



PODER JUDICIÁRIO
1ª Vara Federal de Ribeirão Preto

Rua Afonso Taranto, 455, Nova Ribeirânia, Ribeirão Preto - SP - CEP: 14096-740
<https://www.trf3.jus.br/balcao-virtual>

EXECUÇÃO FISCAL(1116)Nº 0002185-18.2016.4.03.6115
EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: WILSON BENEDITO RACHIONI

DESPACHO

1. ID nº [366112943](#) e [345459195](#): Defiro o requerido pela exequente e **autorizo a alienação**, por intermédio do leiloeiro ou corretor credenciado pelo **COMPREI da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (comprei.pgfn.gov.br)**, da integralidade do bem imóvel penhorado nestes autos (ID [367682657](#)), consistente em 100% do imóvel objeto da matrícula nº 24546 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba/SP, avaliado em R\$ R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais), na data de 21/10/2024, de propriedade de WILSON BENEDITO RACHIONI - CPF: 329.047.628-68.

Cabe assinalar que, nos termos do artigo 843, caput, do CPC, a alienação de bens indivisíveis se dará sobre sua totalidade garantindo, em contrapartida, a reserva de quota-parte pertencente aos demais condôminos e do cônjuge meeiro sobre o produto da alienação, sendo certo que o parágrafo 2º do mesmo dispositivo prevê, ainda, a vedação à expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Assim, para que não se prejudique o(s) condômino(s)/meeiro(s), caso existente(s), e haja algum resultado útil para o processo, consigno, desde já, que o valor obtido com a alienação do bem, deve sempre ser suficiente para o pagamento da(s) indenização(ões) da(s) cota(s) do(s) condômino(s)/meeiro(s) pelo valor da avaliação acrescido de, **no mínimo**, 20% (vinte por cento) para abatimento da dívida cobrada nos autos. O saldo pode ser parcelado diretamente com a exequente.

Neste contexto, a alienação se dará sobre sua integralidade, observando-se os seguintes parâmetros (art. 880, § 1º, do CPC):



a) A alienação deve ser realizada no prazo **máximo** de 360 (trezentos e sessenta) dias, **corridos**, a contar da publicação desta decisão;

b) O bem não poderá ser alienado por menos de **70% (setenta por cento)** do valor atualizado da avaliação (CPC: art. 891);

c) Deverá ser depositado nos autos o valor integral correspondente à indenização do(s) coproprietário(s) em parcela única pelo arrematante, mediante depósito judicial (CPC: art. 892);

d) A comissão do leiloeiro não se destacará do preço oferecido pelo arrematante e deverá ser paga diretamente àquele profissional, conforme fique acertado pela exequente, não se responsabilizando este Juízo pela definição do seu valor ou adimplemento;

e) O pagamento das custas correspondentes a 0,5% do valor da arrematação (Lei nº 9.289/96) também será pago em separado, não se destacando do preço oferecido pelo arrematante;

f) Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência dele, tais como desocupação, certidões, registro, baixa de gravames, retirada e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, que deve diligenciar nos Juízos encarregados das respectivas anotações. Eventuais dívidas decorrentes de IPTU não serão suportadas pelo adquirente e nem serão sub-rogadas no preço da alienação, cabendo ao município promover a cobrança diretamente do antigo proprietário, cabendo ressalva apenas de eventual penhora no rosto dos autos;

g) Caberá à **exequente**, ainda, **notificar** eventuais coproprietários, credores hipotecários ou terceiros sobre o preço oferecido, para o eventual exercício do direito de preferência.

h) Caberá à **exequente**, ainda, **notificar** eventuais coproprietários, credores hipotecários ou terceiros sobre o preço oferecido, para o eventual exercício do direito de preferência.

2. Após regular intimação, inclusive de coproprietários e eventual credor hipotecário do inteiro teor do presente despacho, encaminhe-se o presente feito ao arquivo sobrestado até provocação da parte interessada. Para cumprimento, caberá à



serventia a adoção das providências necessárias, promovendo a intimação por carta com aviso de recebimento ou pelo domicílio eletrônico, se houver, podendo diligenciar no webservice da receita federal a localização de endereço atualizado dos interessados, inclusive do cônjuge. Caso negativa, a intimação será suprida pela adoção das providências pela exequente nos termos do item "h" supra.

Intime-se. Cumpra-se.

DOUGLAS BELCHIOR SOUZA
Juiz Federal Substituto

