



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

Processo 0005134-97.2007.4.01.4300
EXECUÇÃO FISCAL (1116)
EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)
EXECUTADO: EURIVALDO MORENO NOLASCO, GILMAR GOMES SILVA E
CIA LTDA - ME

DECISÃO

Trata-se de EXECUÇÃO FISCAL (1116) ajuizada por **UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)** em face de **EURIVALDO MORENO NOLASCO e outros**, objetivando o recebimento do crédito constante do(s) título(s) que ampara(m) a petição inicial.

Instada a se manifestar acerca da proposta de aquisição apresentada na id 1851668688, pugnou a exequente pela oferta do bem pela plataforma “Comprei”.

Pois bem.

O requerimento da exequente, a contrario sensu, leva à conclusão que a proposta apresentada não foi aceita, optando-se, nesse momento processual, pela ampla oferta do bem.

Com regulamentação prevista na Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022 (e respectivas alterações) e, consoante descrição do sítio virtual^[1], “o Comprei é uma plataforma de negócios da União, gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), onde bens oferecidos em acordos ou execuções fiscais são anunciados em venda simplificada”.

Trata-se, portanto, de ferramenta instituída pelo órgão de representação judicial da União com o escopo de conferir maior eficiência às medidas de expropriação patrimonial em sede de execuções fiscais, uniformizando-se o procedimento de *monetização* dos bens constringidos.

A teor do art. 3º do aludido ato regulamentar,

“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 nº 40/2022 (e alterações posteriores), na qual minudencia os parâmetros e procedimentos afeitos à tentativa de alienação, amoldando-se a presente demanda às exigências normativas.

Com efeito, manifestado interesse expresso no seu emprego, bem como preenchidos os requisitos para sua concessão, decido por deferir a tentativa de alienação pela plataforma em menção, devendo ser observadas as seguintes diretrizes:

Objeto(s) da oferta	<p>01) Um Lote de terras para construção urbana de número 03, da quadra 78, situado à rua 29, do loteamento Jardim Aurenny III, com área total de 587,50 m², sendo: 15,00 metros + 7,07 metros de chanfrado de frente com rua 29: 20,00 metros de fundo com lote 04; 25,00 metros do lado direito com rua 36: 30,00 metros do lado esquerdo com lote 02. Imóvel matriculado sob o nº 52.535 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO.</p> <p>02) Um Lote de terras para construção urbana de número 04, da quadra 78, situado à rua 36, do Loteamento Jardim Aurenny III, com área total de 450,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com a rua 36; 15 metros de fundo com o lote 26; 30,00 metros do lado direito com lote 05; 30,00 metros do lado esquerdo com lotes 02 e 03. Imóvel matriculado sob o nº 52.536 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO.</p> <p>03) Um lote de terras para construção urbana de número 05 da quadra 78, situado à rua 36, do Loteamento Jardim Aurenny III, com área total de 450,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com rua 36; 15,00 metros de fundo com lote 25: 30,00 metros do lado direito com lote 06; 30,00 metros do lado esquerdo com lote 04. Imóvel matriculado sob o nº 52.537 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO.</p> <p>04) Um lote de terras para construção urbana de número 06, da quadra 78, situado à rua 36, do Loteamento Jardim Aurenny III, com área total de 450,00 m², sendo: 15,00 metros de frente com rua 36; 15,00 metros de fundo com lote 24; 30,00</p>
----------------------------	--



	metros do lado direito com lote 07: 30,00 metros do lado esquerdo com lote 05. Imóvel matriculado sob o nº 52.538 do Cartório de Registro de Imóveis de Palmas/TO.
Regras gerais para oferta	<p>PORTARIA PGFN Nº 3050/2022.</p> <p>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.</p> <p>§ 1º. A ação descrita no caput implica a inserção do bem no programa Comprei.</p> <p>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> <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</p>



	<p>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>
Ciência das partes	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> .
Prazo	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> .
Publicidade	<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 mensageria interna ao intermediário.</p> <p>§ 4º. O anúncio publicado estará apto a receber propostas após a finalização da fase de negociação.</p>
Preço	O valor mínimo de propostas no <i>Comprei</i> 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.
Condições de pagamento	<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</p>



observará as seguintes condições:

I - (revogado);

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;

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

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.

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.

Art. 21. Salvo disposição judicial em contrário, o pagamento ou a entrada de parcelamento será realizado 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).

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



	<p>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>
Procedimento Posterior à aquisição do(s) bem(ns)	<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>
Profissional encarregado pela intermediação da oferta	<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, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.</p>
Comissão de corretagem	<p>A contrapartida devida ao responsável pela intermediação da venda corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor da alienação.</p>
Término da oferta/exclusão do bem da plataforma comprei	<p>INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 40/2022 Art. 26. O bem será excluído do Comprei por: I - conclusão da alienação; II - decurso de prazo; III - decisão judicial ou administrativa; ou IV - rescisão de parcelamento da compra. (...) § 5º. O cancelamento da compra, nos casos do inciso III, importará na restituição da comissão de corretagem pelo intermediário. § 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. § 7º. A exclusão do bem por rescisão de parcelamento da compra implica a imediata inscrição do comprador em DAU, na forma do art.</p>



19, inciso IV.

Intimem-se. Cumpra-se.

Palmas/TO,

IGOR ITAPARY PINHEIRO

Juiz Federal

[\[1\] https://www.gov.br/pgfn/pt-br/servicos/orgaos-publicos-e-parceiros/comprei](https://www.gov.br/pgfn/pt-br/servicos/orgaos-publicos-e-parceiros/comprei)

