



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Avenida Venezuela, 134, bloco B/6º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7653 -  
<https://www.jfrj.jus.br> - Email: 05vfef@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0000340-85.2013.4.02.5111/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** SOCIEDADE AGRO PECUARIA INDUSTRIAL LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Tendo em vista que a Fazenda requer (evento 235) a alienação por iniciativa particular, DEFIRO a inclusão dos seguintes bens no sistema COMPREI para a realização da venda direta, conforme previsto no art. 880 do CPC:

**1) LOTES 40, 41, 42 e 43 da QUADRA 15, do Loteamento Cidade Balneária do Pontal, registrados sob a MATRÍCULA 199, do 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE ANGRA DOS REIS. Cada lote possui área total de 360m², sem construção e possuem acesso pela Rua M, que ainda não foi construída. Os lotes estão cobertos de vegetação, do tipo gramínea e arbustiva. AVALIAÇÃO: Conforme pesquisa de preços no mercado imobiliário local, avalio em R\$150.000,00 cada lote;**

**2) SÍTIO PONTAL P09 – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 85.478,23m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359363249. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção, definida como area non aedificanti. AVALIAÇÃO: Diante das características do imóvel, avalio em R\$870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais);**

**3) SÍTIO PONTAL P20 – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 57.410,72m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359395280. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção,**

definida como area non aedificanti. **AVALIAÇÃO:** Diante das características do imóvel, avalio em R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais); e

**4) SÍTIO PONTAL P21 – registrado sob a matrícula 16785, no 1º Ofício de Justiça de Angra dos Reis, com área total de 94.903,77m², inscrito no INCRA sob o código de imóvel rural nº 0000359395019. Trata-se de imóvel rural, com acesso a estrada de terra, composto por densa vegetação. Trata-se de imóvel misto, sem construção, com parte inserta na ZORDE - Zona Rural de Desenvolvimento Especial, com taxa de ocupação do solo de 5% e parte na ZIAP - Zona de Interesse Ambiental de Proteção, definida como area non aedificanti. AVALIAÇÃO: Diante das características do imóvel, avalio em R\$910.000,00 (novecentos e dez mil reais).**

Ressalte-se que essa modalidade de expropriação por iniciativa particular é prevista no art. 879 do CPC e precede ao próprio leilão. Não à toa, este mesmo TRF-2 editou o Enunciado de Súmula nº 12 do seu Fórum de Execuções Fiscais: *"Não obstante o disposto no art. 23 da LEF, no sentido de que a alienação de quaisquer bens penhorados será feita em leilão público, é possível a alienação por iniciativa particular do exequente prevista no art. 880 do NCPC"*.

Para fins do disposto no § 1º do art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022, **fixo como valor mínimo da proposta o equivalente a 70% (setenta por cento) da avaliação do imóvel** feita pelo oficial de justiça, cujos valores foram, respectivamente:

**1) de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) cada lote, fixando-o, portanto, em R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) cada lote;**

**2) de R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais), fixando-o, portanto, em R\$ 609.000,00 (seiscentos e nove mil reais);**

**3) de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), fixando-o, portanto, em R\$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais); e**

**4) de R\$ 910.000,00 (novecentos e dez mil reais), fixando-o, portanto, em R\$ 637.000,00 (seiscentos e trinta e sete mil reais).**

Portanto, após o prazo inicial de 30 dias da fase de alienação na plataforma COMPREI, quando a alienação só pode se dar por valor não inferior ao valor da avaliação, a alienação deve se dar pela melhor proposta no histórico de ofertas, que deverá respeitar o valor mínimo fixado acima art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050, §§ 2º e 3º). O pagamento parcelado, só poderá ser aceito após o prazo inicial de 30 dias, tendo por base o valor da avaliação e nas condições do art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050.

Outrossim, segundo orientação do STJ (AREsp 929244 SP), a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriormente existentes sobre os imóveis arrematados não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Cabe ressaltar que, no que tange ao procedimento, deverá a parte Exequente ainda trazer aos autos o comprovante do pagamento do(s) débito(s) (DARF) e eventual depósito do valor remanescente, bem como juntar as telas do Sistema COMPREI referentes ao processo da alienação do bem imóvel.

Intimem-se as partes desta decisão.

**PRECLUSA A DECISÃO**, SUSPENDA-SE a tramitação para que seja efetuada a tentativa de venda direta pelo sistema COMPREI, pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta dias), ou até que seja informado pela exequente o resultado da venda por iniciativa particular.

Decorrido o prazo da suspensão, intime-se a exequente para que dê regular prosseguimento ao feito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Após, voltem-me conclusos.

---

Documento eletrônico assinado por **BIANCA STAMATO FERNANDES, Juíza Federal**, 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.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510014087194v3** e do código CRC **b748165d**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES  
Data e Hora: 23/8/2024, às 16:44:49