EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0800093-03.2025.4.05.8107
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: CENTRO SUL GAS LTDA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: RENAN LEMOS VILLELA - RS52572

DECISÃO

I. Relatório

A Fazenda Nacional informa a rescisão do parcelamento anteriormente celebrado pela executada e declara não possuir interesse na adjudicação do imóvel penhorado.

Requer, com fundamento na alienação por iniciativa particular, a venda do imóvel de matrícula nº 4.137, do 2º Registro de Imóveis de Acopiara/CE, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado na plataforma Comprei.

O bem foi avaliado em **R$ 300.000,00**, conforme auto de penhora e avaliação juntado aos autos.

Propõe, em síntese, prazo de 360 dias, publicidade mínima de 30 dias, preço mínimo equivalente a 50% da avaliação, pagamento à vista ou parcelado, comissão de corretagem de 5% e demais condições previstas na petição.

É o relatório. **DECIDO**.

II. Fundamentação

A alienação por iniciativa particular constitui modalidade legal de expropriação e pode ser realizada pelo próprio exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado. Compete ao Juízo fixar o prazo, a publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e eventual comissão de corretagem.

No caso, a pretensão é admissível, especialmente porque a exequente afirma não possuir interesse na adjudicação e indica plataforma específica para a realização do ato.

Entretanto, a alienação não deve ser imediatamente disponibilizada antes da comprovação documental da **rescisão do parcelamento**, da atualização do débito e da situação registral do imóvel.

O preço mínimo de 50% da avaliação corresponde, atualmente, a **R$ 150.000,00**. Esse valor atende ao parâmetro legal de não configuração de preço vil, sem prejuízo de eventual atualização da avaliação ou de fixação judicial diversa, caso sobrevenham elementos concretos que o justifiquem.

Quanto ao pagamento parcelado, deverão ser observados, como parâmetros mínimos, o pagamento inicial de 25%, o limite de 30 parcelas e a constituição de hipoteca sobre o próprio imóvel.

A proposta de incidência automática de multa de 50% não será acolhida, por ora. Embora o art. 98 da Lei nº 8.212/1991 contenha disciplina específica para o parcelamento da arrematação em execuções da Dívida Ativa da União, o presente feito envolve créditos de IRPJ, CSLL e multa, devendo as condições concretas do inadimplemento ser compatibilizadas com o regime processual da alienação judicial.

Assim, eventual inadimplemento deverá ser apreciado nos autos, observada a disciplina legal aplicável, inclusive quanto à resolução da alienação e à cobrança do saldo remanescente.

Também é necessária a ciência do executado e de eventuais terceiros titulares de direitos reais, garantias ou penhoras anteriormente averbadas, com antecedência mínima de cinco dias, conforme o art. 889 do CPC.

Registre-se, ainda, que foi interposto agravo de instrumento pela executada contra a decisão que manteve a penhora. A interposição do recurso, por si só, não impede a eficácia da decisão recorrida, salvo determinação judicial em sentido contrário.

Deverá a Secretaria, certificar previamente a existência de eventual decisão do Tribunal atribuindo efeito suspensivo ao recurso. Na hipótese de ordem suspensiva, ficarão sobrestados os atos de alienação.

III. Dispositivo

Ante o exposto, **DEFIRO PARCIALMENTE** o pedido formulado pela Fazenda Nacional, para autorizar, em princípio, a alienação por iniciativa particular do imóvel de matrícula nº 4.137, observadas as seguintes condições:

1. a exequente deverá comprovar a efetiva rescisão do parcelamento;

1. deverá apresentar memória atualizada do débito exequendo;

1. deverá juntar certidão atualizada da matrícula do imóvel, com indicação de eventuais ônus e gravames;

1. o preço mínimo será de **R$ 150.000,00**, correspondente a 50% da avaliação de R$ 300.000,00, salvo ulterior atualização ou revisão fundamentada;

1. o bem deverá permanecer anunciado por, no mínimo, 30 dias;

1. o anúncio deverá conter a descrição completa do imóvel, matrícula, localização, avaliação, preço mínimo, ônus, gravames, condições de pagamento e informação sobre a existência do agravo de instrumento;

1. o pagamento parcelado dependerá de entrada mínima de 25%, saldo em até 30 parcelas e constituição de hipoteca sobre o imóvel;

1. eventual comissão de corretagem ficará limitada a 5% do valor da alienação e deverá ser suportada pelo adquirente, salvo disposição judicial posterior;

1. eventual excedente ao valor atualizado do débito deverá ser depositado judicialmente à disposição deste Juízo;

1. deverão ser realizadas as intimações previstas no art. 889 do CPC;

1. nenhum termo de alienação, carta de alienação ou mandado de imissão na posse será expedido antes da comprovação do pagamento inicial, da comissão eventualmente devida e do decurso do prazo legal para impugnação;

1. a multa automática de 50% requerida pela exequente fica, por ora, **indeferida**.

Intime-se a Fazenda Nacional para, no prazo de **15 dias**, apresentar os documentos e informações acima indicados.

Após, dê-se vista à executada pelo prazo de **15 dias**.

Certifique a Secretaria a existência de eventual decisão proferida no agravo de instrumento quanto à atribuição de efeito suspensivo.

Cumpridas as providências, voltem os autos conclusos.

Intimem-se. Cumpra-se.

Iguatu/CE, [*data da assinatura eletrônica*].

JUIZ(A) FEDERAL - 25ª Vara/SJCE

(documento assinado eletronicamente)