



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
2ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

AVENIDA VENEZUELA, 134, BLOCO B, 6º ANDAR - Bairro: SAÚDE - CEP: 20081-312 - Fone:
(21)3218-7623 - jfrj.jus.br - Email: 02vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0021014-12.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FLAVIO LAMAS MARQUES

DESPACHO/DECISÃO

DEFIRO o pedido de alienação por iniciativa particular, com a inclusão do bem no Sistema COMPREI para a realização da venda direta, conforme previsto no art. 880 do CPC, do imóvel situado na Av. Lúcio Costa, nº 3.602, bl.02, apto. 202, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ.

Com efeito, trata-se modalidade de expropriação por iniciativa particular prevista no art. 879, inciso I, do Código de Processo Civil, e que encontra respaldo no Enunciado de Súmula nº 12 do Fórum de Execuções Fiscais do Tribunal Regional Federal - 2ª Região: *"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"*.

Todavia, devem ser aplicados por simetria os requisitos e garantias aplicadas à hasta pública, razão pela qual a alienação por meio da Plataforma COMPREI deverá seguir os **seguintes critérios**:

Valor da alienação e parcelamento

No período inicial de 30 (trinta) dias da fase de alienação na plataforma COMPREI, a venda direta do bem somente poderá ser feita por **quantia não inferior ao valor da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça**.

Tendo em vista que o executado é casado sob o regime de comunhão parcial de bens com ROSEMARY BRAGA MARQUES, a meação de 50% da cônjuge deverá ser considerada, o que influenciará diretamente na definição do valor mínimo da alienação do imóvel penhorado.

É consolidado o entendimento no Superior Tribunal de Justiça de que o artigo 843 do Código de Processo Civil (CPC/2015) permite a alienação integral de bem indivisível, assegurando ao coproprietário não executado o

direito de preferência na arrematação ou o recebimento em dinheiro do valor correspondente à sua quota-parte, apurado segundo a avaliação do imóvel, diferentemente do que previa o CPC de 1973:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. BEM IMÓVEL INDIVISÍVEL EM REGIME DE COPROPRIEDADE. ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM POR INTEIRO. POSSIBILIDADE. ART. 843 DO CPC/2015. CONSTRIÇÃO. LIMITES. QUOTA-PARTE TITULARIZADA PELO DEVEDOR.

1. Cumprimento de sentença em 10/04/2013. Recurso especial interposto em 01/04/2019 e concluso ao gabinete em 21/08/2019.

2. O propósito recursal consiste em dizer se, para que haja o leilão judicial da integralidade de bem imóvel indivisível – pertencente ao executado em regime de copropriedade –, é necessária a prévia penhora do bem por inteiro ou, de outro modo, se basta a penhora da quota-parte titularizada pelo devedor.

3. O Código de Processo Civil de 2015, ao tratar da penhora e alienação judicial de bem indivisível, ampliou o regime anteriormente previsto no CPC/1973.

4. Sob o novo quadro normativo, é autorizada a alienação judicial do bem indivisível, em sua integralidade, em qualquer hipótese de copropriedade. Ademais, resguarda-se ao coproprietário alheio à execução o direito de preferência na arrematação do bem ou, caso não o queira, a compensação financeira pela sua quota-parte, agora apurada segundo o valor da avaliação, não mais sobre o preço obtido na alienação judicial (art. 843 do CPC/15).

5. Nesse novo regramento, a oposição de embargos de terceiro pelo cônjuge ou coproprietário que não seja devedor nem responsável pelo adimplemento da obrigação se tornou despicienda, na medida em que a lei os confere proteção automática. Basta, de fato, que sejam oportunamente intimados da penhora e da alienação judicial, na forma dos arts. 799, 842 e 889 do CPC/15, a fim de que lhes seja oportunizada a manifestação no processo, em respeito aos postulados do devido processo legal e do contraditório.

6. Ainda, a fim de que seja plenamente resguardado o interesse do coproprietário do bem indivisível alheio à execução, a própria penhora não pode avançar sobre o seu quinhão, devendo ficar adstrita à quota-parte titularizada pelo devedor.

