



JUSTIÇA FEDERAL NA PARAÍBA

Diário Oficial Eletrônico Administrativo da 5ª
Região nº 80
Disponibilização: 02/05/2022
Publicação: 03/05/2022

10ª VARA - CAMPINA GRANDE-PB

PORTARIA Nº 5/2022

Regulamenta o procedimento de Alienação por Iniciativa Particular (AIP) no âmbito da 10ª Vara Federal da SJPB e dá outras providências.

A Juíza Federal EMANUELA MENDONÇA SANTOS BRITO, Titular da 10ª Vara Federal da Seção Judiciária da Paraíba, no uso de suas atribuições,

Considerando a experiência do procedimento de Alienação por Iniciativa Particular vigente na 6ª Vara Federal da Seção Judiciária do Rio Grande do Norte;

Considerando o credenciamento de corretores e leiloeiros para atuar no procedimento de alienação no âmbito unidade jurisdicional;

Considerando ser imprescindível a uniformização das práticas cartorárias com a finalidade de aperfeiçoar o fluxo fiscal ao procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, em atendimento ao art. 880 do CPC;

Considerando a necessidade de estabelecer diretrizes na atuação dos Oficiais de Justiça, especificamente no cumprimento dos atos de penhora/avaliação de bens relativos a processos em curso na unidade; e

Considerando que a publicidade, transparência, ampla concorrência e o interesse público devem nortear todo procedimento de expropriação judicial,

RESOLVE regulamentar o procedimento da AIP no âmbito da 10ª Vara Federal SJPB, nos seguintes termos:

DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR TÍTULO I

Art. 1º. A Secretaria, antes do envio ao setor de alienação da unidade, deverá analisar os processos que estejam na fase de saneamento, expedindo **certidão de regularidade do processo** para prosseguimento dos atos de expropriação ou, caso contrário, providenciar regularização de eventuais pendências existentes, a fim de que sejam atendidos os seguintes pressupostos:

I - Citação regular da parte executada por oficial de justiça, por carta com aviso de recebimento – AR, por edital, ou por comparecimento espontâneo (art. 239 do CPC);

II - Existência das informações constantes no Anexo I pelo Oficial de Justiça, quando da penhora/avaliação do bem;

III - Anuência para penhora do bem, caso ele seja de terceiro;

IV – Avaliação ou reavaliação do bem há menos de dois anos;

V – Juntada de certidão de inteiro teor do registro de imóvel do Cartório competente, atualizada há, pelo menos, 01 (um) ano;

VI - Atendimento ao disposto nos arts. 842 e 843, ambos do CPC, no caso de bem indivisível, em situação de copropriedade ou cômputo alheio à execução; e

VII – Inexistência de embargos à execução pendentes de julgamento definitivo ou de algum recurso pendente de julgamento, impeditivo ao prosseguimento dos atos expropriatórios.

§1º No ato de penhora/avaliação, o Oficial de Justiça Avaliador deve observar as informações contidas no Anexo I (Check List). Caso esteja irregular a certidão, a Secretaria devolverá o mandado ao oficial responsável para fins de retificação ou complementação.

§2º. Por ocasião da avaliação dos bens imóveis, em casos de elevada complexidade, o Oficial de Justiça Avaliador poderá solicitar auxílio dos Corretores credenciados na unidade, devendo encaminhar requerimento à Direção da Unidade, via e-mail institucional (10vara@jfpb.jus.br).

Art. 2º. Após o saneamento do processo, seguida da manifestação do exequente pela expropriação judicial, deve a Secretaria encaminhar autos à conclusão para fins de fixação dos **parâmetros** a serem observados no **procedimento de AIP, nos termos do art. 880, §1º, do CPC**, a seguir pontuados genericamente:

I – **Autorização para alienação** do bem penhorado, por meio de Corretor/Leiloeiro credenciado na unidade;

II - Preço mínimo de venda em **50% (cinquenta por cento) da última avaliação registrada nos presentes autos**, em atenção ao art. 891, §1º, do CPC;

II – A. Em caso de imóvel penhorado de copropriedade com terceiro, em que a cota parte deste equivalha a 50% (cinquenta por cento) do bem, considerando a necessidade de resultado útil da alienação para satisfação do crédito cobrado, o preço de venda corresponderá a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do valor da avaliação, nos termos do art. 843, §2º, do CPC;

II – B. Casos outros em que se verifique a situação de copropriedade em patamares diversos do fixado anteriormente, os autos deverão vir conclusos para que a definição do preço mínimo de venda decorra de acurado exame do peculiar caso concreto;

III - **Prazo de 12 (doze) meses** para venda do bem, podendo ser prorrogado mediante autorização judicial;

