

**PROCESSO N°: 0805996-14.2019.4.05.8500 - EXECUÇÃO FISCAL**  
**EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL**  
**EXECUTADO: WALBERT DIAS SOARES FILHO**  
**4ª VARA FEDERAL - SE (JUIZ FEDERAL SUBSTITUTO)**

## **DECISÃO**

### **1. Relatório.**

A parte exequente pugna seja deferida a alienação direta do imóvel penhorado neste feito mediante a plataforma COMPREI, mediante corretor credenciado ao aludido sistema, com fulcro no art. 879, I do CPC (id 5670086).

É o relatório. Passo a decidir.

### **2. Fundamentação.**

Frustradas todas as tentativas de hasta pública aqui empreendidas (08 praças entre abril/2021 e fevereiro/2022, id 4706778, 4735803, 4997395, 5019938, 5319325, 5343170, 5637997 e 5663568), a parte exequente manifestou desinteresse na adjudicação do bem penhorado, mas requereu a realização de alienação por iniciativa particular, por meio de plataforma COMPREI, regulamentada pela Portaria PGFN 3.050/2022, por leiloeiro ali credenciado.

Primeiro plano, sob o prisma da admissibilidade de tal medida em sede de execução fiscal, entendo possível, de forma excepcional e em caráter subsidiário à disposição legal do art. 23, da LEF (Lei nº 6.830/1980) - que prevê, unicamente, a alienação mediante hasta pública -, a adoção da alienação por iniciativa particular, e, no caso, mediante intercessão de corretor, nos termos do art. 880, do CPC/2015.

Nesse sentido, por igual, enunciado firmado no âmbito do Fórum de Execuções Fiscais promovido pelo TRF da 2ª Região, sobre os impactos do novo Código de Processo Civil, cuja Súmula nº 12 tem a seguinte proposição:

"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".

O TRF da 5ª Região também já decidiu, ainda que sob o regime do revogado CPC/1973, pela aplicabilidade da alienação por iniciativa particular ao procedimento das execuções fiscais. Vejamos os precedentes:

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. FALTA DE INTERESSE NA ADJUDICAÇÃO DO BEM PENHORADO. ALIENAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 685-C DO CPC. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. 1. Agravo de instrumento interposto pela FAZENDA NACIONAL contra

decisão que, em execução fiscal, indeferiu o pedido de realização do leilão do bem penhorado, sob o fundamento de que a hasta pública não seria a forma mais eficaz de satisfação do credor por meio de execução. 2. O processo de execução sofreu alterações significativas com o intuito de propiciar a efetiva satisfação dos créditos públicos e privados, prestigiando-se os princípios da economia processual e da efetividade da prestação jurisdicional. 3. "Anteriormente o art. 700 do CPC previa a alienação por iniciativa particular como procedimento excepcional, admissível apenas quando frustradas as tentativas de alienação em hasta pública, o que justifica as restrições previstas no diploma normativo. Todavia, o mencionado preceito veio a ser revogado pela Lei 11.382/2006, que introduziu, dentre outros, o art. 685-C ao CPC, alterando a ordem de preferência dos procedimentos de expropriação." (Precedente: TRF -5ª - AGTR nº 84240 / RN -Órgão julgador: Segunda Turma -Relator: Des. Federal Francisco Barros Dias - DJe de 05/10/2009 -Decisão: Unânime). 4. Agravo de instrumento improvido.(TRF5. AG 133880. Relator(a) Desembargadora Federal Margarida Cantarelli. Quarta Turma. Data: 01/10/2013. Data da publicação: 03/10/2013. Fonte da publicação: DJE - Data: 03/10/2013 - Página: 610)

