



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**11ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Avenida Rio Branco, 243, anexo I, 4º andar - Bairro: Cinelândia, Centro - CEP: 20040-009 - Fone:  
(21)3218-8614 - www.jfrj.jus.br - Email: 11vfef@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 0527525-86.2004.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** IMVEMA COMERCIO E INDUSTRIA LTDA

## **DESPACHO/DECISÃO**

Trata-se de execução fiscal em que a União - Fazenda Nacional, no evento 264, requer a alienação do imóvel penhorado por meio da Plataforma Comprei, após a realização de nova reavaliação do bem.

No evento 226, fls. 1, este juízo deferiu a alienação por iniciativa particular do imóvel localizado na Rua São Ciro, 2, Jardim América, Rio de Janeiro, matrícula 37.292-A do 8º Ofício de Registro de Imóveis, de propriedade da executada Invema Comercio e Industria Ltda, com fundamento nos artigos 879, inciso I, e 880, do Código de Processo Civil. Naquela decisão, fixou-se o preço mínimo de 80% do valor da avaliação e determinou-se a renovação do laudo caso a última estimativa fosse superior a um ano.

Em cumprimento ao item 03 da decisão mencionada, o Oficial de Justiça avaliador compareceu ao local e lavrou o auto de constatação e reavaliação no evento 258, fls. 1. O serventuário informou que o imóvel se encontra fechado, vazio e em ruim estado de conservação, procedendo à reavaliação por estimativa conforme o laudo anexo ao referido evento.

A União, no evento 264, fls. 1, manifestou ciência da nova avaliação e requereu que a alienação ocorra especificamente pela Plataforma Comprei.

### **É o relatório. Decido.**

A alienação por iniciativa particular é modalidade de expropriação prevista no artigo 880 do Código de Processo Civil, que atribui ao juiz a competência para fixar o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento e as garantias.

A Plataforma Comprei, instituída pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, constitui ferramenta oficial para a operacionalização da alienação por iniciativa particular de bens penhorados em execuções fiscais da

União, atendendo aos princípios da eficiência e da transparência administrativa.

Considerando que a alienação por iniciativa particular já foi deferida no evento 226 e que a reavaliação do bem foi devidamente atualizada no evento 258, não há óbice ao acolhimento do pedido da exequente para utilização da referida plataforma digital.

Quanto ao preço mínimo, mantenho a diretriz fixada no item 02 da decisão do evento 226, estabelecendo que o bem não poderá ser alienado por valor inferior a 80% da avaliação constante no evento 258. Tal percentual observa o limite legal contra o preço vil, conforme o artigo 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

As demais condições, como o prazo de 360 dias para a manutenção da oferta e a comissão de corretagem, deverão seguir os parâmetros já fixados na decisão do evento 226, fls. 1.

Verifico que não há necessidade de dilação probatória, uma vez que a avaliação foi realizada por oficial de justiça no exercício de suas funções, gozando de fé pública, e as partes foram regularmente intimadas das fases anteriores conforme o artigo 889 do Código de Processo Civil.

Ante o exposto:

1. **ACOLHO** o pedido da União no evento 264 e **AUTORIZO** a alienação do imóvel de matrícula 37.292-A do 8º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro por meio da Plataforma Comprei.
2. **FIXO** o preço mínimo de venda em 80% do valor da reavaliação apurada no evento 258.
3. **DETERMINO** que a Secretaria expeça o termo de autorização para alienação por iniciativa particular via Plataforma Comprei, com validade de 360 dias, devendo constar as condições de pagamento e publicidade previstas na regulamentação própria da plataforma e nos eventos 223 e 226 destes autos.
4. **INTIME-SE** a parte executada acerca da nova avaliação do evento 258 e desta decisão, na forma do artigo 889, inciso I, do Código de Processo Civil.
5. **MANTENHO** a suspensão do curso do processo pelo prazo da autorização de venda, conforme item 05 da decisão do evento 226.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): VIGDOR TEITEL  
Data e Hora: 20/03/2026, às 15:05:59

---

**0527525-86.2004.4.02.5101**

**510018738750 .V2**