TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
COMARCA DE CABEDELO
Juízo da 2ª Vara Mista de Cabedelo
Rodovia BR 230, KM 01, Camalaú, CABEDELO - PB - CEP: 58310-000
Tel.: (83) 991437231; e-mail: cbd-vmis02@tjpb.jus.br

Nº DO PROCESSO: 0000888-19.2000.8.15.0731
CLASSE DO PROCESSO: EXECUÇÃO FISCAL (1116)
ASSUNTO(S) DO PROCESSO: [Multas e demais Sanções]
EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA
EXECUTADO: XIMENES QUINTANS EMPREENDIMENTOS TURISTICOS LTDA - ME

DECISÃO

Trata-se de **EXECUÇÃO FISCAL** ajuizada pela **FAZENDA NACIONAL** em desfavor de **XIMENES QUINTANS EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA - ME**, objetivando a satisfação de crédito público inscrito em Dívida Ativa da União, consubstanciado na CDA de nº 32602896-0.

No curso dos atos executivos, restou perfectibilizada a penhora sobre o BEM IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 11.898 (ID 56915732), ao qual a Fazenda Nacional já havia declinado expressamente do interesse na adjudicação do imóvel penhorado (ID 45241894), requerendo a alienação judicial por iniciativa particular/leilão por meio de corretor ou leiloeiro público credenciado na plataforma "COMPREI" da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.

Realizada nova avaliação do bem (ID 165205999) ficou estabelecida a estimativa do valor venal e de mercado do patrimônio constrito em R$ 92.498.000,00 (noventa e dois milhões quatrocentos e noventa e oito mil reais).

É o que importa relatar.

A expropriação de bens é o meio executório por excelência para a realização do direito material reconhecido no título executivo, regendo-se pelo princípio do resultado (art. 797 do Código de Processo Civil), segundo o qual a execução se realiza no interesse do credor, sem descurar, contudo, do postulado da menor onerosidade ao executado (art. 805, CPC).

O pleito formulado pela Fazenda Nacional encontra amparo direto no art. 879, inciso I, do Código de Processo Civil, o qual estabelece a alienação por iniciativa particular como uma das modalidades preferenciais para a satisfação do crédito exequendo, conferindo ao exequente a faculdade de buscar a alienação do bem penhorado de forma mais célere e eficiente que o tradicional leilão judicial.

A utilização da plataforma "COMPREI", canal oficial da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para a venda de ativos penhorados em execuções fiscais, mostra-se plenamente compatível com os princípios da economicidade e da máxima eficácia da execução. Esta modalidade não apenas amplia a visibilidade do bem perante o mercado especializado, como também reduz os custos operacionais da máquina judiciária, transferindo a intermediação para corretores ou leiloeiros devidamente credenciados, sem prejuízo da fiscalização jurisdicional.

Quanto às condições propostas pela exequente, observa-se estrita observância aos parâmetros legais.

Importante destacar, ainda, o caráter originário da aquisição de propriedade no âmbito da alienação judicial.

Conforme preconiza o art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os débitos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, bem como as taxas devidas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, sub-rogam-se no preço da arrematação/alienação. Isso assegura ao adquirente o recebimento do imóvel livre de ônus pretéritos, favorecendo a circulação do bem e a satisfação do crédito público.

Por fim, a comissão de corretagem fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser custeada pelo adquirente, está em consonância com as práticas de mercado e com a regulamentação própria da plataforma "COMPREI", não representando gravame extraordinário ao processo.

Desta forma, verificada a regularidade da penhora, a adequada avaliação do bem e a pertinência das condições de venda propostas, a alienação por iniciativa particular é medida que se impõe para o regular prosseguimento do feito executivo, que **se arrasta desde o ano de 2000**.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido e, por conseguinte, nos termos do art. 880 do CPC, **AUTORIZO a alienação por iniciativa particular** do bem imóvel de **MATRÍCULA Nº 11.898**, registrado no Tabelionato de Notas e Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cabedelo (ID 56915732), avaliado no valor de **R$ 92.498.000,00 (noventa e dois milhões quatrocentos e noventa e oito mil reais)**.