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. DÍVIDA DE FGTS. ALEGAÇÃO DE ILIQUIDEZ DA CDA EM RAZÃO DE SUPOSTO PAGAMENTO DO DÉBITO. PRESUNÇÃO DE LIQUIDEZ E CERTEZA DA CDA. FALTA DE INTERESSE NA ADJUDICAÇÃO DO BEM PENHORADO. ALIENAÇÃO DIRETA. POSSIBILIDADE. ART. 685-C DO CPC. PRECEDENTES DESTA EGRÉGIA CORTE REGIONAL. MANUTENÇÃO DA DECISÃO RECORRIDA. 1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, ante a falta de interesse na adjudicação do bem penhorado, autorizou a sua alienação nos termos do art. 685-C do CPC. 2. De início, cumpre registrar que o pedido de suspensão do leilão não pode ser acolhido por falta de suporte legal. No caso tratado, a questão envolve alegação de pagamentos de verbas do FGTS em feitos trabalhistas, situação que exige ampla prova documental e, não raro, exame técnico pericial a respeito da existência, pertinência e suficiência dos pagamentos realizados, providências incabíveis nesta sede recursal. 3. Importante frisar que, de acordo com os arts. 3º, da LEF e 204, do CTN, a dívida ativa regularmente inscrita, contendo todos os requisitos legais, goza de presunção de liquidez e certeza, apenas ilidível por prova inequívoca em sentido contrário. Precedente desta egrégia Corte Regional. 4. Além disso, a alienação por iniciativa particular, também denominada de venda direta do bem penhorado, foi introduzida pela Lei nº 11.382 de 06 de dezembro de 2006, com o objetivo de propiciar a efetiva satisfação dos créditos públicos e privados, em observância dos princípios da economia processual e da efetividade da prestação jurisdicional. 5. Ressalte-se que o único requisito exigido para a realização da alienação na forma deferida pelo Magistrado a quo, é que não tenha havido adjudicação anterior do bem penhorado. É esta exatamente a hipótese dos autos, uma vez que a exequente não se mostrou interessada na adjudicação do bem penhorado, requerendo sua alienação na forma do artigo 685-C do CPC. 6. "Anteriormente o art. 700 do CPC previa a alienação por iniciativa particular como procedimento excepcional, admissível apenas quando frustradas as tentativas de alienação em hasta pública, o que justifica as restrições previstas no diploma normativo. Todavia, o mencionado preceito veio a ser revogado pela Lei 11.382/2006, que introduziu, dentre outros, o art. 685-C ao CPC, alterando a ordem de preferência dos procedimentos de expropriação." (TRF - 5ª - AGTR nº 84240 / RN - Órgão julgador: Segunda Turma - Relator: Des. Federal Francisco Barros Dias - DJe de 05/10/2009 - Decisão: Unânime). 7. Dessa forma, é forçoso concluir que a decisão agravada encontra-se em absoluta harmonia com a legislação em vigor e não apresenta qualquer irregularidade ou ilegalidade, devendo ser mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos. 8. Agravo de instrumento ao qual se nega provimento.(TRF5. AG 130194. Relator(a) Desembargador Federal Francisco Cavalcanti. Primeira Turma. Data: 25/07/2013. Data da publicação: 30/07/2013. Fonte da publicação: DJE - Data: 30/07/2013 - Página: 134)

Dito isso, para fins de efetiva autorização para a via da alienação particular (CPC/2015, art. 880), constato, **primeiro**, o atendimento tanto do requisito objetivo - frustração da hasta pública e a não adjudicação pelo exequente - e, **segundo**, a óbvia existência de pedido da parte exequente para assim se proceder.

Como a tentativa de alienação por iniciativa particular é medida que se adota **após o exaurimento de todas as medidas judiciais para a satisfação do crédito**, restando como alternativa que, uma vez autorizada, é conduzida na prática pela exequente, tenho por certo que o prazo para sua concretização **flui sem prejuízo da contagem prescricional**, podendo ser prorrogado, a pedido da exequente, enquanto não consumado o evento extintivo sob realce.

Desse modo e nesses limites, o pedido merece acolhida, observados os parâmetros abaixo especificados.

### 3. Dispositivo.

3.1. Ante o exposto, **sem prejuízo dos prazos previstos no art. 40 da LEF**, cuja aplicação determino concomitantemente, defiro, com base nos arts. 1º, última parte, 23 e 24, da LEF (Lei nº 6.830/1980), c/c o art. 880, do CPC/2015, a realização de alienação particular, por meio da plataforma COMPREI, conforme requerido pela parte exequente, **de um imóvel descrito como ap. nº 1202 e respectiva fração ideal de terreno do Edf. Nassau, Bloco A, do Condomínio Residencial "Ilha das Bahamas" situado na Av. Gonçalo Rollemberg Leite, nº 2.399, Bairro São Domingos Sávio, Aracaju/SE, matrícula nº 28.631, Cartório do 5º Ofício de Aracaju, avaliado em R\$ 280.000,00**, e nos termos e condições a seguir especificados:

- a) Prazo de alienação: fixa-se o prazo de 01 (um) ano para a efetivação da alienação pelo corretor de imóveis com registro no COMPREI, prorrogável a pedido da exequente enquanto não consumada a contagem prescricional;
- b) Preço mínimo: fixa-se, como preço mínimo, o valor da avaliação realizada em em 04.06.2020 (id 4005446), da ordem de R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais);
- c) Condições de pagamento: **nos termos da Portaria PGFN N° 3.050, de 06.04.2022.**

3.2. Intimem-se as partes do teor deste despacho, renovando-se, desde logo, quanto à espécie de alienação aqui deferida, as intimações estipuladas pelo art. 889, do CPC/2015, e, sendo aplicável, aquela prevista no art. 804, também do CPC/2015.

3.6. Concluídas as intimações, aplique-se o art. 40 da LEF, cabendo à exequente requerer anualmente e sem prejuízo da prescrição a prorrogação da medida, além do dever de informar, a qualquer tempo, modificação em situação de fato ou de direito relevante para a atual fase processual.



Processo: **0805996-14.2019.4.05.8500**

Assinado eletronicamente por:

**FERNANDO ESCRIVANI STEFANIU - Magistrado**

**Data e hora da assinatura: 20/01/2023 08:33:18**

**Identificador: 4058500.6607712**



2301181546045860000006625846

**Para conferência da autenticidade do documento:**

<https://pje.jfse.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>