º – Até a formalização da alienação, por meio da lavratura de termo nos autos, na forma supra disciplinada, ressalva-se a oportunidade para a remissão na forma a que se refere o art. 651 do Código de Processo Civil.

§ 2º – Para fins de registro imobiliário, a carta de alienação deverá discriminar a localização do imóvel, a descrição deste, mediante remissão ao número da matrícula ou transcrição correspondente, e o nome do proprietário. Deverá ser instruída, ainda, com cópia do termo de formalização lavrado nos autos e prova de quitação do imposto de transmissão.

Artigo 9º – Sobrevindo oportuna regulamentação do art. 689-A do Código de Processo Civil, na forma preconizada por seu parágrafo único, ambos com a redação conferida pela Lei nº 11.232/05, a alienação por iniciativa particular poderá se perfazer em ambiente virtual, observado o regramento específico de tal procedimento, a ser previamente autorizado pelo juízo da execução.

Artigo 10 – O presente provimento entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

São Paulo,

ROBERTO ANTONIO VALLIM BELOCCHI



Presidente do Tribunal de Justiça

JARBAS MAZONNI

Vice-Presidente do Tribunal de Justiça

RUY CAMILO

Corregedor Geral da Justiça

[1] *‘A reforma da execução do título extrajudicial – Lei nº 11.232, de 06 de dezembro de 2006’*, Editora Forense, Rio de Janeiro, 2007, pág. 127

Date Created

17/04/2008