PROCESSO Nº: 0800790-17.2017.4.05.8200 **- EXECUÇÃO FISCAL**
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: MORADA INCORPORACOES LTDA
ADVOGADO: Jose Valdemir Da Silva Segundo e outro
5ª VARA FEDERAL - PB (JUIZ FEDERAL TITULAR)

D E C I S Ã O

O

A exequente requereu a expropriação do imóvel descrito no auto de reavaliação de id 13504738 através da plataforma "comprei".

É o relatório. Passo a decidir.

Seguindo a orientação da Procuradoria da Fazenda Nacional-Pb, este Juízo indica que as expropriações dos bens sejam feitas preferencialmente por iniciativa da própria Exequente por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no **programa "Comprei"**, tratado/regulamentado pela Portaria PGFN nº 3050/202022 modificado pela portaria PGFN 824/2023 c/c a Instrução Normativa CGR nº 40/2022.

Primeiramente, é necessário esclarecer que 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:

> "*Art. 880. 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.*
>
> *§ 1o O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.*
>
> *§ 2o A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:*
>
> *I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;*
>
> *II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel*."

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.

No que se refere ao mencionado **programa "Comprei"**, entendo por bem transcrever os seguintes regramentos contidos na Portaria PGFN nº 3050/2022 alterada pela Portaria PGFN nº 824/ 2023:

> " *Art. 3º O Procurador da Fazenda Nacional que identificar, no exercício de suas atribuições, a*

existência de bem com aptidão para inserção em processo de alienação no modelo de negócio Comprei, poderá:

I - solicitar a alienação por iniciativa particular do bem no Comprei, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, mediante petição endereçada ao juízo competente, cujo padrão será definido pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos; ou

II - [omissis]

§ 1º - [omissis]

§ 2º. O bem será inserido no modelo de negócio Comprei pelo prazo máximo de 360 dias, contado:

I - no caso do inciso I do caput, a partir da data de deferimento judicial se outro termo não for estabelecido pelo Juiz; e

[...]

Art. 9º A venda de bens será efetivada no sítio do Comprei na rede mundial de computadores, sob a modalidade de alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

Art. 10. Na modalidade de alienação por iniciativa particular, a proposta de negócio pelo valor da avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem pelo interessado.

§ 1º. Não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em decisão judicial ou administrativa.

§ 2º. Nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente a oferta em montante igual ou superior ao valor da avaliação, nos termos do caput, encerrará a alienação.

§ 3º. Após o prazo mencionado no parágrafo anterior, a melhor proposta no histórico da oferta, desde que não inferior ao valor mínimo fixado judicial ou administrativamente, efetiva a compra do bem.

Art. 11. O parcelamento da oferta de aquisição será realizado pelo valor do bem alienado judicialmente, com pagamento de entrada à vista de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total, e o remanescente:

I - em até 47 (quarenta e sete) prestações, se o bem alienado for veículo, conforme o art. 1.466 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil

II - em até 59 (cinquenta e nove) prestações, para os demais bens e direitos.

III - as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo; e

IV - no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, 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 para fins de execução.

§ 1º As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo.

§ 2º No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, 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 para fins de execução.

§ 3º Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no sistema Comprei pelo prazo de 6 (seis) meses.

§ 4º No caso de utilização do modelo de negócios do Comprei para monetização de ativos incluídos em Negócio Jurídico Processual, Parcelamento com Garantia ou Transação, os parâmetros da venda serão os fixados no respectivo termo, decorrentes da autonomia de vontade das partes."

§ 5º O valor de cada parcela, a partir da alienação, deverá ser acrescido de juros equivalentes à taxa referencial SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) referente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado."

Art. 12. O pagamento será feito por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF), na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

[...]

