



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

Av. Venezuela, 134, Bloco B - 6º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7644 - www.jfrj.jus.br -  
Email: 04vfef@jfrj.jus.br

**EXECUÇÃO FISCAL Nº 5025047-18.2020.4.02.5101/RJ**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** C T H CONSTRUTORA LTDA

**EXECUTADO:** CAROLINE CEIA DE SOUZA

**EXECUTADO:** THIAGO DE ARIMATEA FARIA CEIA

**DESPACHO/DECISÃO**

VISTOS EM INSPEÇÃO:

DEFIRO a inclusão do **bem matrícula** 4672 no 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 **RS1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil Reais)**, fixando-o, portanto, em **RS600.000,00 (seiscentos 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 nas condições do art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050.

Outrossim, segundo orientação do STJ (AREsp 929244 SP), a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriormente existentes sobre os imóveis arrematados não serão transferidos aos arrematantes, sub-rogando-se no preço da arrematação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Intimem-se as partes desta decisão.

Após, 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.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio de Janeiro**  
**4ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro**

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 **ANELISA POZZER LIBONATI DE ABREU, 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.jfj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510013300839v2** e do código CRC **35169f5b**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): ANELISA POZZER LIBONATI DE ABREU

Data e Hora: 23/5/2024, às 19:24:18

---

**5025047-18.2020.4.02.5101**

**510013300839 .V2**