**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO CEARÁ**

2ª Vara Cível da Comarca de Crato

Rua Álvaro Peixoto, S/N, São Miguel - CEP 63100-000

Fone: (85) 98159-6341, Crato-CE - E-mail: crato.2civel@tjce.jus.br

**Processo nº 0033368-22.2012.8.06.0071**

Classe: EXECUÇÃO FISCAL (1116)

Assunto: [Dívida Ativa (Execução Fiscal)]

**EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA, VIACAO RIO NEGRO LTDA**

**EXECUTADO: MARIA AUGUSTA ALVES DANTAS FERREIRA**

**DECISÃO**

Vistos, etc.

A UNIÃO (Fazenda Nacional), em manifestação de página (ID. 205758631), informou não possuir interesse na adjudicação do imóvel penhorado nos autos e requereu, com fundamento no art. 879, I, do Código de Processo Civil, a alienação do bem por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado na plataforma COMPREI, mediante observância dos critérios de prazo, publicidade, preço mínimo, condições de pagamento, procedimento, comissão de corretagem e intermediação indicados na petição.

BREVES CONSIDERAÇÕES. DELIBERO.

Antes de adentrar no mérito do pedido da exequente, cumpre-me esclarecer que a PLATAFORMA "COMPREI" disponibilizada (comprei.pgfn.gov.br) é uma ferramenta institucional que visa otimizar o processo de alienação de bens penhorados, conferindo maior publicidade e transparência às vendas.

No que se refere ao mencionado programa "Comprei", encontra-se regida pela Portaria PGFN nº 3050/2002, disponível em: http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=123569. Por sua vez, a referida portaria, no que se refere às regras gerais para tal alienação, foi regulamentada pela Instrução Normativa CGR nº 40, de 19.05.2022, disponível em: http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=124290#2343263).

Verifica-se da referida Instrução Normativa que ressaltou, em seu art. 18, § 1º, que o interessado/comprador deverá declarar que "não está impedindo participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC", deixando, ainda, expresso:

***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.***

Vale ressaltar que No programa "Comprei", o parcelamento da aquisição será aceito apenas para bens imóveis e no caso de proposta por valor igual ou superior ao da avaliação (art. 11, I, da Portaria PGFN nº 3.050/2022 c/c o art. 19 da Instrução Normativa CGR nº 40/2022).

No que se refere às condições/circunstâncias para a realização da medida, em consonância com o disposto nos §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212/1991, na hipótese de não adimplemento de quaisquer das parcelas mensais do parcelamento da alienação, da mesma forma que se dá com os executivos fiscais de Dívida Ativa da União, 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 e executado.

Ademais, a proposta de alienação particular está prevista no CPC, nos artigos 879, inciso I, e 880, ambos do diploma CPC, onde instituiu o legislador**:** *"A venda direta constitui modalidade de expropriação cabível tão logo se verifique o desinteresse do credor na adjudicação dos bens penhorados.*

O CPC, em seu art. 880, dispõe que: ***"Não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário."***

Percebe-se, pois, que a realização da alienação por iniciativa particular, mediante o uso do programa "Comprei", guarda harmonia com os preceitos previstos para tal modalidade no CPC.

Outrossim, a jurisprudência dos nossos tribunais pátrios convergem em entendimento reconhecendo a validade dessa modalidade de alienação, desde que cumpridos os requisitos legais e regulamentares, incluindo casos envolvendo o programa COMPREI. Assinalam, em consenso, que a Iniciativa Particular visa otimizar a recuperação de créditos, buscando uma solução mais ágil e eficiente para a execução fiscal.

É consenso da jurisprudência também estabelecer algumas condições e limites para a realização do praceamento de bens imóveis através da plataforma COMPREI que, em verdade, tem se mostrado bastante frutífera para alienação de bens imóveis, vejamos.