IV - **Comissão** do Corretor/Leiloeiro credenciado no percentual de **5%** (cinco por cento) sobre valor de venda do bem, a ser pago pelo adquirente;

V – Ampla publicidade, com divulgação preferencial em meios eletrônicos (sites, redes sociais, etc.);

VI – Forma de **pagamento** apenas na modalidade **à vista**, com depósito em conta judicial específica;

VII - No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, que deverão estar devidamente previstas por ocasião do(s) instrumento(s) de publicidade a ser(em) adotado(s) pelo Corretor/Leiloeiro;

VIII - O adquirente arcará com outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: foros, laudêmios, ITBI e despesas cartorárias. No caso de automóveis, o adquirente não arcará com os débitos de IPVA eventualmente existentes, nem com as multas pendentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior. Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente;

IX – **Autorização de remoção** com fim de resguardar a integridade do bem objeto do procedimento expropriatório. O referido expediente deve ser cumprido pelo Leiloeiro credenciado às suas expensas, com auxílio do Oficial de Justiça caso seja necessário, mantendo-o(s) sob a sua guarda na condição de depositário judicial;

X - Todas as despesas relacionadas ao procedimento de expropriação serão custeadas pelo Corretor/Leiloeiro credenciado; e

XI - É de exclusiva atribuição do pretenso adquirente verificar o estado de conservação, situação de posse e especificações do bem, devendo quaisquer dúvidas serem dirimidas junto ao Corretor/Leiloeiro credenciado.

Art. 3º. Após a fixação dos parâmetros em **decisão judicial autorizativa de AIP**, a Secretaria

providenciará a **cientificação** do(s) executado(s)/outros interessados, nos termos do art. 889 do CPC. Ato contínuo, o Corretor/Leiloeiro credenciado será **notificado** acerca do inteiro teor do referido ato judicial e de tudo certificado nos autos, iniciando-se o prazo de 12 (doze) meses para venda do bem penhorado.

§1º. A secretaria realizará a distribuição dos bens entre os profissionais credenciados até 5ª dia útil do mês, observando critérios como a isonomia, publicidade, transparência, a complexidade/natureza do bem e o percentual de alienações efetivadas.

§2º. Decorrido o prazo de alienação do bem, o Corretor/Leiloeiro credenciado será novamente notificado para, no prazo de 10 (dez) dias, apresentar justificativas sobre a inviabilidade da alienação até o presente momento, bem como esclarecer a publicidade desenvolvida em relação ao bem constricto.

Art. 4º. Em caso de conclusão das negociações de venda, o Corretor/Leiloeiro credenciado deverá comunicar ao juízo, com a apresentação do **AUTO DE ALIENAÇÃO** (Anexo II) ao respectivo processo no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, devidamente assinado pelo adquirente e o próprio Corretor/Leiloeiro.

§1º. Nos 10 (dez) dias seguintes à apresentação do referido auto de alienação, Corretor/Leiloeiro credenciado deverá juntar os comprovantes de depósito judicial para fins de homologação da alienação pelo juízo, sob pena de se considerar inexistente a venda formalizada e, por consequência, o imediato prosseguimento do presente procedimento expropriatório.

§2º. O Corretor/Leiloeiro credenciado providenciará a abertura das contas judiciais para depósito dos valores pelo adquirente, relativos ao produto da alienação (Operação 635) e os recebidos a título de taxa de corretagem/outras despesas (Operação 005).

Art. 5º. Após a homologação da alienação pelo juízo, por meio de **decisão judicial homologatória de AIP**, e do respectivo decurso do prazo para impugnação (art. 675 do CPC e art. 903, § 2º, do CPC), expedir-se-á, em favor do adquirente, **CARTA DE ALIENAÇÃO** e mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, desde que recolhido o valor a título de ITBI, ou ordem de entrega, quando se tratar de bem móvel.

§1º. É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na alienação do bem em igualdade de condições, nos termos do art. 843, §1º, do CPC, devendo a secretaria, no prazo de 10 (dez) dias, oportunizar o exercício do direito de preferência, com a devida cientificação da proposta vencedora constante no Auto de Alienação juntado ao feito. Somente após decorrido o prazo sem exercício dessa faculdade, seguirá alienação para fins de homologação.

§2º. Aplica-se o art. 903 do CPC ao procedimento de Alienação por Iniciativa Particular, no que couber.

§3º. Se antes da homologação da venda pelo juízo, for observada a desistência injustificada, descumprimento de obrigações ou inércia do adquirente, após ser facultado o contraditório por notificação do juízo, inclusive por meio eletrônico, a taxa de comissão continua sendo devida e deverá ser transferida ao Corretor/leiloeiro credenciado em razão do trabalho efetivamente prestado no procedimento de alienação. Eventuais prejuízos comprovados nos autos e decorrentes de ação ou omissão do adquirente também são de sua responsabilidade e por eles responderá.

