EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0000084-47.2015.4.05.8100
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: TECNICA BRASILEIRA DE ALIMENTOS LTDA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: TOPAZYO WHITE MARTINS OLIVEIRA - CE43677

# DECISÃO

## 1.DOS FATOS

Trata-se de execução fiscal promovida pela UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) em face de TÉCNICA BRASILEIRA DE ALIMENTOS LTDA.

Encontra-se penhorado nos autos o imóvel objeto da matrícula nº 6.991 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caucaia/CE, tendo sido anteriormente deferida sua alienação por iniciativa particular, por intermédio da plataforma COMPREI, nos termos do art. 879, I, do Código de Processo Civil.

A executada insurgiu-se contra a constrição e a alienação, inclusive mediante embargos de declaração, nos quais alegou a impenhorabilidade do imóvel, pretensão que não foi acolhida por este Juízo.

Sobreveio a petição de id. 151482191, por meio da qual a União informa que a tentativa de alienação do imóvel na plataforma COMPREI não obteve êxito. Segundo a exequente, embora os anúncios tenham recebido 12.493 acessos de potenciais interessados, não foi apresentada proposta pelo valor mínimo anteriormente estabelecido, correspondente a 50% da avaliação.

O relatório de id. 151482198 registra que o bem foi incluído no COMPREI em 26/03/2025, teve anúncio publicado a partir de 27/03/2025 e permaneceu submetido ao procedimento de alienação até 27/02/2026, quando a operação foi encerrada por decurso do prazo, sem identificação de adquirente.

Diante desse resultado, a Fazenda Nacional requer a prorrogação, por mais 30 (trinta) dias, da autorização para alienação por iniciativa particular, permitindo-se, desta feita, o recebimento de propostas inferiores ao parâmetro anteriormente fixado, as quais seriam submetidas posteriormente ao Juízo para apreciação, à luz do art. 891 do Código de Processo Civil.

É o necessário. Decido.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO

Nos termos do art. 879, I, do Código de Processo Civil, aplicável subsidiariamente à execução fiscal, a alienação do bem penhorado pode realizar-se por iniciativa particular.

O art. 880 do mesmo diploma confere ao Juízo competência para estabelecer o prazo em que a alienação deverá ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

Por outro lado, a atividade expropriatória deve observar a vedação à alienação por preço vil, nos termos do art. 891 do Código de Processo Civil.

No caso concreto, a tentativa anterior de alienação revelou-se infrutífera apesar da exposição prolongada do imóvel ao mercado. Conforme informado pela exequente, foram contabilizadas 12.493 visitas aos [illegible] n que fosse apresentada proposta pelo valor mínimo então estabelecido.

Tal circunstância recomenda admitir nova tentativa de captação de interessados, sem que isso importe, entretanto, autorização prévia e irrestrita para alienação do imóvel por qualquer preço.

Com efeito, há distinção entre permitir que a plataforma receba propostas inferiores ao parâmetro anteriormente fixado e autorizar desde logo a transferência do bem por preço inferior àquele limite. A primeira providência permite aferir concretamente o valor que o mercado se dispõe a oferecer; a segunda somente poderá ocorrer depois de submetidas ao Juízo as condições específicas da proposta, para controle da vedação ao preço vil e das demais exigências legais.

A própria exequente formula seu requerimento nesses termos, postulando que eventual proposta seja posteriormente submetida à apreciação judicial.

A solução concilia a efetividade da execução com a necessidade de preservação do patrimônio do executado contra alienação por preço vil, permitindo que o Juízo examine concretamente eventual oferta antes do aperfeiçoamento do negócio.

**3. CONCLUSÃO**

Ante o exposto, DEFIRO o requerimento de ID 151482191 para autorizar a reabertura, pelo prazo de 30 (trinta) dias, do procedimento de alienação por iniciativa particular do imóvel de matrícula nº 6.991, por intermédio da plataforma COMPREI, facultado, exclusivamente para fins de prospecção de mercado, o recebimento de propostas em valor inferior ao parâmetro anteriormente estabelecido.

Esclareço que a presente autorização não implica aprovação antecipada de alienação por valor inferior a 50% da avaliação, nem autoriza a transferência da propriedade, levantamento da penhora ou de outros gravames, expedição de mandado ou carta de alienação, imissão do interessado na posse ou levantamento de valores sem prévia e específica autorização deste Juízo.

Caso seja apresentada proposta, deverá a exequente juntá-la aos autos, acompanhada de todas as condições da aquisição, inclusive preço ofertado, forma e prazo de pagamento, identificação do proponente e demais elementos relevantes à aferição da regularidade da operação.

Tratando-se de proposta inferior ao parâmetro anteriormente estabelecido, intime-se a executada para manifestação no prazo de 5 (cinco) dias e, após, voltem os autos conclusos para exame específico à luz do art. 891 do Código de Processo Civil.

Não apresentada proposta no prazo ora concedido, intime-se a exequente para, em 15 (quinze) dias, indicar medida concreta e útil ao prosseguimento da execução.

Ficam mantidos, até ulterior deliberação, a penhora e os demais gravames incidentes sobre o imóvel.

Intimem-se. Cumpra-se.

Fortaleza (CE), datado e assinado eletronicamente.

**DANIELLE MACÊDO PEIXOTO DE CARVALHO**

Juíza Federal Substituta da 20.ª Vara