



**Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
12ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Avenida Rio Branco, 243, Anexo I, 6º andar - Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8624 -
<https://www.trf2.jus.br/juizo/jfrj/12vgef> - Email: 12VFEF@JFRJ.JUS.BR

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0033637-50.2012.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ANA CUNHA INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal proposta por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de ANA CUNHA INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS LTDA objetivando cobrança de débito no valor originário de R\$ 456.514,32 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, quinhentos e quatorze reais e trinta e dois centavos).

Da análise dos autos verifica-se que foi efetuada a penhora do imóvel situado na Rua Macambira, nº 34, Bento Ribeiro - Rio de Janeiro/RJ (Matrícula 23.978), conforme se extrai do auto de penhora acostado ao evento 10.

A parte executada opôs embargos à execução, os quais foram julgados improcedentes (eventos 23/24).

Expedido mandado do evento 243, o referido bem foi reavaliado, em agosto de 2019, no montante de R\$ 1.150.604,00 (um milhão, cento e cinquenta mil seiscentos e quatro reais), nos termos da certidão do evento 245.

Na decisão acostada ao evento 262 foi determinada a inclusão do bem em leilão eletrônico, a ser realizado nas datas de 04/05/2021(1ª hasta) e 06/05/2021(2ª hasta).

Auto de leilão negativo no evento 289.

Na decisão acostada ao evento 291, tendo em vista a ausência de lances nos leilões eletrônicos realizados, ou seja, ante à inexistência de interessados em adquirir o bem constrito, foi determinado seu levantamento.

Posteriormente foi decretada a indisponibilidade de bens e direitos do executado, nos termos do artigo 185-A do Código Tributário Nacional (eventos 298 e 303).

No evento 306 foi expedido ofício ao 8º Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, autorizando o levantamento da penhora efetuada sobre o imóvel situado na Rua Macambira, nº 34, Bento Ribeiro - Rio de Janeiro/RJ (Matrícula 23.978), o que não foi cumprido pelo Oficial responsável, tendo em vista a indisponibilidade decretada (evento 312).

Tentativa infrutífera via Sistema Sisbajud acostada ao evento 326.

A parte exequente, no evento 340, requer a designação de leilão do imóvel.

Tendo em vista a manifestação da parte exequente no evento 340 e a ausência de levantamento de fato da penhora realizada em virtude da indisponibilidade dos bens do executado, foi determinada a expedição de mandado de constatação e reavaliação do bem penhorado no evento 10 e reavaliado no evento 245.

A parte exequente, no evento 363, requer a expedição de mandado de livre constatação, penhora e avaliação de bens no endereço da sociedade empresária executada.

Expedido mandado de penhora (evento 366), o oficial de justiça informa que realizou a penhora do imóvel situado na Rua Macambira, 34, Bento Ribeiro, Rio de Janeiro/RJ, avaliado, em setembro de 2023, no montante de R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais), conforme se extrai do evento 368.

A parte exequente, no evento 370, requer que seja autorizada a alienação do bem imóvel penhorado e avaliado, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, no Comprei.

Na decisão acostada ao evento 445, considerando a dificuldade de intimar os depositários nomeados, tendo em vista o entendimento do E. STJ, o qual considera a falta do depositário uma irregularidade sanável, foi determinado que o leiloeiro eleito pelo juiz seja nomeado depositário do bem, quando da designação da data para a realização do leilão.

O oficial de justiça, em dezembro de 2024, reavaliou o bem em questão no montante de R\$ 902.400,00 (novecentos e dois mil e quatrocentos reais), conforme se extrai do evento 460.

A Secretaria de Fazenda do Município do Rio de Janeiro, nos eventos 461 e 470, informa os débitos referentes ao IPTU vinculado ao imóvel penhorado.

O 8º RGI, nos eventos 462 e 468, apresenta a certidão de ônus reais do imóvel penhorado.

Intimadas para se manifestar acerca da reavaliação do imóvel em questão, ambas as partes nada requereram.

No tocante ao requerimento formulado no evento 370, verificou-se que não consta a informação de que a aquisição judicial de bens no Comprei é causa originária de aquisição de propriedade, isto é, o comprador recebe o bem desembaraçado e livre de ônus em registro imobiliário. Eventuais créditos subrogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, do CTN e AREsp 929244 SP), como tem sido de praxe.

Intimado a se manifestar, a parte exequente, no evento 483, salienta que a informação sobre a existência e o montante do débito condominial, por se tratar de ônus propter rem que acompanha o imóvel, será devidamente considerada e incluída no descritivo do bem na plataforma, assegurando que os interessados na aquisição tenham pleno conhecimento de sua existência e das implicações legais decorrentes.

Esse é o relatório. Decido.

Defiro o requerimento da parte exequente para a alienação do bem penhorado na modalidade de alienação por iniciativa particular, na forma do art. 880 do CPC, através da plataforma COMPREI.

Para os fins do art. 880, § 1º, do CPC, fixo o prazo para alienação, forma de publicidade, preço mínimo, condições de pagamento e comissão de corretagem os critérios apontados pela UNIÃO - FAZENDA NACIONAL na petição do evento 370 e 483, **salientando as seguintes disposições:**

a) Em atendimento ao art. 10, §1º da Portaria PGFN 3.050 de 2022, estabeleço como valor mínimo da proposta o percentual de 50% da avaliação do bem imóvel realizada pelo oficial de justiça. Considerando que bem foi avaliado em R\$ 902.400,00 (novecentos e dois mil e quatrocentos reais), nos termos do laudo do evento 460, o valor mínimo da proposta é o de R\$ 451.200,00 (quatrocentos e cinquenta e um mil e duzentos reais).

b) Determino que as **taxes municipais e débitos de IPTU** existentes serão sub-rogados no preço da arrematação, obedecendo às preferências legais.

Intime-se a pessoa jurídica executada para ciência, por meio do patrono constituído.

Expeça-se mandado para a intimação dos eventuais ocupantes do imóvel penhorado acerca do deferimento da alienação do bem por iniciativa particular.

Confirmada as intimações acima, e decorrido o prazo legal, intime-se a parte exequente para ciência da decisão e inclusão do bem na plataforma COMPREI.

Intime-se o Município do Rio de Janeiro para ciência da presente decisão.

Em seguida, suspenda-se a presente execução pelo prazo de 180 (dias), ou até que seja comunicada a realização da venda por iniciativa particular.

Na segunda hipótese, deverá a exequente comprovar nos autos o **depósito em conta judicial do valor referente aos débito de IPTU e Taxas municipais**, devidamente atualizado, bem como o pagamento da DARF.

Deverá, ainda, juntar as telas do Sistema **COMPREI** relativas à alienação do bem penhorado nestes autos.

Decorrido o prazo de suspensão, intime-se a exequente para manifestação no prazo de 10 (dez) dias.

Após, venham os autos conclusos para decisão.

Documento eletrônico assinado por **MAURÍCIO DA COSTA SOUZA, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://eproc.jfj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510016527943v3** e do código CRC **d57fa3d1**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MAURÍCIO DA COSTA SOUZA

Data e Hora: 26/06/2025, às 17:34:32

0033637-50.2012.4.02.5101

510016527943 .V3