



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Avenida Venezuela, 134, Bloco B, 7º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7694 -
www.jftrj.jus.br - Email: 09vfef@jftrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0517854-10.2002.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CONSTRUTORA JOIA LIMITADA

EXECUTADO: ISRAEL FAUSTINO DOS SANTOS (ESPÓLIO)

EXECUTADO: ISRAEL FAUSTINO FILHO (INVENTARIANTE)

DESPACHO/DECISÃO

Evento 535, DOC1: trata-se de ofício proveniente da 29ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, solicitando informações a fim de confirmar as indisponibilidades na AV-15 e AV-17 do Apartamento 101 do Bloco 01 do empreendimento denominado Edifício Mansões da Araguaia, nº 167 da Rua Araguaia, com direito a 02 vagas de garagem, na Freguesia de Jacarepaguá, matrícula nº 198.402, registrado junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ.

Esclarece aquele MM. Juízo que o imóvel foi vendido pela CONSTRUTORA JOIA LTDA a MARCOS ANTONIO ZUIN em 02/09/1997, conforme comprova a Escritura de Compra e Venda que instrui o referido ofício.

Evento 539, DOC1 e evento 541, DOC1: peticiona o Condomínio do Edifício Joia Empresarial, requerendo seja determinada a exclusão do gravame anotado em 29/07/2020, no imóvel descrito por “*SALA 406 DO EDIFÍCIO DA RUA HADDOCK LOBO, Nº 72, ESTÁCIO, RIO DE JANEIRO, RJ, CEP: 20.260-132*”, em razão de não pertencer à executada CONSTRUTORA JOIA LTDA., mas sim ao Condomínio, desde a sua adjudicação em 04/09/2017, nos autos da ação de cobrança e execução de cotas condominiais, que tramitou perante o MM. Juízo da 23ª Vara Cível da Comarca da Capital do TJ/RJ, sob o nº 0064944-14.1997.8.19.0001.

Requer, ainda, o cancelamento da anotação de constrição (protocolo CNIB: 202007.2916.01250998-IA-030), para protocolo e prenotação na matrícula: 41831 (ficha: 43008) junto ao cartório imobiliário do 7º Ofício de Registro de Imóveis, para os fins de direito.

Intimada para se manifestar sobre tais requerimentos, a UNIÃO informa, no evento 545, DOC1, que os imóveis em questão não se referem ao imóvel penhorado no evento 526, DOC2 e evento 527, DOC2 (matrícula 265657 do 9º

Ofício do Registro de Imóveis, unidade 503 da Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 100, Barra da Tijuca), motivo pelo qual reitera o requerimento de alienação pelo “COMPREI”, como consta no evento 529, DOC1 e evento 530, DOC1.

No mais, quanto à solicitação de informações por parte da 29ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, a UNIÃO aduz que, por tratar-se de ação trabalhista, não se opõe ao levantamento da constrição, em atenção à preferência do crédito trabalhista em detrimento do crédito tributário, conforme previsto no art. 186 do CTN.

Por fim, quanto ao requerimento do Condomínio, em relação ao imóvel descrito por “*SALA 406 DO EDIFÍCIO DA RUA HADDOCK LOBO, Nº 72, ESTÁCIO, RIO DE JANEIRO, RJ, CEP: 20.260-132*”, a UNIÃO se opõe ao levantamento da indisponibilidade, tendo em vista que a adjudicação do imóvel ocorreu em 04/09/2017, na ação de execução judicial de cobrança de cotas condominiais, entretanto o crédito tributário prefere a qualquer outro, nos termos do mencionado art. 186 do CTN.

Sendo assim, considerando que a inscrição em dívida ativa do crédito em execução ocorreu em 07/12/2001 e o bem só foi adjudicado em 04/09/2017, entende que tal alienação é eivada de vício de fraude.

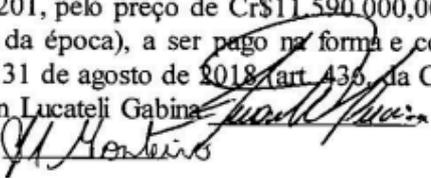
Decido.

