



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

Avenida Rio Branco, 243 anexo I/8º andar, Balcão Virtual: <https://jfrj-jus-br.zoom.us/j/3702619770> -
Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8554 - <https://www.jfrj.jus.br> - Email:
05vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0017822-42.2014.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: COLEGIO ADN LTDA

DESPACHO/DECISÃO

A perícia designada se voltava à avaliação do imóvel penhorado (eventos 63 e 65), avaliado em R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), em setembro/2019, e reavaliado em janeiro/2024, por R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais) (evento 97).

A parte executada, *Colégio ADN Ltda*, impugnou o valor da reavaliação (evento 102), requerendo nova avaliação. O pedido foi indeferido em junho/2024 (evento 121), em razão de três oficiais de justiça distintos (dois no presente executivo e um na Execução Fiscal nº 0130124-43.2016.4.02.5101, em trâmite na 7ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro) terem encontrado valores bem próximos ao da avaliação aqui realizada, que oscilaram entre R\$ 3.800.000,00 e R\$ 4.200.000,00.

Dessa forma, restou demonstrada a idoneidade nas diligências efetivadas e a compatibilidade do valor avaliado com o valor de mercado na região do imóvel.

A decisão que indeferiu o pedido da parte executada ressaltou que a regra, segundo o art. 870 do CPC, é a de que a avaliação do bem penhorado se dê por oficial de justiça, cabendo, excepcionalmente, nova avaliação, quando "*o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.*" (art. 873, III, do CPC).

A parte executada, no entanto, interpôs agravo de instrumento (5009936-29.2024.4.02.0000), obtendo o provimento do recurso pela 4ª. Turma Especializada do TRF/2ª. Região, a fim de que fosse realizada a prova pericial para reavaliação do imóvel.

Em agosto/2025 determinou-se o cumprimento do acórdão, nomeando-se perito (evento 146). A parte executada impugnou o valor dos honorários periciais e requereu que o pagamento se desse de forma parcelada

(evento 175).

Nova perita foi nomeada (evento 191), formulando proposta de honorários (evento 202). A União a impugnou (evento 210) e a Dra. Perita reduziu acentuadamente o valor proposto, para R\$ 2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais) (evento 211).

Fixados os honorários no valor de R\$ 2.150,00 (dois mil cento e cinquenta reais), em março/2026, a parte executada foi intimada para comprovar o pagamento do valor no prazo de 5 (cinco) dias (evento 214).

A parte executada foi intimada em 17/03/2026, não tendo comprovado o pagamento dos honorários periciais até a presente data.

Ante o transcurso do prazo sem a comprovação do pagamento dos honorários periciais e sem qualquer manifestação da parte executada, o valor a ser considerado para alienação do imóvel é o de R\$ 4.200.000,00 (evento 97).

DEFIRO A INCLUSÃO do imóvel situado na rua Oldegard Sapucaia, nr. 17, Méier, nesta cidade, matriculado sob o numero 02553, fls. 103/L. 3-CJ, no Cartório do 1º. Registro Geral de Imóveis, de propriedade do Colégio ADN Ltda, JUNTO AO SISTEMA COMPREI, para a realização da venda direta, conforme previsto no art. 880 do CPC. 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 50% (cinquenta por cento) da avaliação do imóvel feita pelo oficial de justiça, cujo valor foi de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais), fixando-o, portanto, em R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem 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 em, no máximo, 30 (trinta) parcelas, conforme o art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050 c/c art. 895, §1º, do CPC.**

Outrossim, segundo orientação do STJ (AREsp 929244 SP), a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriormente existentes sobre os imóveis alienados, **quais sejam, IPTU e taxas estaduais e municipais, inclusive a de incêndio (paga ao FUNESBOM),** não serão transferidos aos adquirentes, sub-rogando-se no preço da alienação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Contudo, **o adquirente é responsável pelas dívidas condominiais, do imposto de transferência e das despesas de certidões e registros.**

Por fim, 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 **510018846592v4** e do código CRC **a30785fc**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES
Data e Hora: 06/04/2026, às 14:13:00

0017822-42.2014.4.02.5101

510018846592 .V4