Art. 29. Não se aplica aos casos submetidos ao modelo de negócio Comprei o disposto na Portaria PGFN nº 79, de 03 de fevereiro de 2014, que disciplina o parcelamento do valor correspondente à arrematação de bem em hasta pública nas execuções fiscais promovidas pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

A Instrução Normativa CGR nº 40, de 19.05.2022 - que regulamentou a Portaria PGFN nº 3.050/2022 alterada pela Portaria 824/2023, no que se refere às regras gerais para tal alienação, ressaltando que o interessado/comprador deverá declarar que "*não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC*" (art. 18, §1º), deixou 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.*"

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

No que se refere às condições/circunstâncias para a realização da medida, mencionadas pela exequente, merece destaque, ainda, a consonância com o disposto nos §§6º e 11 do art. 98 da Lei nº 8.212/1991, prevendo - na hipótese de não adimplemento de quaisquer das parcelas mensais do parcelamento da alienação e igualmente no que se refere aos executivos fiscais de Dívida Ativa da União - que "*o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, que será acrescido em cinqüenta por cento de seu valor a título de multa, e, imediatamente inscrito em dívida ativa e executado*".

Importa ressaltar, outrossim, que, mediante o programa "Comprei", o parcelamento da aquisição será aceito nos termos previstos no art. 11, I e II, da Portaria PGFN nº 3.050/2022 modificada pela Portaria PGFN nº 824/2023 c/c o art. 19 da Instrução Normativa CGR nº 40/2022).

Isso posto, **defiro o pedido de expropriação do imóvel penhorado nos autos através da alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado pela PGFN e mediante a utilização do programa "Comprei" observando-se o requerimento da exequente** do id. 14675669 e o que preceitua o art. 880 do CPC, a Portaria PGFN nº 3.050/2022 modificada pela Portaria PGFN nº 824/2023 e com a observância dos seguintes parâmetros/condições a serem obedecidos no referido procedimento:

a) **Autorização para alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) - penhora à página 30 do id 13504738 e reavaliação das páginas 8 a 14 do id. 13504738 avaliado me R$ 1.890.000,00 em 25/03/2024 (**01 área de terras próprias de propriedade da Morada Incorporações, medindo 126.050,00 m2, situada em Camaçari, Lucena/PB, registrada no Serviço Notarial e Registral Dr. Josélio Paulo Neto às fls. 110v, do livro 2-W, sob o nº de ordem de matrícula 9.000, em 30 de outubro de 2018) **- por meio da plataforma digital da PGFN intitulada "Comprei", em conformidade a Portaria PGFN nº 3.050/2022 modificada pela Portaria PGFN nº 824/2023 e instrução normativa respectiva.**

b) Estipular o preço mínimo de venda em 50% da última avaliação registrada nos presentes autos, em atenção ao art. 891, §1º, do CPC. Em caso de imóvel penhorado, pertencente ao executado, em copropriedade com outros alheios à execução, e considerando o resultado útil da alienação para fins de satisfação do crédito cobrado, o preço de venda corresponderá a no mínimo 75% da avaliação, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

c) Fixar o prazo de 12 (meses) para venda do referido bem;

d) Definir a **comissão do leiloeiro/corretor** no percentual de 5% sobre valor de venda do bem, a ser pago pelo adquirente, nos termos do art. 880, §1º, do Código de Processo Civil.

e) Fica autorizada a utilização da Rede Mundial de Computadores (internet), bem como demais mecanismos de divulgação, com o intuito de dar ampla publicidade à oferta;

f) Fica também autorizada a alienação do bem penhorado de forma parcelada, desde que respeitada a regulamentação normativa instituída pela parte credora e com sua devida anuência.

g) No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, que deverão estar devidamente previstas por ocasião do(s) instrumento(s) de publicidade a ser(em) adotado(s) pelo corretor/leiloeiro. O adquirente arcará com outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: foros, laudêmios, ITBI e despesas cartorárias;

h) No caso de automóveis, o adquirente não arcará com os débitos de IPVA eventualmente existentes, nem com as multas pendentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior.

i) Quanto aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos ao adquirente.

j) É de exclusiva atribuição do pretenso adquirente verificar o estado de conservação, situação de posse e especificações do bem, devendo quaisquer dúvidas serem dirimidas junto ao leiloeiro credenciado.

