



Poder Judiciário  
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0001784-30.1999.4.03.6110  
EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ECO MONTAGENS INDUSTRIAIS LTDA, OSWALDO ARCELINO DE SOUZA, EDISON ROCHA  
Advogado do(a) EXECUTADO: VALTER EDUARDO FRANCESCHINI - SP95021

## DECISÃO

ID [307200484](#): A União pretende a alienação particular do imóvel penhorado nos autos (matrícula 56.274 do 1º CRI - Sorocaba/SP), a ser realizada por iniciativa da própria parte exequente, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no Comprei (plataforma de negócios da União, gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional), nos termos das Leis n. 13.105, de 2015 (CPC), e n. 8.212, de 1991, em especial:

**Prazo:** 360 (trezentos e sessenta) dias

**Publicidade:** Divulgação da oferta do bem no Comprei ([comprei.pgfn.gov.br](http://comprei.pgfn.gov.br)).

*Nos anúncios constarão a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários.*

**Preço:** O valor mínimo de propostas no Comprei é de 50% do valor da última avaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), salvo se existir coproprietário cuja quota-parte seja igual ou superior a este piso, quando o valor mínimo é elevado a 75% do valor da avaliação.

*O bem deve permanecer anunciado por no mínimo 30 (trinta) dias para que uma proposta efetive a alienação, ressalvado o caso de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.*

**Condições de pagamento:**

*Os pagamentos serão feitos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF).*

*O Comprei concederá parcelamento da alienação no seguintes termos: a entrada equivalente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação (art. 895, §*



1º, do CPC), mais até 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma.

Nestes casos, será registrada a hipoteca em favor da União (art. 895, §8º, do CPC).

O valor de cada parcela, por ocasião do pagamento, será acrescido de juros equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da alienação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) relativamente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Se o adquirente deixar de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento será imediatamente rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescido o valor de 50% (cinquenta por cento), a título de multa de mora, conforme §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, e inscrito em Dívida Ativa da União.

Quando houver crédito preferencial ou o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o provisionamento e/ou excedente serão recolhidos por meio de depósito à disposição do Juízo na Caixa Econômica Federal, em agência bancária ou por meio de seu Portal Judicial ([https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj\\_internet/depositos-judiciais/justica-federal/](https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-federal/)).

**Regime de preferências:** A aquisição judicial de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, isto é, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Eventuais créditos subrogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, do CTN e AREsp 929244 SP)

**Procedimento:** As minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pelo Comprei e apresentadas ao juízo após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem.

Após o transcurso do prazo previsto no art. 903, §2º, do CPC, os documentos serão carregados no Sistema Comprei para entrega do bem e registro.

**Comissão de corretagem:** 5% (cinco por cento) do valor da alienação

**Intermediário credenciado:** Qualquer intermediário credenciado no Comprei com competência territorial no lugar de situação do bem, não havendo exclusividade na intermediação.

O intermediário anunciante fica autorizado a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.”

Requer ainda, em caso de deferimento, que o executado e demais interessados sejam intimados para ciência da alienação judicial, nos termos do artigo. 889 do CPC.



## Decido.

Nos termos do artigo 879 do CPC/2015, a alienação far-se-á por iniciativa particular ou em leilão judicial eletrônico ou presencial.

Por sua vez, o artigo 880 deixa claro que, quando não for efetivada a adjudicação do bem constricto, a exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário.

Para que seja realizada a alienação por iniciativa particular, é necessário observar a peculiaridade do crédito público, bem como que o pedido deve ser realizado pela exequente, obedecendo os critérios estabelecidos no artigo 880 do CPC.

A Portaria PGFN n. 3.050, de 6 de abril de 2022, que regulamenta o programa Comprei, sistema destinado à monetização de bens penhorados ou ofertados em garantia, em seu artigo 3º, estabelece que: *“O Procurador da Fazenda Nacional que identificar, no exercício de suas atribuições, a existência de bem com aptidão para inserção em processo de alienação, deverá: I - solicitar a alienação por iniciativa particular do bem no Comprei, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, mediante petição endereçada ao juízo competente, cujo padrão será definido pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos; ou I - propor a celebração de Negócio Jurídico Processual, nos termos do art. 1º, § 2º, inciso IV, da Portaria PGFN nº 742, de 21 de dezembro de 2018, ou de Transação, nos termos do art. 11, inciso III, da Lei nº 13.988, de 14 de abril de 2020, com cláusula específica de inclusão do bem no modelo de negócio Comprei, observado o disposto no art. 11, § 2º desta Portaria.”*

Conforme dispõe o artigo 880, parágrafo 1º, do CPC, o juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem. Nesse tocante, entendo que são razoáveis os critérios de alienação sugeridos pela exequente através da plataforma de negócios “Comprei”.

No caso, o imóvel matriculado sob o n. 56.274 do 1º CRI de Sorocaba foi penhorado em 08/10/1999 (ID 38021373, pp. 28 a 43). Os embargos à execução foram julgados improcedentes (ID 275686040).

Diante disso, é certo que o bem constricto encontra-se em termos para alienação, a fim de satisfazer o crédito exequendo.

2. Assim, autorizo que a Fazenda Nacional promova a alienação através de seus próprios mecanismos, seguindo o rito proposto pela exequente, desde que garantidas as prerrogativas do executado listadas na Portaria PGFN n. 3.050, no artigo 884 e seguintes do CPC, bem como observado o valor da última avaliação do imóvel (ID 299771371).

Fica desde já registrado, entretanto, que, em nenhuma hipótese o bem poderá ser vendido por preço inferior



a 50% do valor atualizado de avaliação do bem, observando-se, ainda, o disposto no artigo 896 do CPC, caso se trate de bem imóvel de incapaz.

**3. Após a inclusão dos bens no sistema, deve a Fazenda Nacional comunicar este juízo no prazo de 15 dias, para que conste nos autos as informações do procedimento.**

**4. Intime-se o executado e os coproprietários do deferimento da alienação particular pela parte exequente, nos termos do artigo 889 do Código de Processo Civil.**

5. Aguarde-se no arquivo sobrestado notícia de alienação ou manifestação da exequente em termos de prosseguimento.

6. Intimem-se.