**Nesse sentido, colaciono precedentes consensual do TRF5:**

TRIBUTÁRIO. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL . LEILÃO FRUSTRADO. PEDIDO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. UTILIZAÇÃO DO PROGRAMA COMPREI. DEFERIMENTO . AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento manejado pela FAZENDA NACIONAL, em face da decisão que, nos autos da Execução Fiscal, indeferiu o pedido formulado pela agravante para que os dos Lotes 01, 02, e 03 da Quadra 133, do loteamento Jardim Brasília, localizado no Bairro Jardim Brasília, em Sousa/PB, penhorados nos autos, fossem levados a procedimento de Alienação por Iniciativa Particular - AIP, ou disponibilizados no sistema COMPREI. 2 . Nas razões recursais, a agravante requer que os imóveis penhorados sejam a disponibilizados no sistema COMPREI. Para tanto, alega que: 1) diante da tentativa frustrada de leilão dos imóveis, que não foram arrematados na modalidade convencional, extrai-se a ineficácia do aludido procedimento; 2) o leilão designado e infrutífero não impede a realização de nova hasta, uma vez que o artigo 23 da Lei de Execução Fiscal, prevê a alienação dos bens penhorados em leilão público sem delimitar o número de hastas a serem designadas nos casos em que a arrematação restar infrutífera; 3) o COMPREI é uma plataforma de negócios da União destinada à venda de bens penhorados em execuções fiscais ou oferecidos pelo sujeito passivo em acordos administrativos, que não depende de adesão do devedor, mas de

mera autorização do Judiciário, nos termos do art. 879, I c/c art. 880 e art . 881 do CPC; e 4) o uso da plataforma COMPREI tem se mostrado bastante frutífera para alienação de bens. 3. A proposta de alienação particular está prevista no CPC, nos artigos 879, inciso I, e 880, do CPC. A venda direta constitui modalidade de expropriação cabível tão logo se verifique o desinteresse do credor na adjudicação dos bens penhorados . O CPC, em seu art. 880, dispõe que "não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário." 4. Não se verifica incompatibilidade entre o rito das execuções fiscais e os artigos do CPC que disciplinam a alienação por iniciativa particular (venda direta) do bem penhorado . O art. 880 do CPC aplica-se no processo de execução fiscal, pois não há dispositivo na Lei nº 6.830/1980 que exclua, de forma expressa, a adoção de formas de expropriação diversas da adjudicação e da alienação em hasta pública. Logo, a medida formulada pela exequente é cabível, uma vez que expressamente prevista, conforme dispositivo legal supracitado . 5. No que se refere ao mencionado programa "Comprei", encontra-se regida pela Portaria PGFN nº 3050/2002, disponível em: http://normas.receita.fazenda .gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=123569. Por sua vez, a referida portaria, no que se refere às regras gerais para tal alienação, foi regulamentada pela Instrução Normativa CGR nº 40, de 19 .05.2022 (disponível em: http://normas.receita.fazenda .gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=124290#2343263), a qual ressaltou, em seu art. 18, § 1º, que o interessado/comprador deverá declarar que "não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art . 890, do CPC", deixando, ainda, expresso: "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". 6 . No programa "Comprei", o parcelamento da aquisição será aceito apenas para bens imóveis e no caso de proposta por valor igual ou superior ao da avaliação (art. 11, I, da Portaria PGFN nº 3.050/2022 c/c o art. 19 da Instrução Normativa CGR nº 40/2022) . Percebe-se, pois, que a realização da alienação por iniciativa particular, mediante o uso do programa "Comprei", guarda harmonia com os preceitos previstos para tal modalidade no CPC. 7. No que se refere às condições/circunstâncias para a realização da medida, em consonância com o disposto nos §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8 .212/1991, na hipótese de não adimplemento de quaisquer das parcelas mensais do parcelamento da alienação, da mesma forma que se dá com os executivos fiscais de Dívida Ativa da União, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em cinquenta por cento de seu valor a título de multa, e imediatamente inscrito em dívida ativa e executado. 8. Agravo de Instrumento provido, para deferir o pedido da Fazenda Nacional de alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado nos autos do executivo fiscal, por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado e mediante a utilização do programa "Comprei", nos termos do art. 880 do CPC, Portaria PGFN nº 3 .050/2022. (TRF-5 - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 0812995-30.2023.4 .05.0000, Relator.: LEONARDO AUGUSTO NUNES COUTINHO, Data de Julgamento: 19/12/2023, 7ª TURMA)