A alienação deverá observar as seguintes diretrizes:

1) PLATAFORMA E INTERMEDIAÇÃO: A venda deverá ocorrer na **plataforma "COMPREI" (comprei.pgfn.gov.br)**, por meio de corretores ou leiloeiros devidamente credenciados junto à PGFN, sem exclusividade, ficando estes autorizados a ter acesso ao bem para obtenção de fotos e visitação de interessados, mediante prévio ajuste com o depositário;

2) PRAZO DE ALIENAÇÃO: Fixa-se o prazo de **360 (trezentos e sessenta) dias** para a conclusão do procedimento de alienação;

3) PREÇO MÍNIMO: Fixa-se o valor mínimo para recepção de propostas em **50% (cinquenta por cento)** do valor fixado no Laudo de Avaliação (ID 165205999), em estrita observância à vedação de preço vil prevista no art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil. O anúncio deverá permanecer ativo por período mínimo de **30 (trinta) dias** para viabilizar o acolhimento de proposta que efetive a alienação, ressalvada a hipótese de compra imediata por montante igual ou superior ao valor integral da avaliação judicial;

4) PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO: A oferta do bem deverá ser mantida ativa na plataforma (comprei.pgfn.gov.br), contendo a descrição fática pormenorizada (estado de conservação, localização e benfeitorias), bem como os elementos jurídicos (número dos autos executivos, dados registrais da matrícula imobiliária nº 11.898 e certidão de ônus/gravames);

5) PAGAMENTO E PARCELAMENTO: O pagamento será efetuado por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF), vinculado ao **código de receita nº 7739**, gerado eletronicamente pela referida plataforma.

5.1) Admite-se o parcelamento da arrematação/aquisição quando a proposta for por valor igual ou superior à avaliação (art. 895, § 1º, do CPC) ou nos termos do art. 895, inciso II, do CPC na hipótese de valor inferior ao da avaliação após frustradas tentativas anteriores, mediante pagamento de entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) à vista e o saldo remanescente em até 30 (trinta) prestações mensais e consecutivas, no importe mínimo de R$ 500,00 (quinhentos reais) por parcela;

5.2) Em caso de alienação parcelada, deverá ser gravada hipoteca judiciária em favor da União sobre a matrícula do imóvel (art. 895, § 8º, do CPC);

5.3) As parcelas serão atualizadas mediante a incidência da taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), acumulada mensalmente a contar da data da alienação até o mês anterior ao do efetivo pagamento, acrescidas de 1% (um por cento) relativo ao mês do adimplemento;

5.4) O inadimplemento de qualquer das prestações mensais acarretará a rescisão imediata do parcelamento, operando-se o vencimento antecipado do saldo devedor, ao qual será somada a multa de mora no patamar de 50% (cinquenta por cento), consoante disciplina o art. 98, §§ 6º e 11, da Lei nº 8.212/1991, com inscrição do débito correlato em Dívida Ativa da União;

5.5) Existindo crédito com preferência legal ou superando o valor da alienação o montante total e atualizado da dívida executada, a quantia excedente ou reservada deverá ser transferida e mantida à disposição deste Juízo em conta vinculada perante a Caixa Econômica Federal.

6) COMISSÃO: Fixa-se a comissão de corretagem/intermediação em **5% (cinco por cento)** sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente. Qualquer intermediário legalmente habilitado na plataforma "COMPREI" com abrangência territorial no local de situação do imóvel poderá promover os atos executórios correlatos, sem caráter de exclusividade, ficando desde já autorizado a inspecionar o imóvel penhorado para obtenção de registros fotográficos e apresentação a eventuais interessados, mediante prévio agendamento com o depositário/executado;

7) FORMALIZAÇÃO: Após a confirmação do pagamento e da comissão, as minutas de Auto e Carta de Alienação expedidas pelo sistema "COMPREI" deverão ser submetidas a este Juízo para homologação e assinatura, observando-se o prazo do art. 903, § 2º, do CPC.

Decorrido o prazo legal sem impugnações, os títulos serão devidamente assinados e disponibilizados para fins de imissão na posse e respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Intime-se a parte executada por seu representante legal ou advogado constituído nos autos, (e, na ausência, pessoalmente, inclusive por via eletrônica ou editalícia, se necessário), bem como eventuais credores hipotecários, coproprietários ou demais interessados previstos no art. 889 do CPC, acerca da presente decisão e da abertura do procedimento de alienação.

Intime-se a parte exequente para ciência e providências.

Cumpra-se com **URGÊNCIA**, tendo em vista ser processo da Meta.

Para fins estatísticos, considerando o prazo ora determinado para realização da alienação, os presentes autos devem permanecer em **ARQUIVO PROVISÓRIO** até que efetivada a alienação judicial – ou caso haja supervenientes requerimentos, ocasião em que o processo deverá ser desarquivado e feito concluso.

Cabedelo/PB, data e assinatura eletrônicas.

Juliana Duarte Maroja

Juíza de Direito