



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Avenida Venezuela, 134, bloco B/6º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7653 - <https://www.jfrj.jus.br> - Email: 05vfef@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0023117-65.2011.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** ECOPE ENGENHARIA LTDA

**EXECUTADO:** ROBERTO ALVAREZ DE SA

**EXECUTADO:** OSCAR ALVES TEIXEIRA JUNIOR

**DESPACHO/DECISÃO**

Primeiramente, intime-se a parte Exequente para trazer aos autos o valor atualizado do(s) crédito(s) fiscal(ais). Prazo: 10 (dez) dias.

Atendido, tendo em vista que a Fazenda requer (evento 289) a alienação por iniciativa particular, DEFIRO a inclusão do imóvel descrito como **"APARTAMENTO 404 COM DEPENDÊNCIA NA COBERTURA DO EDIFÍCIO A SER CONSTRUÍDO COM O NÚMERO 400 PELA RUA MARICÁ COM DIREITO A 01 VAGA DE GARAGEM, SITUADA NO PAVIMENTO DE ACESSO, NA FREGUESIA DE JACAREPAGUA, RIO DE JANEIRO, RJ, MATRÍCULA Nº 251.733 DO CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO"**, no sistema COMPREI para a realização da venda direta, conforme previsto no art. 880 do CPC. Ressalte-se que essa modalidade de expropriação por iniciativa particular é prevista no art. 879 do CPC e precede ao próprio leilão. Não à toa, este mesmo TRF-2 editou o Enunciado de Súmula nº 12 do seu Fórum de Execuções Fiscais: *"Não obstante o disposto no art. 23 da LEF, no sentido de que a alienação de quaisquer bens penhorados será feita em leilão público, é possível a alienação por iniciativa particular do exequente prevista no art. 880 do NCP"*.

Para fins do disposto no § 1º do art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022, fixo como valor mínimo da proposta o equivalente a 50% (cinquenta por cento) da avaliação do imóvel feita pelo oficial de justiça, cujo valor foi de R\$ 415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais), fixando-o, portanto, em R\$ 207.500,00 (duzentos e sete mil e quinhentos reais). Portanto, após o prazo inicial de 30 dias da fase de alienação na plataforma COMPREI, quando a alienação só pode se dar por valor não inferior ao valor da avaliação, a alienação deve se dar pela melhor proposta no histórico de ofertas, que deverá respeitar o valor mínimo fixado acima art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050, §§ 2º e 3º). O pagamento parcelado, só poderá ser aceito após o prazo inicial de 30 dias, tendo por base o valor da avaliação e nas condições do art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050.

Outrossim, segundo orientação do STJ (AREsp 929244 SP), a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriormente existentes sobre os imóveis arrematados não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Cabe ressaltar que, no que tange ao procedimento, deverá a parte Exequente ainda trazer aos autos o comprovante do pagamento do(s) débito(s) (DARF) e eventual depósito do valor remanescente, bem como juntar as telas do Sistema COMPREI referentes ao processo da alienação do bem imóvel.

Intimem-se as partes desta decisão.

**Preclusa a decisão**, SUSPENDA-SE a tramitação para que seja efetuada a tentativa de venda direta pelo sistema COMPREI, pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), ou até que seja informado pela exequente o resultado da venda por iniciativa particular.

Decorrido o prazo da suspensão, intime-se a exequente para que dê regular prosseguimento ao feito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, voltem-me conclusos.