DOS CORRETORES E LEILOEIROS TÍTULO II

Art. 6º. Os corretores e Leiloeiros interessados em atuar no procedimento de Alienação por Iniciativa particular (AIP) devem ser credenciados por meio de processo seletivo simplificado aberto no âmbito da 10ª Vara Federal.

Art. 7º. Caberá ao Corretor/Leiloeiro credenciado a divulgação publicitária dos bens disponíveis em procedimento de alienação, preferencialmente por meios eletrônicos (sites e redes sociais), comprovando em Juízo ter efetuado a devida publicidade no período encarregado da venda do bem, quando devidamente solicitado pelo juízo.

Art. 8º. Na divulgação por meios eletrônicos, o Corretor/Leiloeiro credenciado deverá apresentar dados indispensáveis sobre o procedimento de expropriação e os bens a serem alienados, a saber:

I. A descrição do procedimento de Alienação por Iniciativa Particular e a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

II - O número do processo judicial e a indicação do juízo no qual se processa a execução;

III. Fotografia do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

IV. Valor da avaliação judicial e preço mínimo fixado para a alienação;

V. As condições de pagamento;

VI. O nome do Corretor ou do Leiloeiro responsável pela intermediação, endereço/telefone, inscrição na Junta Comercial e/ou inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI);

VII. O percentual da comissão de corretagem, a cargo do proponente; e

VIII. Outras informações que se mostrem relevantes para o aperfeiçoamento da Alienação por Iniciativa Particular.

Art. 9º. Os Corretores/Leiloeiros credenciados são responsáveis pela orientação aos pretensos adquirentes acerca do procedimento de AIP vigente na unidade, depósitos judiciais e prazos a serem observados.

Art. 10. É **obrigatório** o uso de **sites** pelos corretores e leiloeiros credenciados, integrado com **cadastro de interessados e registros de ofertas**, de modo a viabilizar a realização da alienação judicial com a divulgação adequada dos bens ofertados, ampla concorrência e, principalmente, transparência no procedimento expropriatório.

Parágrafo único. Definir o prazo de 60 (sessenta) dias para que os Corretores/Leiloeiros credenciados implementem a diretriz inserida no caput do presente artigo, sob pena de descredenciamento, a contar da cientificação da presente portaria em procedimento administrativo específico.

Art. 11. Estabelecer o **prazo mínimo de 45 (quarenta e cinco) dias** de exposição do bem em procedimento de AIP, com ampla divulgação nos canais de comunicação (site, redes sociais, etc.) do Corretor/Leiloeiro credenciado, a contar da disponibilidade do bem aos profissionais pela secretaria da unidade, devidamente certificado nos autos, só sendo permitido o encerramento das negociações e sua respectiva formalização de venda nos autos após o transcurso do referido período.

Art. 12. O Corretor/Leiloeiro credenciado perceberá comissão de corretagem a ser fixada pelo juízo, no montante de 5% (cinco por cento) do valor da transação, a ser suportada pelo proponente adquirente do bem.

§1º. O adquirente arcará também com custos da remoção e guarda do bem, devidamente registrados nas condições de venda.

§2º. Despesas extraordinárias suportadas pelo leiloeiro podem ser imputadas ao adquirente ou executado, desde que, sempre que possível, seja previamente autorizada pelo Juízo.

Art. 13. O Leiloeiro credenciado deverá dispor de depósito para a guarda de bens móveis em casos de necessidade de remoção, bem como proporcionar às partes, no horário comercial, a vistoria deles.

§1º. O executado e/ou depositário não poderão impedir o Corretor, o Leiloeiro ou o representante legal de vistoriar, fotografar o bem penhorado e, se for a hipótese, removê-lo, ficando desde já advertidos de que a obstrução ou impedimento constitui crime (art. 330 do Código Penal).

§2º. Preferencialmente, o executado assumirá como depositário dos bens imóveis, desde que não cause prejuízo à execução e mediante anuência da parte exequente, em conformidade com o art. 840, §2º do CPC. Em caso de recusa do executado em assumir tal encargo, juízo nomeará depositário judicial entre os corretores e leiloeiros credenciados na unidade.

Art. 14. Ao gestor da unidade compete acompanhar o trabalho desenvolvido pelos corretores e leiloeiros

credenciados no procedimento de AIP, em cumprimento à presente portaria e toda regulamentação de credenciamento referente a esses profissionais.

