



Seção Judiciária do Estado do Tocantins
5ª Vara Federal de Execução Fiscal da SJTO

Processo 0006480-41.2011.4.01.4301
EXECUÇÃO FISCAL (1116)
EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)
EXECUTADO: RUBENS GONCALVES DE AGUIAR, RUBENS GONCALVES AGUIAR
- ME

DECISÃO

O juízo deferiu a alienação por iniciativa particular (sistema comprei), dos imóveis penhorados no feito (matrículas nº 4.044; 17.933; 17.995 e 24.290) por intermédio do leiloeiro SANDRO DE OLIVEIRA (id 1410180259).

Decisão de penhora no rosto dos autos proferida pela 1ª Vara do Trabalho de Araguaína, na Execução Fiscal n. 000250-70.2013.5.10.0811, do valor de R\$ 330.381,84 (id 1528106364).

Termo de penhora no rosto dos autos da quantia de R\$ 52.312,72, atualizado até 06/2022, por força de decisão proferida na Execução Fiscal n. 0004987-92.2012.4.01.4301 (id 1528106374 e 1655110455).

União informa que os bens imóveis estão cadastrados na plataforma do COMPREI e requer prosseguimento do feito, com adoção das providências necessárias para a alienação do bens por iniciativa particular (id 1929394175).

Traslado de decisão que determina a reunião da execução fiscal 0006652-80.2011.4.01.4301 (id 2120390337) e juntou-se petição da União que informa o valor atualizado das execuções reunidas, de R\$ 5.421.921,80.

Ofício da 1ª Vara do Trabalho de Araguaína que reitera a penhora no rosto dos autos.

Traslado de decisão de reunião da execução fiscal 0005336-95.2012.4.01.4301 a estes autos (id 2132869075).

Passo a decidir.

O crédito trabalhista tem a preferência sobre aqui executado (art. 186 CTN). Portanto, **acolho** a solicitação do Juízo da 1ª Vara do Trabalho de Araguaína, na Execução Fiscal n. 000250-70.2013.5.10.0811 (id 1528106364).

Quanto à alienação por iniciativa particular, ao elencar as



formas de alienação, o CPC confere prioridade à por iniciativa particular. É o que expressa o art. 879, *in verbis*:

Art. 879. A alienação far-se-á:

I - por iniciativa particular;

II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.

A teor do art. 3º da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022 (e respectivas alterações:

“Art. 3º 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”; (...).

A Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, por sua vez, elaborou a Instrução Normativa CGR nº 40/2022 (e alterações posteriores), na qual minudencia os parâmetros e procedimentos afeitos à tentativa.

Com efeito, a alienação por iniciativa particular não é feita por leiloeiro judicial, mas por qualquer corretor ou leiloeiro credenciado no “Comprei” com competência territorial no lugar de situação do bem, conforme art. 37 da IN, *“in verbis”*:

Art. 37. Desde que regularmente credenciado e com competência territorial para intermediar a venda de um bem disponível para alienação, qualquer corretor ou leiloeiro poderá anunciá-lo no Comprei, observando-se que:

I - no caso de bens imóveis, o bem será oferecido simultaneamente a todos os intermediários habilitados, permitida a multiplicidade de anúncios;”

A União informa no id 1929394175 que os 05 (cinco) imóveis penhorados nos autos estão cadastrados na plataforma do COMPREI e requer prosseguimento do feito, com adoção das providências necessárias para a alienação dos bens por iniciativa particular.

Os imóveis alcançaram as seguintes avaliações, em 26/04/2022 (id 1044995295):

1) matrícula nº 4.044 do CRI de Araguaína - Gleba de terras - avaliado em R\$ 2.300.000,00;

2) matrícula nº 17.933 do CRI de Araguaína - avaliado em R\$ 5.235.700,00;

3) matrícula nº 17.995 do CRI de Araguaína - avaliado em R\$ 26.900,00;

4) matrícula nº 24.290 do CRI de Araguaína - apartamento nº 1.101, no Edifício Palácio da Acácias - avaliado em R\$ 300.000,00;

5) matrícula nº 26.710 do CRI de Araguaína (nova matrícula, nº 2.722 do CRI de Aragominas-TO) - avaliado em R\$ 930.000,00.

Verifico, ainda, que na última atualização da dívida reunida encontrou-se o valor de R\$ 5.421.921,80 e constam penhoras no rosto dos autos (R\$ 330.381,84 e R\$ 52.312,72, atualizado até 06/2022), no total



atualizado de, aproximadamente, R\$ 6.000,000,00 (seis milhões de reais).

