



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL DE PRIMEIRO GRAU

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 5004676-95.2020.4.03.6106 / 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto

EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: EDILIZIA PARTICIPACOES LTDA

Advogados do(a) EXECUTADO: EDUARDO ZUANAZZI SADEN - SP332599, JULIO CESAR MINARE MARTINS - SP344511

DESPACHO

ID [325519435](#): indefiro, considerando os termos da manifestação da exequente (ID [326465276](#)) e levando-se em consideração que a executada sequer é parte legítima para alegar causa de impenhorabilidade em nome de seu representante alheio à execução (art. 18 do CPC).

ID 301209585: defiro o pedido do(a) exequente para autorizar a alienação por iniciativa do credor do(s) bem(ns) penhorado(s) nestes autos (*auto de penhora ID 169352802 e reavaliação ID 324265282 - matrícula nº 25.358 do 1º CRI São José do Rio Preto/SP*), através da Plataforma COMPREI, por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado, com fundamento no art. 879, inciso I, do CPC, conforme inteligência do art. 98 da Lei nº 8.212/1991 e obedecidas as disposições da Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022 (publicada no DOU de 07/04/2022, seção 1, pág. 39 – link: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=123569>) e alterações posteriores, regulamentada pela Instrução Normativa CGR/SRF nº 40/2022 (publicada no DOU de 02/06/2022, seção 1, pág. 66 – link: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=124290>) e alterações posteriores, no que não contrariar as determinações aqui delineadas por este Juízo.

1. Fases da Plataforma COMPREI

O programa COMPREI é composto pelas fases de:

- **interação e negociação no âmbito administrativo;**
- **alienação por meio de divulgação da oferta do(s) bem(ns) no sítio do COMPREI (www.comprei.pgfn.gov.br).**

A fase de interação e negociação terá duração de 30 dias, para tentativa de acordo diretamente



entre Exequente e Executado(a)(s), prorrogáveis a critério da Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, quando o processo negocial demonstrar perspectiva de sucesso.

Não havendo negociação frutífera entre as partes, inicia-se a fase de alienação, independentemente de nova determinação judicial, ficando então autorizado o recebimento de propostas quanto aos anúncios feitos pelos corretores/leiloeiros.

Em cumprimento ao §1º do art. 880 do CPC, fixo, dentre outros, o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e a comissão pela venda do(s) bem(ns), sem prejuízo da aplicação das regras da Portaria PGFN/ME nº 3.050/2022 e alterações, bem como da IN CGR/SRF nº 40/2022 e alterações posteriores, naquilo que não contrariarem as determinações abaixo.

2. Prazo de publicação do anúncio de venda no sistema COMPREI (publicidade)

O(s) bem(ns) poderá(ão) ficar anunciado(s) ao público em geral, na plataforma COMPREI, por, no máximo, 360 (trezentos e sessenta) dias, caso não vendido(s) antes.

3. Dos valores das propostas de aquisição

Nos primeiros 30 dias da fase de alienação, o(s) bem(ns) anunciado(s) somente poderá(ão) ser prontamente alienado(s) por, no mínimo, valor igual ou superior ao da última reavaliação.

Caso não haja alienação nos primeiros trinta dias da fase de alienação, o(s) bem(ns), a partir de então, poderão ser alienados mediante propostas de, no mínimo, 50% (*cinquenta por cento*) do valor da última reavaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), salvo se existir coproprietário não-executado, cuja quota-parte seja igual ou superior a este piso, hipótese em que o valor mínimo da proposta será de 75% do valor da última reavaliação.

4. Dos pagamentos do valor da proposta vencedora

Referidos pagamentos serão feitos, no prazo de dois dias após a proposta vencedora, por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), **exceto**:

- a) se houver crédito preferencial;
- b) se o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida;



c) se houver embargos pendentes de julgamento;

d) se houver coproprietário(a)(s) do(s) bem(ns) alienado(s), que não seja(m) coexecutado(a)(s).

Em tais casos excepcionais, os pagamentos deverão ser feitos também no prazo de dois dias da proposta vencedora, via depósito à disposição deste Juízo (via DJE), na Caixa Econômica Federal (PAB/CEF - agência 3970), ou por meio de seu Portal Judicial (https://depositojudicial.caixa.gov.br/sigsj_internet/depositos-judiciais/justica-federal/).

5. Do parcelamento dos valores das propostas de aquisição

A plataforma COMPREI, por solicitação do proponente vencedor, concederá parcelamento da alienação por valor igual ou superior ao da última reavaliação, observando-se os seguintes termos:

a) a entrada, que deverá ser honrada no prazo de dois dias da proposta vencedora, deve ser equivalente a, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta vencedora (art. 895, §1º, do CPC), mais, no máximo, 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada;

b) em havendo coproprietário(a)(s), que não seja(m) coexecutado(a)(s), a entrada, que também deverá ser honrada no prazo de dois dias da proposta vencedora, deve ser equivalente a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do valor da proposta vencedora, também seguida de, no máximo, 59 (cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas, no valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) cada;

c) é obrigatório o registro de hipoteca (*bens imóveis*) ou penhor (*bens móveis*) sobre o(s) bem(ns) alienado(s) em favor da União, à guisa de garantia (art. 895, §8º, do CPC);

d) 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;

e) caso o(a) adquirente deixe de pagar no vencimento quaisquer das prestações mensais, o parcelamento poderá, a critério da Exequente, ser imediatamente rescindido, vencendo-se



antecipadamente o saldo devedor, ao qual será acrescida multa de 50% (*cinquenta por cento*) com imediata inscrição em Dívida Ativa da União, nos mesmos moldes dos §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212/91.