Quanto ao evento 535, DOC1, o MM. Juízo da 29ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro deve ser oficiado, em resposta, esclarecendo-se que a constrição que recaía sobre o Apartamento 101 do Bloco 01 do empreendimento denominado Edifício Mansões da Araguaia, nº 167 da Rua Araguaia, com direito a 02 vagas de garagem, na Freguesia de Jacarepaguá, matrícula nº 198.402, registrado junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, será levantada via CNIB, ante o reconhecimento, por parte da UNIÃO, da preferência do crédito trabalhista.

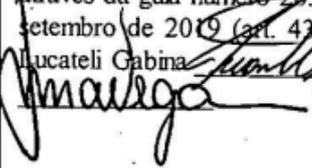
Caso necessário, deverá a Secretaria providenciar a expedição de ofício ao RGI.

Com relação aos requerimentos do evento 539, DOC1 e evento 541, DOC1, entendo não assistir razão à UNIÃO.

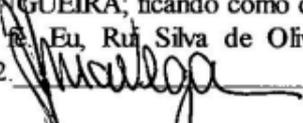
De plano observo que a empresa executada, CONSTRUTORA JOIA LIMITADA, já havia prometido vender o imóvel, de forma irrevogável, a 2 pessoas naturais que não fazem parte da demanda, em 07/05/1991 (isto é, 10 anos antes da inscrição do débito em Dívida Ativa):

R.05-PRÓMESSA DE VENDA (Protocolo: 195084) - Certifico que pela escritura datada de maio de 1991, lavrada nas Notas do Tabelião do 22º Ofício desta cidade, no livro 2614, 036, extraída por Certidão datada de 04 de julho de 2018, CONSTRUTORA JÓIA LTDA., com sede nesta cidade, na Avenida Rio Branco, número 257, grupo 1701, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.378.068/0001-68, **prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretratável**, a: 1) RAIMUNDO VIEIRA CHAVES, brasileiro, professor, portador da carteira de identidade número 80.754.653-6, expedida pelo IFP, em 03 de julho de 1971, inscrito no CPF/MF sob o número 103.670.477-72, e sua mulher, INÊZ COSTA CHAVES, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade número 440.788, expedida pelo M. em 11 de março de 1983, inscrita no CPF/MF sob o número 781.308.677-53, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gago Coutinho, número apartamento 701; e 2) NEHEMIAS NOVAES COUTINHO, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade número 2.945.768, expedida pelo IFP, em 13 de outubro de 1971, inscrito no CPF/MF sob o número 267.688.957-53, e sua mulher, MARLENE RIBEIRO MANGUEIRA, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade número 04486500-4, expedida pelo I. em 21 de novembro de 1979, inscrita no CPF/MF sob o número 388.960.367-04, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Canavieiras, número 822, apartamento 201, pelo preço de Cr\$11.590.000,00 (onze milhões, quinhentos e noventa cruzeiros - moeda da época), a ser pago na forma e condições constantes do título. Prenota nesta Serventia em 31 de agosto de 2018 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, dou fé. Eu, Gerson Lucateli Gabina, Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 05 setembro de 2018. 

O Condomínio do Edifício Joia Empresarial comprova nos autos que adjudicou direito e ação sobre o imóvel descrito por “SALA 406 DO EDIFÍCIO DA RUA HADDOCK LOBO, Nº 72, ESTÁCIO, RIO DE JANEIRO, RJ, CEP: 20.260-132”, conforme R.07 da matrícula 41831, em ação proposta para a cobrança de cotas condominiais vencidas (evento 541, DOC7):

