EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0004327-93.2013.4.05.8200
EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA
EXECUTADO: INDUSTRIA DE PREFABRICADOS ALFA LTDA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: EVANDRO NUNES DE SOUZA - PB5113

DECISÃO

Trata-se de execução fiscal em que a Fazenda Nacional, por meio da petição de ID 133460107, requereu a alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado, mediante utilização da plataforma digital **Comprei**, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado.

O imóvel, de propriedade de Indústria de Pré-Fabricados Alfa Ltda., está situado na Avenida Liberdade, nº 1329, Centro, Bayeux/PB, registrado no Cartório Santiago Pereira sob a matrícula nº 349, e foi reavaliado em R$ 7.807.200,00 (sete milhões, oitocentos e sete mil, e duzentos reais), conforme laudo de ID 182330845.

A exequente requereu a disponibilização do bem na plataforma pelo prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias, com preço mínimo de 50% da avaliação, observadas as regras específicas para os primeiros 30 (trinta) dias, além da possibilidade de pagamento parcelado, da fixação da comissão do corretor ou leiloeiro e da adoção das providências necessárias à divulgação e formalização da venda.

A certidão de inteiro teor do registro imobiliário noticia a existência de registros e averbações relativos ao imóvel, circunstância que deverá ser considerada na divulgação da oferta e na análise dos efeitos da alienação, resguardados os direitos de terceiros e eventuais preferências legais.

É o relatório. Passo a decidir.

A alienação por iniciativa particular encontra amparo nos arts. 879, inciso I, e 880 do Código de Processo Civil, que autorizam a venda do bem penhorado por iniciativa do exequente ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado, cabendo ao juízo fixar o prazo, a publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for o caso, a comissão de corretagem.

A utilização da plataforma Comprei observa a regulamentação da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, notadamente a Portaria PGFN nº 3.050/2022, com as alterações promovidas pela Portaria PGFN nº 824/2023, e a Instrução Normativa CGR/PGDAU/PGFN/ME nº 40/2022, sem prejuízo da competência deste Juízo para estabelecer as condições da alienação, nos termos do art. 9º, § 1º, da referida Portaria.

O art. 3º, § 2º, da Portaria PGFN nº 3.050/2022 prevê a inserção do bem no Comprei pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias. Por sua vez, o art. 10 da mesma Portaria estabelece que, nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente oferta igual ou superior ao valor da avaliação encerra a alienação; transcorrido esse período, a melhor proposta poderá efetivar a compra, desde que respeitado o preço mínimo judicialmente fixado.

Quanto ao preço mínimo, o art. 891, parágrafo único, do CPC estabelece o parâmetro para caracterização do preço vil quando não houver mínimo definido pelo juízo. No caso, fixa-se o mínimo em 50% da avaliação judicial, ressalvada a hipótese do art. 843, § 2º, do CPC, se constatada copropriedade com terceiro alheio à execução e a incidência da proteção legal correspondente.

A regulamentação do Comprei também admite o parcelamento da aquisição de bens e direitos, mediante entrada de
»r total e pagamento do saldo em até 59 (cinquenta e nove) prestações para bens que não sejam veículos,

observadas as demais condições regulamentares, inclusive a atualização pela taxa SELIC e o acréscimo de 1% referente ao mês do pagamento, bem como as consequências do inadimplemento.

A Instrução Normativa CGR/PGDAU/PGFN/ME nº 40/2022, em seu art. 20, prevê que eventual excedente do valor da alienação em relação à dívida atualizada seja recolhido mediante depósito judicial à disposição deste Juízo.

Por fim, a certidão imobiliária revela a existência de registros e averbações que deverão ser adequadamente identificados na divulgação da oferta. A existência de gravames impõe atenção à ciência dos interessados e dos titulares de direitos registrados, sem prejuízo da observância da ordem legal de preferência e da análise, no momento oportuno, dos efeitos da alienação sobre cada ônus.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido da Fazenda Nacional de alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, mediante utilização da plataforma digital **Comprei**, observadas as seguintes condições:

1. Fica autorizada a alienação do imóvel situado na Avenida Liberdade, nº 1329, Centro, Bayeux/PB, registrado no Cartório Santiago Pereira sob a matrícula nº 349, de propriedade de Indústria de Pré-Fabricados Alfa Ltda., avaliado em R$ 7.807.200,00, conforme laudo de ID 182330845.

