



Conselho da Justiça Federal

RESOLUÇÃO N. 160, DE 8 DE NOVEMBRO DE 2011.

Regulamenta o procedimento de alienação por iniciativa particular, previsto no art. 685-C do [CPC](#), inserido pela [Lei n. 11.382, de 6 de dezembro de 2006](#).

O PRESIDENTE DO CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL, usando de suas atribuições legais e tendo em vista o que decidido no Processo n. 2009161212, em sessão realizada em 24 de outubro de 2011,

CONSIDERANDO a necessidade de disciplina do instituto da alienação por iniciativa particular, a que se refere o art. 685-C do [Código de Processo Civil](#), inserido pela [Lei n. 11.382/2006](#);

CONSIDERANDO a necessidade de sistematização e unificação do procedimento a fim de tornar mais eficiente o processo executivo no âmbito da Justiça Federal;

CONSIDERANDO a necessidade de agilização da execução e de celeridade da satisfação do crédito exequendo, em obediência aos princípios que norteiam a execução,

RESOLVE:

Art. 1º Na execução de obrigações por quantia certa, não realizada a adjudicação dos bens penhorados, o exequente poderá requerer a alienação por iniciativa particular, a ser realizada por ele mesmo ou por corretor devidamente credenciado nas seções judiciárias.

Art. 2º O credenciamento dos corretores dar-se-á com o preenchimento das condições constantes de edital de credenciamento expedido pelos diretores de foro das seções judiciárias.

Parágrafo único. O credenciamento referido no *caput* deste artigo poderá ser realizado pelos diretores das subseções judiciárias.

Art. 3º O edital deverá prever, como condição para o credenciamento, os seguintes requisitos mínimos:



Conselho da Justiça Federal

I – comprovação de regular inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), em se tratando de corretor de bens imóveis;

II – comprovação do exercício da profissão de corretor por não menos de cinco anos, aferidos por meio de certidão de inscrição no CRECI, em se tratando de corretor de bens imóveis, ou por outro meio idôneo nos demais casos;

III – apresentação de certidão negativa ou com este efeito da distribuição civil, criminal e trabalhista na Justiça Federal e Estadual.

Parágrafo único. Outros requisitos poderão ser previstos no edital.

Art. 4º No requerimento de alienação por iniciativa particular, o exequente esclarecerá se ultimar-se-á pessoalmente o procedimento ou se o fará por intermédio de corretor credenciado na seção ou subseção judiciária, na forma disciplinada no artigo anterior.

Parágrafo único. No caso de alienação por iniciativa particular, deve-se observar o previsto no art. 685-C, § 1º, do [Código de Processo Civil](#), inclusive no que diz respeito à forma de publicidade.

Art. 5º O corretor será escolhido pelo exequente e designado pelo juiz, que, no mesmo ato, fixará:

- a) o prazo para alienação;
- b) o preço mínimo (art. 680 do [CPC](#));
- c) as condições de pagamento;
- d) as garantias na hipótese de pagamento em parcelas; e
- e) a comissão de corretagem, que não deverá ultrapassar o montante de 5% sobre o valor da transação.

Parágrafo único. Havendo pagamento parcelado, a comissão do corretor ou leiloeiro será retida e paga proporcionalmente, à medida que as parcelas forem sendo adimplidas.

Art. 6º Caberá ao corretor a divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular, devendo apresentar dados indispensáveis sobre o procedimento e os bens a serem alienados, a saber:

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

II – a data da realização da penhora;



Conselho da Justiça Federal

III – a existência ou não de ônus ou garantias reais, de penhoras anteriores sobre o imóvel em outros processos contra o mesmo devedor e de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais;

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

V – o valor de avaliação judicial;

VI – o preço mínimo fixado para a alienação;

VII – as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas na hipótese de proposta de pagamento parcelado;

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

IX – a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

X – a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz nas seguintes hipóteses:

- a) se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo;
- b) se o proponente provar, nos cinco dias seguintes ao da assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado;
- c) se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado vil pelo juiz; e
- d) se não houver prévia notificação da alienação ao senhorio direto e ao credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada quando não seja parte na execução (art. 698 do [CPC](#));

XI – o nome do corretor responsável pela intermediação, endereço e telefone, número do cadastro de pessoa física (CPF), do registro geral (RG) e da inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI);

XII – o percentual da comissão de corretagem arbitrado pelo juiz, a cargo do proponente.

Parágrafo único. Além das informações previstas neste artigo, outras que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento da alienação por iniciativa particular deverão ser prestadas.



Conselho da Justiça Federal

Art. 7º Na falta de interessados no prazo assinalado, o juiz determinará as medidas a serem adotadas, inclusive a eventual dilação do prazo.

Art. 8º Não se harmonizando as propostas com as condições fixadas pelo juízo para a efetivação da alienação por iniciativa particular, a questão será submetida à apreciação judicial, ouvidas as partes.

Art. 9º Caberá ao corretor apresentar ao juiz, no caso de pagamento parcelado, a proposta de aquisição com as condições de pagamento e as garantias ofertadas.

Art. 10. Recebida a proposta, o juiz dela cientificará, para manifestação no prazo comum de cinco dias, o exequente e o executado.

Art. 11. O diretor de secretaria lavrará o termo de alienação, que será subscrito pelo juiz, pelo exequente e pelo adquirente e se presente pelo devedor, e conterá todos os requisitos da carta de arrematação (art. 703 do [CPC](#)).

Parágrafo único. Além das assinaturas obrigatórias previstas no *caput* deste artigo, poderá constar do termo a assinatura do executado, cuja inexistência em nada comprometerá o aperfeiçoamento da alienação.

Art. 12. É lícito ao devedor remir a execução até a formalização do termo (art. 651 do [CPC](#)), caso em que a proposta perderá o objeto.

Art. 13. Após a formalização do termo, expedir-se-á em favor do adquirente carta de alienação do imóvel com remissão ao devido registro imobiliário ou, se o bem for móvel, mandado de entrega.

§ 1º Para fins de registro imobiliário, a carta de alienação conterá (arts. 685-B, parágrafo único, e 703, II, do [CPC](#)):

- a) a descrição do imóvel;
- b) a indicação da matrícula e respectivos registros;
- c) a cópia do termo de alienação lavrado nos autos; e
- d) a prova de quitação do imposto de transmissão.

§ 2º Nos termos do art. 739-A, c/c o art. 746, *caput*, do [Código de Processo Civil](#), poderá o juiz, desde que não tenha sido atribuído efeito suspensivo aos embargos, imitar na posse o adquirente.

Art. 14. A alienação por iniciativa particular poderá ocorrer em ambiente virtual, observado, no que couber, o disposto na [Resolução n. 92 de 18 de](#)



Conselho da Justiça Federal

[dezembro de 2009](#), aprovada na sessão do Conselho da Justiça Federal do dia 30 de novembro de 2009 (Processo n. 2008162355).

Art. 15. Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Ministro ARI PARGENDLER

Publicada no Diário Oficial da União
De 09/11/2011 Seção 1 pág. 208