R.07-ADJUDICAÇÃO (Protocolo: 200749) - Certifico que, em conformidade com a Carta Adjudicação datada de 04 de setembro de 2017, oriunda do Juízo de Direito da 23ª Vara Cível Comarca da Capital/RJ, assinada pela MMª Juíza de Direito, Drª Anna Eliza Duarte Diab Jor contendo o sentença datada de 17 de agosto de 2000, proferida pelo MM. Juiz de Direito, Fernando Foch, acompanhada da sentença datada de 11 de maio de 2015, proferida pela M. Juíza de Direito, Drª Andrea de Almeida Quintela da Silva, extraídas dos Autos da Ação Execução (cobrança), processo número 0064944-14.1997.8.19.0001 (1997.001.061649- proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOIA EMPRESARIAL, inscrito no CNPJ/MF sob o número 40.378.812/0001-90, representado por Victor Hugo Amaro de Carvalho, inscrito OAB/RJ, sob o nº 168.985, advogado do Escritório Marinho Soares & Drummond Advogados, em face de: 1) RAIMUNDO VIEIRA CHAVES, brasileiro, professor, portador carteira de identidade número 80.754.653-6, expedida pelo IFP, em 03 de julho de 1985, insc no CPF/MF sob o número 103.670.477-72, e sua mulher, INÊZ COSTA CHAVE brasileira, professora, portadora da carteira de identidade número 440.788, expedida pelo M.M em 11 de março de 1983, inscrita no CPF/MF sob o número 781.308.677-53, casados pelo regi da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Gago Coutinho, número 5 apartamento 701; e 2) NEHEMIAS NOVAES COUTINHO, brasileiro, engenheiro, portador carteira de identidade número 2.945.768, expedida pelo IFP, em 13 de outubro de 1971, insc no CPF/MF sob o número 267.688.957-53, e sua mulher, MARLENE RIBEIRO MANGUEIR brasileira, professora, portadora da carteira de identidade número 04486500-4, expedida pelo IF em 21 de novembro de 1979, inscrita no CPF/MF sob o número 388.960.367-04, casados pe regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Canavieiras, núme 822, apartamento 201, foi o direito e ação à compra do imóvel objeto da matrícula adjudicado ao CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JOIA EMPRESARIAL, situado nesta cidade, Rua Hadock Lobo, número 72, Estácio, inscrito no CNPJ/MF sob o número 40.378.812/000 90, pelo valor de R\$180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O imposto de transmissão foi recolh através da guia número 2938157, em 02 de junho de 2016. Prenotação nesta Serventia em 25 de setembro de 2019 (art. 436, da CNCGJ/RJ). O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Gersu Lucateli Gabina , Escrevente digitei. Rio de Janeiro, 09 de outubro de 201

Cabe salientar que já constava no R.02 penhora para garantia dos débitos condominiais:

R.02-PENHORA (Protocolo: 155583)- Certifico que por determinação do Juízo de Direito 23ª Vara Cível, Comarca da Capital/RJ, conforme Certidão datada de 02 de outubro de 2012 assinada por Cezar Augusto Botelho - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/16471, acompanhada do Termo de Penhora datado de 11.12.2006, assinado por Ma Aparecida Maia do Rosario - Responsável pelo Expediente - Matr. 01/7351, por ordem do M. Juiz de Direito, foi o imóvel objeto da matrícula penhorado para garantia da dívida R\$187.246,95, na ação de Procedimento Sumário - Cobrança, processo nº 006494 14.1997.8.19.0001 (1997.001.061649-1) movida pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO JO EMPRESARIAL, em face de NEHEMIAS NOVAES COUTINHO e MARLENE RIBEIR MANGUEIRA, ficando como depositário do bem, os executados. O referido é verdade, do q dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira , digitei. Rio de Janeiro, 05 de dezembro 2012. *

Portanto, além de não haver qualquer requerimento de fraude à execução na primeira alienação (da sociedade executada para as 2 pessoas naturais, no ano de 1991), não há que se falar em fraude à execução de bem adjudicado em ação judicial de cobrança de cotas condominiais, "dado que não se trata de aquisição por vontade do devedor, mas de ato de soberania estatal, o que obsta a caracterização da fraude à execução" (TRF2, Agravo de Instrumento 5006646-40.2023.4.02.0000, Rel. Marcella Araujo da Nova Brandao, 7ª Turma Especializada, DJe 13/10/2023).

Assim, o requerimento do Condomínio deve ser atendido, com ordem para levantamento da constrição que recai sobre o bem.

Por último, quanto ao requerimento de prosseguimento para inclusão do imóvel de matrícula 265657 do 9º Ofício do Registro de Imóveis (unidade 503 da Avenida Embaixador Abelardo Bueno, 100, Barra da Tijuca) no sistema Comprei, entendo plausível o requerimento, mormente considerando o trânsito em julgado no Agravo de Instrumento nº 5015584-92.2021.4.02.0000 e nos Embargos de Terceiro nº 5054997-67.2023.4.02.5101.

