



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
2ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

AVENIDA VENEZUELA, 134, BLOCO B, 6º ANDAR - Bairro: SAÚDE - CEP: 20081-312 - Fone:
(21)3218-7623 - jfrj.jus.br - Email: 02vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0138411-92.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: CENTRO EDUCACIONAL DE REALENGO

DESPACHO/DECISÃO

Intime-se o exequente para que traga, em 5 (cinco) aos autos o valor atualizado do crédito.

Atendido, DEFIRO o pedido de alienação por iniciativa particular, com a inclusão dos bens no Sistema COMPREI para a realização da venda direta, conforme previsto no art. 880 do CPC.

Com efeito, trata-se modalidade de expropriação por iniciativa particular prevista no art. 879, inciso I, do Código de Processo Civil, e que encontra respaldo no Enunciado de Súmula nº 12 do Fórum de Execuções Fiscais do Tribunal Regional Federal - 2ª Região: *"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"*.

Todavia, devem ser aplicados por simetria os requisitos e garantias aplicadas à hasta pública, razão pela qual a alienação por meio da Plataforma COMPREI deverá seguir os **seguintes critérios**:

Valor da alienação e parcelamento

No período inicial de 30 (trinta) dias da fase de alienação na plataforma COMPREI, a venda direta do bem somente poderá ser feita por **quantia não inferior ao valor da avaliação realizada pelo Oficial de Justiça**.

Passados os 30 dias iniciais, a alienação deverá se dar pela melhor proposta no histórico de ofertas, respeitado o **valor mínimo**, que, para os fins do disposto no artigo 10, § 1º, da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022, que regulamenta o referido Sistema, **fixo em a 50% (cinquenta por cento) da avaliação** (cujo valor foi de **R\$ 15.900.000,00 (quinze milhões e novecentos**

mil reais), referente ao imóvel de matrícula nº 6963 do 12º RGI e R\$ 43.750.000,00 (quarenta e três milhões, setecentos e cinquenta mil reais), referente ao imóvel de matrícula nº 6964 do 12º RGI) ou seja, R\$ 7.950.000 (sete milhões novecentos e cinquenta mil reais) e 21.875.000 (vinte e um milhões oitocentos e setenta e cinco mil reais), respectivamente.

O pagamento parcelado somente poderá ser aceito após o prazo inicial de 30 dias e deverá ter por base o valor da avaliação e segundo as condições previstas no artigo 11 da Portaria PGFN nº 3.050, de 06 de abril de 2022.

Obrigações do exequente

Efetivada a venda direta do bem, por meio de pagamento à vista ou parcelado, o exequente deverá trazer aos autos, no prazo de 15 (quinze) dias após a alienação na plataforma COMPREI, o **comprovante do pagamento do débito (DARF)**, bem como o comprovante de **depósito de eventual remanescente** obtido com a alienação, além de juntar as telas do sistema COMPREI referentes ao processo de alienação. Registro que o descumprimento de tais medidas importará em **ineficácia da alienação**, sem a assinatura, pelo juízo, dos autos de alienação / carta de arrematação.

Deverá o exequente providenciar **aviso** aos interessados na arrematação, no sentido de que a venda direta não afasta a necessidade de observância a todos os procedimentos e prazos aplicáveis à venda em leilão judicial, de modo que serão respeitadas todas as intimações necessárias, sob pena de ineficácia da alienação.

Responsabilidade do arrematante/adquirente

Considerando que a transmissão da propriedade do imóvel por meio da venda direta equivale a meio de aquisição originário, **não será transferida ao arrematante/adquirente a responsabilidade pelo pagamento de dívidas tributárias incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas estaduais e municipais, inclusive a taxa de incêndio, paga ao FUNESBOM)**, ficando subrogadas no preço da arrematação, consoante dispõe o artigo 130, parágrafo único, do CTN (STJ, AREsp nº 929244/SP).

Contudo, **responde o arrematante/adquirente pelas dívidas condominiais, bem como pelo pagamento de despesas cartorárias** (certidões e registros) e do imposto de transferência (**ITBI**).

Intimem-se as partes da presente decisão. Se o executado não tiver advogado cadastrado nos autos, expeça-se o respectivo mandado. Retornando negativa a diligência, expeça-se o respectivo edital.

Intime-se o MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO. Prazo: 15 (quinze) dias.

Preclusa a presente decisão, e cumpridas as demais providências, **SUSPENDO** o curso da presente execução fiscal, a fim de viabilizar a tentativa de venda direta do bem penhorado pelo Sistema **COMPRI**, pelo prazo de um ano, ou até que sobrevenha informação do exequente quanto ao 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 5 (cinco) dias.

Após, voltem-me conclusos.

Documento eletrônico assinado por **ELTON VICTOR HUGO ZUQUELO, Juiz Federal Substituto na Titularidade Plena**, 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 **510019695833v3** e do código CRC **7d71f87c**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ELTON VICTOR HUGO ZUQUELO

Data e Hora: 06/07/2026, às 11:10:23

0138411-92.2016.4.02.5101

510019695833 .V3