Art. 15. O descredenciamento de corretores/leiloeiros ocorrerá a qualquer tempo, a pedido da parte interessada, ou quando, mediante ampla defesa e contraditório:

I - for constatado, a qualquer tempo, o descumprimento das disposições contidas na presente Portaria e no Edital de credenciamento;

II - o desempenho profissional não satisfizer os interesses da unidade jurisdicional;

III - recusar, sem justificativa, as nomeações;

IV - praticar atos comissivos ou omissivos que lesem as partes na remoção, guarda, conservação, alienação dos bens e nas demais atividades correlacionadas;

V - ocorrer o cancelamento de sua matrícula pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) ou na Junta Comercial, em caso de leiloeiros;

VI - não houver mais interesse da Administração no credenciamento por razões de utilidade, conveniência ou oportunidade, devidamente justificadas.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS TÍTULO III

Art. 16. Ficam revogadas as Portarias nº 04/2021, 05/2021 e 06/2021, todas vinculadas à 10ª Vara Federal da Seção Judiciária da Paraíba.

Art. 17. Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Campina Grande/PB, data de validação no sistema.

EMANUELA MENDONÇA SANTOS BRITO
Juíza Federal Titular da 10ª Vara Federal/SJPB

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



Documento assinado eletronicamente por **EMANUELA MENDONÇA SANTOS BRITO, JUIZ FEDERAL/ JUDICIÁRIA**, em 29/04/2022, às 15:41, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site
http://sei.trf5.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
informando o código verificador **2706116** e o código CRC **1B324874**.

ANEXO I
(Check List)

	ANEXO I (Check List)
Tipos	Informações a serem observadas:
Penhora de Imóvel	<ul style="list-style-type: none">- Intimação do executado para, no prazo de 30 (trinta) dias, embargar a execução (art. 16 da LEF c/c art. 841).- Nomeação executado como depositário dos bens, constando a ciência respectiva (art. 838, IV, c/c 840, §2º, ambos do CPC);- Descrição dos bens (com suas características) e o estado em que se encontram, com uso de imagens fotográficas;- Avaliação do(s) bem(ns);- Registro no Cartório de Registro de Imóveis, com indicação do respectivo número e matrícula do bem (art. 14, inciso I, da LEF);- Intimação do cônjuge (art. 842, CPC);- Intimação do locatário, em caso de imóvel locado;- Existência de posseiros;- Existência de Coproprietário de bem indivisível;- Existência de síndico, com informação de dívidas condominiais;- Juntada do contrato de promessa de compra e venda firmada pelo devedor, no caso de imóvel registrado em nome de terceiro, mas em que o devedor é o promissário comprador;
Penhora de Veículo	<ul style="list-style-type: none">- Intimação do executado para, no prazo de 30 (trinta) dias, embargar a execução (art. 16 da LEF c/c art. 841).- Nomeação executado como depositário dos bens, constando a ciência respectiva (art. 838, IV, c/c 840, §2º, ambos do CPC);- Descrição dos bens (com suas características) e o estado em que se encontram, com uso de imagens fotográficas;- Avaliação de acordo com a característica do bem e seu estado de conservação, com parâmetro na Tabela FIPE;- Registro da penhora no sistema RENAJUD (art. 14, inciso II, da LEF);
Penhora de outros bens móveis	<ul style="list-style-type: none">- Intimação do executado para, no prazo de 30 (trinta) dias, embargar a execução (art. 16 da LEF c/c art. 841);- Nomeação executado como depositário dos bens, constando a ciência respectiva (art. 838, IV, c/c 840, §2º, ambos do CPC);- Descrição dos bens (com suas características) e o estado em que se encontram, com uso de imagens fotográficas;- A avaliação de acordo com a característica do bem e seu estado de conservação;

ANEXO II
AUTO DE ALIENAÇÃO

Aos xx dias do mês de xxxxxx de xxxx, neste Juízo Federal, em cumprimento à decisão prolatada nos autos do processo n.º NÚMERO DO PROCESSO, promovida pela(o) NOME DO EXEQUENTE em face NOME DO EXECUTADO, procede-se à lavratura do Auto de Alienação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

Bem:

DESCRIÇÃO DETALHADA DO BEM

, avaliado em R\$

O(s) referido(s) bem(ns) foi(ram) adquirido(s) pelo valor de R\$ VALOR (por extenso), por NOME DO ADQUIRENTE, brasileiro(a), casado(a) / solteiro(a), profissão, portador(a) do RG n.º XXXXXX, CPF n.º XXXXXXXX, residente e domiciliado(a) na Rua/Avenida XXXXX, telefone/Email, mediante pagamento à vista, devidamente depositado em conta judicial.

Para constar, foi lavrado o presente Auto de alienação, na forma dos art. 880,§2º, do Código de Processo Civil, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado pelo Corretor/Leiloeiro e pelo adquirente para fins de homologação pela Exma. Juíza Federal da unidade.

Nome do adquirente

(CPF: xxxxx)

Nome do Corretor/Leiloeiro

(CRECI/JUCEP)