Com efeito, a alienação por iniciativa particular tem previsão no art. 879, I, do CPC, sendo cabível quando, não realizada a adjudicação, o credor expressamente a requerer, respeitados os parâmetros do §1º, do art. 880, do CPC.

Antes mesmo da fase de alienação propriamente dita, haverá um esforço para a negociação do débito, o que significa não apenas a racionalização do procedimento, mas a busca pela solução pacífica da cobrança.

Tais elementos concretizam não apenas o dever-princípio da cooperação processual (art. 6º, do CPC), mas especialmente a busca, por parte do Estado, da solução consensual do conflito (art. 3º, §2º, do CPC).

Entendo que os parâmetros indicados pela UNIÃO respeitam os critérios gerais previstos no art. 895, do CPC.

O procedimento a ser adotado PGFN nos presentes autos é válido e salutar como estratégia de recuperação de ativos e solução consensual do conflito.

Pelo exposto:

1. **PROVIDENCIE** a Secretaria o levantamento, **VIA CNIB**, das indisponibilidades que recaíram sobre:
 - O Apartamento 101 do Bloco 01 do empreendimento denominado Edifício Mansões da Araguaia, nº 167 da Rua Araguaia, com direito a 02 vagas de garagem, na Freguesia de Jacarepaguá, matrícula nº 198.402, registrado junto ao 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, **OFICIANDO-SE** ao RGI, se necessário for;
 - Sala 406 do Edifício da Rua Haddock Lobo, nº 72, Estácio, Rio de Janeiro, matrícula 41831 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ, **OFICIANDO-SE** ao RGI, se necessário for;
2. **OFICIE-SE** ao MM. Juízo da 29ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, em resposta ao ofício do evento 535, DOC1, comunicando-lhe a concordância da UNIÃO com o levantamento da indisponibilidade determinada por este Juízo no item supra;
3. **CERTIFIQUE** a Secretaria o levantamento da constrição que recaiu sobre o imóvel situado à Rua Aroazes nº 730 apartamento 1603, Jacarepaguá, Rio de Janeiro - RJ (matrícula nº 278.615), em cumprimento ao que restou decidido nos autos dos Embargos de Terceiro nº 5072680-25.2020.4.02.5101, ciente do que já consta no evento 35, DOC1 e evento 39, DOC1 daqueles autos. Se

necessário for, **REITERE-SE** o ofício, ante o informado no evento 547, DOC1;

4. Ante a renúncia da patrona informada no evento 540, DOC1, proceda-se à exclusão da advogada Dra. Alessandra Duarte Caldeira Avila (OAB/RJ 182.067), que representa o executado ISRAEL FAUSTINO FILHO e, por consequência, o espólio de ISRAEL FAUSTINO DOS SANTOS (evento 393, DOC1) do sistema eProc, mantendo-a, porém, como patrona da CONSTRUTORA JOIA LTDA (evento 363, DOC1);
5. **DEFIRO** a alienação por iniciativa particular do imóvel de matrícula 265657 (evento 509, DOC2), nos moldes requeridos pela exequente no evento 529, DOC1. **EXPEÇA-SE**, para tanto, mandado de intimação dos atuais ocupantes para o endereço do imóvel (evento 517, DOC1). Os executados serão intimados via sistema eproc;

INTIME-SE a exequente, para que dê início aos procedimentos necessários à alienação através do sistema Comprei, comunicando a este Juízo as atualizações no fluxo.

SUSPENDA-SE o curso do feito enquanto se aguarda a conclusão do procedimento, pelo **prazo máximo de 360 dias**.

Findo o prazo sem alienação, **INTIME-SE** a União para que junte aos autos o relatório do fluxo do bem, assim como esclareça o prosseguimento ainda pretendido.

Documento eletrônico assinado por **VLADIMIR SANTOS VITOVSKY, Juiz 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 **510014523628v15** e do código CRC **7a14585c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): VLADIMIR SANTOS VITOVSKY

Data e Hora: 10/10/2024, às 18:40:1