6. Natureza jurídica da alienação via Plataforma COMPREI

A aquisição judicial de bens via Plataforma COMPREI, sendo uma **alienação por iniciativa particular (art. 880, inciso I, do CPC)**, é causa originária de aquisição de propriedade, competindo, porém, ao(à) adquirente requerer os respectivos cancelamentos dos eventuais ônus e registros de indisponibilidades ou penhoras nos autos de cada processo a que se refiram.

Eventuais créditos descritos no art. 130, *caput*, do CTN (*créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria*) igualmente sub-rogam-se no produto da alienação realizada via Plataforma COMPREI (AREsp 929244-SP).

7. Da comissão pela alienação

Fica fixada a comissão do intermediário do negócio (leiloeiro/corretor) em 5% (cinco por cento) do valor da proposta vencedora, a ser paga no prazo de um dia contado da proposta vencedora.

Considera-se intermediário do negócio qualquer corretor/leiloeiro credenciado na Plataforma COMPREI, com competência territorial no lugar de situação do bem, não havendo exclusividade na intermediação.

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

8. Vedações ao direito de realizar propostas de aquisição

A exemplo do disposto no art. 890 do CPC, pode realizar proposta de aquisição do(s) bem(ns) quem estiver na livre administração de seus bens, com exceção:

I - dos tutores, dos curadores, dos testamentários, dos administradores ou dos liquidantes, quanto aos bens confiados à sua guarda e à sua responsabilidade;



- II - dos mandatários, quanto aos bens de cuja administração ou alienação estejam encarregados;
- III - do juiz, do membro do Ministério Público e da Defensoria Pública, do escrivão, do chefe de secretaria e dos demais servidores e auxiliares da justiça, em relação aos bens e direitos objeto de alienação na localidade onde servirem ou a que se estender a sua autoridade;
- IV - dos servidores públicos em geral, quanto aos bens ou aos direitos da pessoa jurídica a que servirem ou que estejam sob sua administração direta ou indireta;
- V - dos leiloeiros e seus prepostos, quanto aos bens de cuja venda estejam encarregados;
- VI - dos advogados de qualquer das partes.

Fica, por fim, vedada a formalização de proposta de aquisição pelo(a) próprio(a) executado(s) proprietário(a) do(s) bem(ns), por motivo óbvio, qual seja: ninguém pode adquirir algo que já é seu.

9. Do auto de alienação, da carta de alienação e dos mandados de entrega ou de imissão na posse

Os documentos do negócio (*dentre eles, os comprovantes de pagamento/depósito judicial do produto da alienação e da comissão do intermediário do negócio*), bem como o respectivo auto de alienação, deverão ser expedidos pela Plataforma COMPREI e disponibilizados pela Fazenda Nacional nos autos do presente feito executivo para, estando em termos a alienação, ser subscrito o auto por este Juiz, após previamente assinado pelo(a) adquirente e por Procurador(a) da Fazenda Nacional.

Em se tratando o(s) bem(ns) alienado(s) de imóvel, após assinado o auto de alienação por este Juiz, deverá a Secretaria expedir a competente carta de alienação a ser entregue ao(à) adquirente. Ainda, deverá o(a) adquirente comprovar o efetivo registro imobiliário da aquisição e de eventual hipoteca, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da carta em comento. Com tal comprovação, deverá a Secretaria expedir, no prazo de cinco dias, o competente mandado de imissão na posse do(s) imóvel(is) adquirido(s), a ser(em) desocupado(s) no prazo de 30 (trinta) dias, ficando autorizado o uso de força policial para tanto, se necessário.



Em se tratando de bens móveis, após subscrito o auto de alienação por este Juiz, deverá a secretaria expedir o competente mandado para pronta entrega do(s) bem(ns) adquiridos, com a eventual inserção da cláusula de penhor. Não sendo localizado(s) o(s) bem(ns), deverá o(a) depositário(a) ser intimado a informar sua(s) localização(ões) ou promover o depósito judicial do valor da última reavaliação, no prazo de cinco dias, sob pena de ser considerado depositário infiel e, pois, sujeito(a) às penas da Lei.

10. Outras determinações

Competirá ao(à) Procurador(a) da Fazenda Nacional, após o transcurso do prazo previsto no art. 903, §2º, do CPC, providenciar o carregamento (*upload*) dos documentos que entenda necessários junto à Plataforma COMPREI.

Requisite-se, via Sistema ARISP, cópia da respectiva matrícula atualizada.

Intime(m)-se o(s) executado(s), por publicação, caso tenha(m) advogado(a)(s) constituído(a)(s) nos autos, ou através de mandado, ou pelo correio com AR, bem como os demais interessados, para ciência acerca da **autorização da alienação judicial do imóvel de matrícula nº 25.358 do 1º CRI São José do Rio Preto/SP**, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil.

Em caso de não localização do(a)(s) executado(a)(s) e demais interessado(a)s para a intimação pessoal, fica determinada a expedição de edital de intimação, com prazo de 15 dias.

Estando os autos em termos para a alienação judicial aqui autorizada, intime-se a Exequirente para que adote as providências cabíveis junto à Plataforma COMPREI, visando a alienação do(s) bem(ns).

Após, remetam-se os autos ao arquivo sem baixa na distribuição, onde deverá permanecer por até um ano, no aguardo de provocação fazendária quanto à alienação ora autorizada.

Cumpra-se.

Intime(m)-se.

São José do Rio Preto, data registrada no sistema.