É de suma importância ressaltar que o **Superior Tribunal de Justiça (STJ)** entende que essa modalidade de alienação particular configura uma **aquisição originária da propriedade**, com efeitos equivalentes aos da arrematação em hasta pública. Isso significa que, como o domínio do bem é transferido sob supervisão judicial, onde o adquirente não herda as responsabilidades tributárias do devedor original. Os créditos tributários existentes são sub-rogados no preço pago pelo bem, conforme estabelecido no Artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional (CTN).

**Nesse sentido, colaciono o entendimento do STJ:**

AGRAVO DE INSTRUMENTO. PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. EXPROPRIAÇÃO DE BENS . ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. FACULDADE DO EXEQUENTE. - Embora o art. 881 do CPC indique que o leilão judicial será feito se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular, não existe ordem de preferência entre essas vias de expropriação de bens porque o art . 880 do mesmo código positivou a alienação por iniciativa particular como uma faculdade conferida ao exequente - O credor poderá fazer a alienação ele mesmo ou com auxílio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o Poder Judiciário, cabendo ao magistrado competente fixar os termos e condições para que a medida seja efetivada, garantindo os primados do processo e os legítimos interesses do credor e do devedor, conforme previsto no art. 880 do CPC. Em face do art. 685-C do CPC/1973, foi editada a

Resolução CJF nº 160/2011, descrevendo providências para o processamento a alienação por iniciativa particular que devem ser aproveitadas no que forem compatíveis como o art . 880 do CPC/2015 - Apesar de buscar celeridade e diminuição de custos em comparação às hastas públicas, a alienação por iniciativa particular é também uma forma de expropriação judicial dos bens penhorados, pois é operada sob a intervenção da autoridade judiciária competente, nos termos e condições por ela fixados. O E.STJ já decidiu que a alienação por iniciativa particular é hipótese de aquisição originária da propriedade, com os mesmos efeitos da alienação em hasta pública porque o domínio da coisa penhorada é transferido sob supervisão judicial, de tal modo que o adquirente fica desvinculado da responsabilidade tributária do executado (ocorrendo a sub-rogação dos créditos tributários no respectivo preço, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN)- No caso dos autos, a decisão agravada indeferiu o pedido formulado pelo exequente para alienação por iniciativa particular do bem penhorado, contrariando o contido no CPC e na orientação jurisprudencial, merecendo reforma a decisão agravada, notadamente diante da existência de regulamentação da matéria pela Resolução CJF nº 160/2011 - Recurso provido para autorizar, nos autos de origem, a alienação por iniciativa particular nos termos e condições a serem fixados pelo juízo de primeiro grau. (TRF-3 - AI: 50090134420224030000, Relator.: Desembargador Federal JOSE CARLOS FRANCISCO, Data de Julgamento: 14/07/2022, 2ª Turma, Data de Publicação: Intimação via sistema DATA: 17/07/2022)

Com efeito, inexistindo manifestação de interesse da exequente na adjudicação do bem penhorado, mostra-se cabível o prosseguimento dos atos expropriatórios mediante alienação por iniciativa particular, nos termos dos arts. 879, I, e 880 do Código de Processo Civil, observadas, ainda, as regras pertinentes à alienação judicial, ao preço mínimo, à forma de pagamento e às intimações legais.