Assim, os dois primeiros imóveis, avaliados em R\$ 7.535.700,00, a princípio, se mostram suficientes para quitar a dívida exequenda, despesas da execução

Ademais, o imóvel de **matrícula nº 24.290** do CRI de Araguaína, a primeira vista, é a residencia da parte executada, conforme procuração (f. 158 - id 294835346) bem assim, quanto ao imóvel de **matrícula nº 2.722** do CRI de Aragominas-TO (antiga matrícula 26.710 do CRI de Araguaína), consta na certidão do oficial de justiça que o imóvel pertencia aos filhos do executado, que venderam a terceiros pessoas, ainda em 16/03/2021 (id 1045009746 e 1045009752).

Ressalto que o leilão de vários bens deve ser suspenso caso o produto da alienação seja suficiente para a dívida exequenda, despesas da execução e penhoras no rosto dos autos, nos termos do art. 899 do CPC.

Art. 899. Será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução.

Ante o exposto, **torno sem efeito** a designação do leiloeiro na decisão de id 1410180259 e **determino**:

- 1) **averbação da penhora no rosto dos autos**, em montante correspondente ao crédito trabalhista executado, nos termos do art. 860 do CPC; e
- 2) **Retirada do sistema "Comprei"** dos imóveis de **matrícula nº 17.995 e 24.290** do CRI de Araguaína e **matrícula nº 2.722** do CRI de Aragominas-TO (antiga matrícula 26.710 do CRI de Araguaína).
- 3) a exequente promova a **tentativa de alienação** dos demais imóvel, a ser realizada pela plataforma em menção, devendo ser observadas as seguintes diretrizes:

Objeto(s) da oferta	IMÓVEIS: 1) matrícula nº 4.044 do CRI de Araguaína - Gleba de terras - avaliado em R\$ 2.300.000,00; 2) matrícula nº 17.933 do CRI de Araguaína - avaliado em R\$ 5.235.700,00.
Regras gerais para oferta	PORTARIA PGFN Nº 3050/2022. Art. 7º. O deferimento judicial da venda no modelo Comprei deve ser registrado no sistema próprio em "Inserir garantia no Comprei", devendo ser incluída, no campo "Data de deferimento Comprei", a data da decisão judicial que deferiu o pedido da PGFN. § 1º. A ação descrita no caput implica a inserção do bem no programa Comprei. Art. 9º A venda de bens será efetivada no sítio do Comprei na rede mundial de computadores, sob a modalidade de alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, na forma definida na IN CGR nº 40/2022.



	<p>Art. 10. Na modalidade de alienação por iniciativa particular, a proposta de negócio pelo valor da avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem pelo interessado.</p> <p>§ 1º. Não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em decisão judicial ou administrativa.</p> <p>§ 2º. Nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente a oferta em montante igual ou superior ao valor da avaliação, nos termos do caput, encerrará a alienação.</p> <p>§ 3º. Após o prazo mencionado no parágrafo anterior, a melhor proposta no histórico da oferta, desde que não inferior ao valor mínimo fixado judicial ou administrativamente, efetiva a compra do bem.</p> <p>Art. 17. Propostas realizadas em sítios e ambientes diversos do Comprei, ainda que em anúncios de intermediários credenciados no programa, não têm valor jurídico perante o negócio de alienação judicial.</p> <p>Art. 18. Qualquer interessado em adquirir bens no Comprei poderá se cadastrar no programa na condição de comprador, mediante cadastro prévio no Portal de autenticação "Gov.br".</p> <p>§ 1º. Por ocasião do cadastro como comprador e no ato de oferecimento de proposta, o proponente declarará que não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC.</p> <p>§ 2º. Além do pagamento do preço, objeto da proposta, compete ao comprador o pagamento de comissão de intermediação, em valor percentual fixado em documento de negócio, devidamente informado por ocasião da proposta.</p> <p>§ 3º. A alienação de bens ocorre ad corpus, de modo que os bens serão vendidos no estado de conservação e nas dimensões em que se encontrarem, não havendo responsabilidade da União ou do intermediário quanto a divergências, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes.</p>
<p>Ciência das partes</p>	<p>Deverão executado e terceiros, na forma do art. 889 do Código de Processo Civil, serem cientificados acerca do deferimento da proposta de tentativa de alienação pela plataforma <i>Comprei</i>.</p>
<p>Prazo</p>	<p>O prazo de duração da oferta será de 360 (trezentos e sessenta) dias, a contar da data da sua inserção na plataforma <i>Comprei</i>.</p>
<p>Publicidade</p>	<p>A divulgação da oferta do bem ocorrerá na plataforma <i>Comprei</i> (<i>comprei.pgfn.gov.br</i>).</p> <p>INSTRUÇÃO NORMATIVA CGR nº 40/2022</p> <p>Art. 16. A oferta do bem na plataforma <i>Comprei</i> dar-se-á por meio de anúncios públicos, onde constarão, obrigatoriamente:</p>



