



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/12vfeff#:~:text=-](https://www.trf2.jus.br/juizo/jfrj/12vfeff#:~:text=-&Email=12VFEF@JFRJ.JUS.BR) Email: 12VFEF@JFRJ.JUS.BR

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0000837-36.2007.4.02.5103/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: VASA GESTAO EMPRESARIAL LTDA

EXECUTADO: RICARDO SAMPAIO ARAUJO

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal proposta pela UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de VASA GESTAO EMPRESARIAL LTDA e RICARDO SAMPAIO ARAUJO, objetivando cobrança de crédito no valor originário de R\$ 44.743,59 (quarenta e quatro mil, setecentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos).

Da análise dos autos verifica-se que houve penhora de imóvel localizado na Rua Visconde do Rio Branco, nº 316, casa III, Centro, Campos dos Goytacazes, avaliado, em novembro de 2016, em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), tendo sido nomeado como depositário o coexecutado Ricardo Sampaio Araujo.

A Pessoa Jurídica Executada foi intimada para opôr embargos à execução, tendo se mantido inerte, e o coexecutado, Ricardo Sampaio Araujo, interpôs embargos à execução que foram julgados improcedente, tendo a sentença proferida sido mantida pelo Tribunal Regional Federal da 2ª Região (eventos 238/239).

No evento 254, o oficial de justiça acostou certidão reavaliando o bem penhorado no montante de R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), em Maio de 2021.

O oficial de justiça, no evento 254, narra que o bem em questão compreende residência com as instalações e benfeitorias existentes e o respectivo terreno próprio que mede 11,90 m de largura por 17,00 m de comprimento. Segundo o oficial de justiça a casa é de alvenaria com telhas de cerâmica e dois andares. No térreo há duas salas, copa, jardim de inverno, suíte, lavabo, cozinha e dependências de empregada com banheiro. Na parte de cima possui dois quartos com closet e banheiro e um quarto com banheiro, sendo a escada de acesso ao piso superior em alvenaria com corrimão em madeira.

Ressalta o oficial de justiça que a casa não tem acesso direto à rua, dependendo de servidão, que é fechada com um portão.

Na decisão acostada ao evento 277 foi determinada a inclusão do bem acima descrito em leilão eletrônico, a ser realizado nas datas de 08/11/2021(1ª hasta) e 10/11/2021(2ª hasta), nos termos do artigo 882, §1º, do CPC/15 c/c Resolução do CNJ nº 236, de 13/07/2016.

No entanto, nos termos da petição do evento 304 e do Auto de Leilão do evento 305, a tentativa de alienação judicial dos bens penhorados restou negativa.

A despeito do bem imóvel penhorado nos autos ter sido oferecido em leilão eletrônico, não houve inscritos nem foram oferecidos lances, como informado pelo leiloeiro (evento 304).

Não obstante, considerando que o valor do imóvel penhorado é muito superior ao valor do débito, foi determinada a inclusão do feito em leilão mais próximo.

A parte exequente, no evento 353, requer que seja autorizada a alienação do bem imóvel penhorado e avaliado por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, no Sistema COMPREI.

No evento 369, o oficial de justiça reavaliou o bem penhorado, em junho de 2024, no montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

O 7º Ofício de Campos dos Goytacazes, no evento 370, acosta a certidão de ônus reais do imóvel penhorado.

A Secretaria Municipal de Fazenda de Campos dos Goytacazes informa, no evento 372, o débito decorrente de IPTU vinculado ao bem penhorado.

Na decisão acostada ao evento 374 foi deferida a alienação do bem penhorado na modalidade de alienação por iniciativa particular, na forma do art. 880 do CPC, através da plataforma COMPREI.

Intimada, a parte executada impugna a avaliação realizada por ter sido apontado metade do valor da avaliação ocorrida em 2021, requerendo a designação de perito para a avaliação do imóvel e a suspensão da decisão acostada ao evento 375 que deferiu a alienação do bem penhorado na modalidade de alienação por iniciativa particular (evento 377).

Intimada a se manifestar, a parte exequente requer o indeferimento do pedido, visto que o oficial de justiça detalhou e fundamentou a avaliação (evento 383).

Na decisão acostada ao evento 385, considerando a redução de 50% (cinquenta por cento) no valor do bem no prazo de três anos, foi determinada a expedição de novo mandado para constatação e reavaliação

do imóvel em questão, devendo, se for o caso, o oficial de justiça justificar a redução do valor de 50% (cinquenta por cento) no prazo de 3 (três) anos.

O oficial de justiça, no evento 394, manteve a reavaliação, em outubro de 2024, no montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais).

Intimada a se manifestar, a parte exequente requer a alienação do bem por meio do Sistema Comprei (evento 398).

Intimada a se manifestar, a parte executada se manteve inerte.

A parte exequente, no evento 407, informa, em complemento à petição do evento 398, 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 e eventuais créditos sub-rogam-se no preço da arrematação (art. 130, parágrafo único, do CTN e AREsp 929244 SP).

Certidão de ônus reais do bem imóvel penhorado acostada ao evento 421.

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 nas petições do evento 398.1 e 407.1, **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\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), nos termos do laudo do evento 394.79, o valor mínimo da proposta é o de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

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

Intime-se o Sr. Ricardo Sampaio Araujo, como executado e depositário do bem imóvel penhorado, por meio do sistema E-proc, através do advogado constituído nos autos.

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 **ADRIANA BARRETTO DE CARVALHO RIZZOTTO, 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 **510016157149v4** e do código CRC **fee7d8c7**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ADRIANA BARRETTO DE CARVALHO RIZZOTTO

Data e Hora: 15/05/2025, às 16:20:38
