



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/jfj/12vfef> - Email: 12VFEF@JFRJ.JUS.BR

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5029389-67.2023.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: RENATO LOPES PIROZI

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal proposta por UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de RENATO LOPES PIROZI objetivando cobrança de débito no valor originário de R\$ 217.271,22 (duzentos e dezessete mil, duzentos e setenta e um reais e vinte e dois centavos).

Da análise dos autos (evento 79) verifica-se que houve a penhora de imóvel oriundo do "DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "PALMEIRA", SITUADO NA ZONA RURAL DE VARRE-SAI/RJ, COM 02.00.10 HÁ (DOIS HECTARES E DEZ CENTIARES)", matrícula nº 431 Livro nº 02, ficha 01 do Ofício Único de Varre Sai/RJ, avaliado em maio de 2024 no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), sem nomeação de depositário.

No evento 88, o Ofício Único de Varre-Sai informa o registro da penhora efetuada.

Diligência de intimação do executado acerca de sua nomeação de depositário negativa, conforme se extrai dos eventos 91 e 106.

Nos eventos 96 e 98, a parte exequente requer a autorização para alienação do bem penhorado por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no Comprei.

A parte exequente, no evento 110, informa: i) o pagamento das inscrições nº 70621071962-53 e 70620057974-01; ii) que a inscrição nº 70121053879-42 está ativa e requer a designação como depositário o leiloeiro Sr. Fabio Manoel Guimarães; iii) com relação às demais inscrições, que estão em fase de concessão/negociação de parcelamento e requer a suspensão do feito por 90 (noventa) dias.

Nos eventos 112 e 116, ante a informação de pagamento manifestada pela parte exequente, foram declaradas extintas as inscrições nº 70621071962-53 e 70620057974-01, em relação aos débitos nelas veiculados.

Considerando o processo de concessão/negociação de parcelamento das demais inscrições em cobrança, foi determinada a intimação da parte executada para se manifestar a respeito de seu interesse no parcelamento da inscrição nº 70121053879-42, a princípio única ativa na presente demanda, devendo formular pedido no âmbito administrativo, se for de seu interesse.

Embora regularmente intimada, a parte executada se manteve inerte.

No que tange à nomeação de depositário do bem imóvel penhorado, na decisão acostada ao evento 135 foi nomeado o executado RENATO LOPES PIROZI para exercer o referido encargo.

Intimada por meio de seu patrono para apresentar o seu endereço atualizado, a parte executada se manteve inerte.

Intimada a manifestar se houve a concretização dos parcelamentos informados no evento 110, a parte exequente requerer o prosseguimento do feito quanto à inscrição nº 70 1 21 053879-42, que não se encontra parcelada.

A parte exequente informa endereço do executado, que teve diligência infrutífera.

Na decisão acostada ao evento 152, considerando que a penhora recaiu sobre bem imóvel, o qual prescinde da existência de uma pessoa para a sua guarda, bem como o entendimento do E. STJ, o qual considera a falta mencionada uma irregularidade sanável, foi determinado que o leiloeiro eleito pelo juízo seja nomeado depositário do bem, quando da designação da data para a realização do leilão.

O oficial de justiça, no evento 162, em Setembro de 2025, realizou a constatação e a reavaliação do bem em questão no montante de R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais).

A Secretaria Municipal de Fazenda de Varre-Sai informa que sobre o imóvel penhora não incide IPTU por ser situado em área rural (evento 168).

Certidão de ônus reais acostada ao evento 172.

No evento 175, a parte exequente requer seja autorizada a alienação do bem imóvel penhorado nestes autos, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, no Comprei.

Esse é o relatório. Decido.

Defiro o requerimento da parte exequente para a alienação do imóvel oriundo do "DESMEMBRAMENTO DO IMÓVEL RURAL DENOMINADO "PALMEIRA", SITUADO NA ZONA RURAL DE VARRE-SAI/RJ, COM 02.00.10 HÁ (DOIS HECTARES E DEZ CENTIARES)", matrícula nº 431 Livro nº 02, ficha 01 do Ofício Único de Varre Sai/RJ, 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 175, **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 o imóvel em questão foi reavaliado em R\$ 216.000,00 (duzentos e dezesseis mil reais), o valor mínimo da proposta é de R\$ 108.000,00 (cento e oito mil reais).

Intime-se a parte executada para ciência, por meio dos advogados constituídos.

Expeça-se mandado de intimação para eventuais ocupantes do imóvel em questão.

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.

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 às Taxas municipais,** se houver, 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.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ADRIANA BARRETTO DE CARVALHO RIZZOTTO
Data e Hora: 28/02/2026, às 19:47:20

5029389-67.2023.4.02.5101

510018537019 .V5