	<p>I - descrição do bem, contendo o estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade e demais delimitadores correlatos; e</p> <p>II - a situação jurídica, com número do processo judicial, data da penhora, ônus, recursos e demais delimitadores correlatos.</p> <p>§ 1º. Os intermediários prepararão seus anúncios a partir de modelo padrão do sistema, que carregará as informações obrigatórias automaticamente.</p> <p>§ 2º. O anúncio será publicado após verificação de conformidade no que tange à linguagem, à redação e à qualidade das fotos carregadas.</p> <p>§ 3º. A recusa de publicação deve ser motivada pelo servidor, por meio de serviço de mensagem interna ao intermediário.</p> <p>§ 4º. O anúncio publicado estará apto a receber propostas após a finalização da fase de negociação.</p>
<p>Preço</p>	<p>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 será elevado a 75% do valor da avaliação.</p>
<p>Condições de pagamento</p>	<p>O pagamento poderá ser à vista ou ocorrer de forma parcelada, devendo observar, se for o caso, as seguintes disposições da IN CGR nº 40/2022.</p> <p>Art. 19. O pedido de parcelamento da compra observará as seguintes condições:</p> <p>I - (revogado);</p> <p>II - tem como pressuposto o pagamento de entrada de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta, sendo o restante parcelado em até 47 (quarenta e sete) prestações, se o bem alienado for veículo, ou 59 (cinquenta e nove) prestações, para os demais bens e direitos;</p> <p>III - as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; e</p> <p>IV - no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50% (cinquenta por cento) de seu valor a título de multa e imediatamente inscrito em dívida ativa para fins de execução.</p> <p>Art. 20. Quando o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o excedente deve ser recolhido por meio de depósito judicial, pelo Portal Judicial ou em agência da Caixa, à disposição do Juízo.</p> <p>Art. 21. Salvo disposição judicial em contrário, o pagamento ou a entrada de parcelamento será realizado</p>



	<p>no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a efetivação da alienação, por meio de DARF gerado pelo sistema Comprei ou por meio de Guia Judicial, conforme o caso. 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).</p> <p>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/)</p>
<p>Procedimento Posterior à aquisição do(s) bem(ns)</p>	<p>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.</p>
<p>Profissional encarregado pela intermediação da oferta</p>	<p>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,</p>



	podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.
Comissão de corretagem	A contrapartida devida ao responsável pela intermediação da venda corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor da alienação.
Término da oferta - Exclusão do bem da plataforma comprei	<p><u>Se o leilão incidir sobre mais de um bem do executado, "será suspensa a arrematação logo que o produto da alienação dos bens for suficiente para o pagamento do credor e para a satisfação das despesas da execução." (art. 899, do CPC).</u></p> <p>INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40/2022</p> <p>Art. 26. O bem será excluído do Comprei por:</p> <p>I - conclusão da alienação;</p> <p>II - decurso de prazo;</p> <p>III - decisão judicial ou administrativa; ou</p> <p>IV - rescisão de parcelamento da compra.</p> <p>(...)</p> <p>§ 5º. O cancelamento da compra, nos casos do inciso III, importará na restituição da comissão de corretagem pelo intermediário.</p> <p>§ 6º. O pedido de desistência do comprador, no caso do art. 903, § 5º, do CPC, deve ser oferecido no processo judicial, e dependerá de decisão judicial para exclusão do bem e restituição do valor pago.</p> <p>§ 7º. A exclusão do bem por rescisão de parcelamento da compra implica a imediata inscrição do comprador em DAU, na forma do art. 19, inciso IV.</p>

Livre-se o termo de averbação de penhora no rosto dos autos.

Oficie-se ao juízo trabalhista informando-o desta decisão.

Anexe-se o arquivo digital das execuções 0006652-80.2011.4.01.4301 (id 2120390337) e 0005336-95.2012.4.01.4301 (id 2132869075) reunidas a estes autos.

Intime-se a exequente para informar o **valor consolidado** dos débitos com a reunião das execuções e manifestar sobre o **excesso** de penhora. Prazo: 15 (quinze) dias.

Intimem-se as partes e terceiros da alienação particular, conforme art. 889 do CPC.

Cumpra-se.

Palmas/TO, data da assinatura.

(assinado eletronicamente)

IGOR ITAPARY PINHEIRO

Juiz Federal