Dessarte, AUTORIZO A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL penhorado nos autos (ID. 166456547), consistente em **"imóvel de matrícula 16.732, do 2º Cartório de Aquiraz, descrito no ID. 49226733 de propriedade do Sr(a). Raimundo Correia Ferreira, brasileiro, CPF sob nº 038.241.524-87, falecido, sendo a descrição do bem: um TERRENO EM "CABECEIRA DA ROÇA", DISTRITO SEDE " BRISA LESTE", LOTES NºS 02/03/28/29, DA QUADRA 07, Aquiraz-CE.",** por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado na plataforma COMPREI, pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias, com divulgação da oferta do bem no ambiente eletrônico próprio, devendo constar dos anúncios a descrição física e jurídica do imóvel, inclusive localização, estado de conservação, dados registrais, existência de ônus ou gravames e identificação deste processo.

Os critérios para alienação judicial são determinados pelas Leis nº 13.105, de 2015 (CPC) e nº 8.212, de 1991, em especial, levando-se em consideração as disposições constantes nas Leis 13.105/15 (CPC) e 8.212/91, observados os critérios exigidos.

Fixo como valor mínimo para apresentação de propostas o correspondente a **50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação judicial**, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC, devendo o bem permanecer anunciado por, no mínimo, 30 (trinta) dias para que eventual proposta efetive a alienação, ressalvada a hipótese de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.

Autorizo que os pagamentos sejam realizados por meio de DARF, código de receita nº 7739, emitido pela plataforma COMPREI, admitindo-se o parcelamento da alienação por valor igual ou superior ao da avaliação, com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da alienação, acrescida de até 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas, no valor mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) cada uma, na forma do art. 895, §1º, do CPC, hipótese em que deverá ser registrada hipoteca em favor da União, nos termos do art. 895, §8º, do CPC.

Ressalta-se que , havendo leilão anterior frustrado, admite-se a compra parcelada, observado o valor mínimo fixado por este Juízo, nos termos do art. 895, II, do CPC. As parcelas deverão ser atualizadas na forma indicada pela exequente, com incidência dos acréscimos legais pertinentes, inclusive juros equivalentes à

taxa SELIC acumulada mensalmente e 1% (um por cento) relativamente ao mês do pagamento.

Na hipótese de inadimplemento de qualquer parcela mensal, o parcelamento será imediatamente rescindido, vencendo-se antecipadamente o saldo devedor, com os acréscimos legais cabíveis, inclusive multa de mora de 50% (cinquenta por cento), nos termos indicados pela Fazenda Nacional e conforme disciplina aplicável da Lei nº 8.212/1991.

Caso haja crédito preferencial ou valor excedente ao montante atualizado da dívida, determino que o respectivo provisionamento e/ou excedente seja depositado à disposição deste Juízo, em conta judicial vinculada aos autos.

As minutas de auto e carta de alienação deverão ser expedidas pela plataforma COMPREI e apresentadas a este 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, não havendo impugnação ou óbice legal, os documentos poderão ser carregados no sistema COMPREI para adoção das providências de entrega do bem e registro.

Fixo a comissão de corretagem em **5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação**, observadas as regras próprias do procedimento adotado.

Autorizo que a intermediação seja realizada por qualquer corretor/leiloeiro credenciado na plataforma COMPREI com competência territorial no local de situação do bem, **sem exclusividade**, ficando o intermediário anunciante **autorizado a ter acesso ao imóvel, mediante prévio ajuste com o depositário ou devedor**, inclusive para obtenção de fotografias e apresentação do bem a eventuais interessados.

Intime-se a União (Fazenda Nacional) para ciência e adoção das providências cabíveis, ciente de que terá o prazo de 30 (trinta) dias, para juntada aos autos da certidão atualizada do imóvel mat. 9032, pela PGFN.

Intimem-se os executados **RAIMUNDO CORREIA FERREIRA e VIAÇÃO RIO NEGRO LTDA,** para ciência da medida, nos termos do art. 889 do Código de Processo Civil.

Expedientes necessários, cumpra-se.

Crato, 3 de junho de 2026.

**José Flávio Bezerra Morais**

**Juiz de Direito**

Assinado digitalmente, nos termos do art. 1º, §2º, III, alínea *a* da Lei nº 11.419/2006.