k) No que se refere à utilização do programa "Comprei", acrescente-se, ainda, a observância dos seguintes parâmetros/condições:

k.1) inserção no programa "Comprei" pelo prazo máximo de 360 dias;

k.2) divulgação da oferta do bem no sítio eletrônico do "Comprei" (comprei.pgfn.gov.br), sob a modalidade de alienação por iniciativa particular, com a indicação da descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade, etc.) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários;

k.3) nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente a oferta em montante igual ou superior ao valor da avaliação encerrará a alienação;

k.4) pagamentos feitos por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), emitido pelo Comprei, observando-se o código de receita pertinente;

k.5) quando o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o excedente deve ser recolhido por meio de depósito à disposição do Juízo na Caixa Econômica Federal, no ato da aquisição e nos moldes pertinentes;

k.6) não se concederá parcelamento da oferta de aquisição quando, sobre o bem sob alienação, houver concurso de penhora com credor privilegiado;

k.7) na hipótese de parcelamento da oferta de aquisição:

k.7.1) O parcelamento da oferta de aquisição será realizado pelo valor do bem alienado judicialmente, com pagamento de entrada à vista de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total, e o remanescente:

k.7.1.1) em até 47 (quarenta e sete) prestações, se o bem alienado for veículo, conforme o art. 1.466 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil.

k.7.1.2) em até 59 (cinquenta e nove) prestações, para os demais bens e direitos;

k.7.1.3) as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo;

k.7.2) Ocorrendo o atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, 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 para fins de execução.

k.7.3) Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no sistema Comprei pelo prazo de 6 (seis) meses.

k.7.4) No caso de utilização do modelo de negócios do Comprei para monetização de ativos incluídos em Negócio Jurídico Processual, Parcelamento com Garantia ou Transação, os parâmetros da venda serão os fixados no respectivo termo, decorrentes da autonomia de vontade das partes.

k.7.5) O valor de cada parcela, a partir da alienação, deverá ser acrescido de juros equivalentes à taxa referencial SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) referente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

k.8) O pagamento será feito por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF), na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

k.9) Sem que isso importe em vínculo com a Administração Pública, poderá ser implementada a integração de agentes financeiros para prover o sistema com soluções de pagamentos e crédito, objetivando conferir maior liquidez e aumento da eficiência.

k.10) O intermediário/credenciado anunciante fica autorizado a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.

Nos termos do art. 889 do CPC, **INTIMEM-SE** o(s) executado(s) e as demais pessoas elencadas no referido dispositivo legal, bem como a parte exequente acerca do inteiro teor do presente ato judicial.

Após, determino a inclusão na plataforma de venda "comprei".

Cumpridos os dois últimos itens supra, SUSPENDA-SE o feito em SECRETARIA pelo prazo de 12 (meses).

Decorrido o prazo de alienação do bem, INTIME-SE A PARTE EXEQUENTE para, no prazo de 15 (quinze) dias, requerer o que entender de direito ou indicar novos bens de propriedade do executado

passíveis de penhora. No caso de imóveis, o requerimento deverá ser instruído com a certidão atualizada do cartório imobiliário competente, quanto à matrícula/registro (menos de noventa dias de emissão), sob pena de indeferimento de plano.

Nada sendo requerido, determino a SUSPENSÃO do curso da execução por 01 (um) ano, nos termos do art. 40, caput, da Lei nº. 6.830/80, a contar da intimação do presente despacho.

Decorrido o prazo de suspensão, arquivem-se os autos sem baixa na distribuição, independente de nova intimação, conforme o disposto no art. 40, §2º, da Lei nº 6.830/80.

Transcorridos 05 (cinco) anos do arquivamento provisório, sem manifestação, intime-se o exequente para, no prazo de 10 (dez) dias, manifestar-se acerca da consumação da prescrição intercorrente, na forma do art. 40, § 4º, da Lei nº 6.830/80.

Nos termos do art. 889 do CPC, **INTIMEM-SE** o(s) executado(s) e as demais pessoas elencadas no referido dispositivo legal, bem como a parte exequente acerca do inteiro teor do presente ato judicial.

(assinado eletronicamente)

JUÍZA FEDERAL