7. Com efeito, a penhora é um ato de afetação, por meio do qual são individualizados, apreendidos e depositados bens do devedor; que ficarão à disposição do órgão judicial para realizar o objetivo da execução, que é a satisfação do credor.

8. Trata-se, pois, de um gravame imposto pela atuação jurisdicional do Estado, com vistas à realização coercitiva do direito do credor; que, à toda evidência, não pode ultrapassar o patrimônio do executado ou de eventuais responsáveis pelo pagamento do débito, seja qual for a natureza dos bens alcançados.

9. Recurso especial conhecido e provido

(STJ, REsp 1.818.926/DF, Rel. Min. Nancy Andrighi, 3ª T., j. 13.04.2021 - grifos nossos)

Assim, passados os 30 dias iniciais, a alienação deverá se dar pela melhor proposta no histórico de ofertas, respeitado o **valor mínimo**, que, devido as circunstâncias do caso atual, **fixo em 80% da avaliação** (cujo valor foi de R\$ 3.050.000,00), ou seja, **R\$ 2.440.000,00**, de modo a garantir que eventual alienação atenda tanto a meação da cônjugue quanto à quitação parcial da dívida exequenda.

O pagamento parcelado somente poderá ser aceito após o prazo inicial de 30 dias e deverá ter por base o valor da avaliação e segundo as condições previstas no artigo 11 da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022.

Obrigações do exequente

Efetivada a venda direta do bem, por meio de pagamento à vista ou parcelado, o exequente deverá trazer aos autos, no prazo de 15 (quinze) dias após a alienação na plataforma COMPREI, o **comprovante do pagamento do débito (DARF)**, bem como o comprovante de **depósito de eventual remanescente** obtido com a alienação, além de juntar as telas do sistema COMPREI referentes ao processo de alienação. Registro que o descumprimento de tais medidas importará em **ineficácia da alienação**, sem a assinatura, pelo juízo, dos autos de alienação / carta de arrematação.

Deverá o exequente providenciar **aviso** aos interessados na arrematação, no sentido de que a venda direta não afasta a necessidade de observância a todos os procedimentos e prazos aplicáveis à venda em leilão judicial, de modo que serão respeitadas todas as intimações necessárias, sob pena de ineficácia da alienação.

Responsabilidade do arrematante/adquirente

Considerando que a transmissão da propriedade do imóvel por meio da venda direta equivale a meio de aquisição originário, **não será transferida ao arrematante/adquirente a responsabilidade pelo pagamento de dívidas tributárias** incidentes sobre o imóvel (**IPTU, taxas estaduais e municipais, inclusive a taxa de incêndio, paga ao FUNESBOM**), ficando subrogadas no preço da arrematação, consoante dispõe o artigo 130, parágrafo único, do CTN (STJ, AREsp nº 929244/SP).

Contudo, **responde o arrematante/adquirente** pelas **dívidas condominiais, bem como pelo pagamento de despesas cartorárias** (certidões e registros) e do imposto de transferência (**ITBI**).

Intimem-se as partes da presente decisão. Se o executado não tiver advogado cadastrado nos autos, expeça-se o respectivo mandado. Retornando negativa a diligência, expeça-se o respectivo edital.

Intime-se o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. Prazo: 15 (quinze) dias.

Preclusa a presente decisão, e cumpridas as demais providências, **SUSPENDO** o curso da presente execução fiscal, a fim de viabilizar a tentativa de venda direta do bem penhorado pelo Sistema **COMPREI**, pelo prazo de um ano, ou até que sobrevenha informação do exequente quanto ao 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 5 (cinco) dias.

Após, voltem-me conclusos.

Documento eletrônico assinado por **LUIZA LOURENÇO BIANCHINI, Juíza Federal na Titularidade Plena**, 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 **510017505007v6** e do código CRC **c31ec5b3**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): LUIZA LOURENÇO BIANCHINI

Data e Hora: 13/10/2025, às 18:26:43

0021014-12.2016.4.02.5101

510017505007.V6