2. O imóvel poderá permanecer disponível na plataforma Comprei pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, contado do deferimento judicial, salvo se outro termo for estabelecido pelo Juízo, nos termos do art. 3º, parágrafo único, da Portaria PGFN nº 3.050/2022.

3. Fixo o preço mínimo de venda em 50% (cinquenta por cento) do valor da última avaliação judicial, ressalvada a hipótese de incidência do art. 843, § 2º, do CPC. Nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente oferta igual ou superior ao valor integral da avaliação poderá encerrar a alienação. Após esse período, a melhor proposta poderá efetivar a compra, desde que não seja inferior ao preço mínimo fixado, conforme o art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050/2022.

4. Fixo a comissão em 5% (cinco por cento) do valor da venda, a ser suportada pelo adquirente, conforme requerido pela exequente e nos termos do art. 880, § 1º, do CPC. O valor da comissão deverá permanecer depositado em conta judicial, vedado seu levantamento até a efetiva imissão do adquirente na posse do imóvel, caso exitosa a alienação. A liberação ficará condicionada à comprovação da imissão na posse e à inexistência de impedimento judicial.

5. Fica autorizada a divulgação da oferta na plataforma Comprei e por outros meios eletrônicos adequados, a fim de assegurar ampla publicidade. O anúncio deverá conter a descrição física e jurídica do imóvel, sua localização, os dados de matrícula, a identificação desta execução e a indicação dos ônus e gravames constantes da certidão imobiliária, além das condições de pagamento e da comissão.

6. Os pagamentos deverão observar os procedimentos da plataforma, inclusive a emissão do Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), quando aplicável. Caso o valor da alienação supere o montante atualizado da dívida, o excedente deverá ser recolhido por depósito judicial à disposição deste Juízo, nos termos do art. 20 da Instrução Normativa CGR/PGDAU/PGFN/ME nº 40/2022, resguardados eventuais direitos de terceiros e a ordem legal de preferência.

7. Fica admitida a aquisição parcelada, desde que observada a regulamentação do Comprei e a anuência da exequente, quando exigível. Para bens imóveis, o pagamento deverá contemplar entrada à vista de 25% (vinte e cinco por cento) do valor total e saldo em até 59 (cinquenta e nove) prestações, com os encargos e as consequências do inadimplemento previstos no art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050/2022, com as alterações posteriores. A proposta deverá especificar o prazo e as condições de pagamento. A modalidade parcelada não será admitida se houver concurso de penhora com credor privilegiado, conforme a regulamentação aplicável.

8. O anúncio deverá informar que compete ao interessado verificar as condições físicas e de ocupação do imóvel, sem prejuízo das informações constantes dos autos e da certidão imobiliária. A responsabilidade por tributos, despesas condominiais, emolumentos, ITBI e demais encargos deverá ser indicada no anúncio e apreciada conforme a legislação aplicável e a natureza de cada obrigação, não se presumindo, de forma genérica, a transferência ou a extinção de todos os ônus em razão da alienação.

9. Intimem-se a exequente e a parte executada, bem como os demais interessados e titulares de direitos sobre o imóvel que devam ser cientificados, observadas as disposições legais pertinentes, inclusive o art. 889 do CPC, no que for compatível com a modalidade de alienação por iniciativa particular.

10. Efetivada a alienação, deverá ser juntada aos autos a documentação comprobatória da operação, dos pagamentos e das condições pactuadas, para posterior formalização nos termos do art. 880, § 2º, do CPC, com expedição da carta de alienação e do mandado de imissão na posse, quando cabíveis, após verificação dos requisitos legais e da inexistência de impedimento judicial.

Cumpridas as providências necessárias, proceda-se à inclusão do imóvel na plataforma Comprei. Após a inclusão, suspenda-se o andamento ordinário do feito em Secretaria pelo prazo de 12 (doze) meses, sem prejuízo de acompanhamento dos atos de alienação e de apreciação de eventuais petições urgentes.

Intimem-se. Cumpra-se.

(assinado eletronicamente)

JUÍZA FEDERAL