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 0527408-37.2000.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: TARIMBA ASSESSORIA EMPRESARIAL S/C LTDA
EXECUTADO: JULIO VICTOR BITTENCOURT FABBRIANI

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 479) a alienação por iniciativa particular, DEFIRO a inclusão do bem descrito como "**LOTE 1 DO PA 30.749, SITUADO NA RUA "B" JUNTO E DEPOIS DA CASA 80 DA RUA FELIX PACHECO, DO LADO DIREITO DA RUA B, NO SENTIDO DE QUEM NELA CAMINHA VINDO DA RUA FELIX PACHECO MEDINDO DE FRENTE, PELA RUA PROJETADA B, 13,40M DE RETO PELO VIRADOURO, MAIS DE 6,54M EM CURVA EXTERNA, SUBORDINADA AO RAIO DE 5,00M, PELO VIRADOURO, MAIS 8,25M EM CURVAS INTERNAS, SUBORDINADO A UM RAIO DE 6,00M, TAMBÉM PELO VIRADOURO, MAIS 73,70M EM RETA, NOS FUNDOS, MEDE DA DIREITA PARA ESQUERDA DE QUEM, DO TERRENO, OLHA PARA RUA B, 54,25M MAIS 30,00M (CONFIGURANDO ESSES DOIS ÂNGULOS OBTUSO EXTERNO), MAIS 42,20M (CONFIGURANDO ESSE SEGMENTO COM O ANTERIOR UM OUTRO ÂNGULO OBTUSO EXTERNO); À DIREITA DE QUEM, DO TERRENO, OLHA PARA A RUA PROJETADA B, MEDE 40,00M MAIS 50,00M (CONFIGURANDO UM ÂNGULO OBTUSO INTERNO) E, À ESQUERDA, MEDE 13,80M. DITO LOTE DE TERRENO LIMITA-SE, À FRENTE, COM A RUA PROJETADA B, NOS FUNDOS COM ÁREAS NÃO LOTEADA PERTENCENTES, RESPECTIVAMENTE, A HERDEIROS DE MARCOS PIRES OU SUCESSORES E À COHAB OU SUCESSORES, NO LADO DIREITO DE QUEM, DO TERRENO, OLHA PARA RUA PROJETADA B, CONFRONTASE COM SOS PRÉDIOS NOS 50, 76, 152 A 176 DA RUA EMBAIXADOR GRAÇA ARANHA, DE PROPRIEDADE RESPECTIVAMENTE DE V. VOLLEFENS, E. RAGGIO E H. PORTELLA OU SUCESSORES; NO LADO ESQUERDO LIMITA-SE COM PREDIO N 80 DA RUA FELIX PACHECO, DE M. MIRANDA OU SUCESSORES, SENDO QUE DITO LOTE SE ENCONTRA JUNTO DO TERRENO ONDE ESTÁ EDIFICADO A CASA 80, DA RUA FELIZ PACHECO E DO LADO PAR DA RUA PROJETADA B, CONFORME DA MATRICULA 7548 DO 2º OFICIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO. IMÓVEL AVALIANDO COM TERRENO DE 4.204,22M2 DE ÁREA SITUADO NA RUA FELIX PACHECO, 220, LEBLON, JARDIM PERNAMBUCO, RIO DE JANEIRO ONDE FOI CONSTRUÍDA UMA CASA DE 1061M2. CASA LINEAR, COM FINO ACABAMENTO, PAREDES COM PINTURAS EM TINTA PVA BRANCO, TODA A PARTE COM PISO REVESTIDOS; ÁREA SOCIAL EM PISO PORCELANATO E ÁREA INTIMA EM CARPETES. JANELAS E PORTAS INTERNAS EM MADEIRA. O IMÓVEL É CONSTITUÍDO DE HALL DE ENTRADA, AMPLAS SALAS DE ESTAR, SALA DE JANTAR, SALA DE TV, 4 SUÍTES, 1 SUÍTE MASTER COM DOIS CLOSETS, ESCRITÓRIO, SALA DE GINÁSTICA, 2 LAVABOS, SAUNA, COZINHA COM ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇO, DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADA. ESTÁ EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO"** junto ao 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 NCPC".*

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$ 76.352.510,47 (setenta e seis milhões, trezentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e dez reais e quarenta e sete centavos)**, fixando-o, portanto, em **R$ 38.176.255,24 (trinta e oito milhões, cento e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e vinta e quatro centavos)**. 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.

Documento eletrônico assinado por **BIANCA STAMATO FERNANDES, Juíza Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc.jfrj.jus.br, mediante o preenchimento do código verificador **510015650942v2** e do código CRC **fd1f2f97**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES
Data e Hora: 13/3/2025, às 15:14:30