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 0057831-07.2018.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: TOP PARK GRILL RESTAURANTE LTDA

EXECUTADO: LEILA GUTH

EXECUTADO: LUCIANA ROEDEL

DESPACHO/DECISÃO

Tendo em vista que a Fazenda requer (evento 327) a alienação por iniciativa particular, DEFIRO a inclusão do bem descito como **"LOTE Nº 118, DO 'BAIRRO RESIDENCIAL PAÇO DE SÃO LUIZ', EM QUEBRA-FRASCOS, NA CIDADE DE TERESÓPOLIS, RJ, MATRÍCULA 2939 DO CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE TERESÓPOLIS"** 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$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), fixando-o, portanto, em R$ 155.000,00 (cento e cinquenta e cinco 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), bem como as dívidas condominiais**, 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 pelo imposto de transferência e pelas despesas de certidões e registros.**

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

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.

Intime-se a parte Executada LUCIANA ROEDEL, por Edital, para ciência da presente 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 **510019976183v3** e do código CRC **f1619526**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES
Data e Hora: 31/07/2026, às 16:55:40

0057831-07.2018.4.02.5101 **510019976183 .V3**