

**PODER JUDICIÁRIO**

Comarca de Niquelândia

Estado de Goiás

Vara das Fazendas Públicas

Fórum de Niquelândia/GO - Praça do Niquel, nº 06, Setor Jardim Aurora

Telefone: (62) 3354-2513 - E-mail: comarcadeniquelandia@tjgo.jus.br

Processo n.º: 0071325-25.2004.8.09.0113**Classe:** PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Execução -> Execução Fiscal**Polo Ativo:** UNIÃO**Polo Passivo:** Casa Do Estudante Papelaria Ltda Me**DECISÃO**

Trata-se de Execução Fiscal promovida pela UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) em face de CASA DO ESTUDANTE PAPELARIA LTDA ME, já em fase avançada de expropriação.

O imóvel penhorado, denominado "Fazenda Bom Sucesso", com área de 300 alqueires (matrícula n.º 9.016 do CRI de Niquelândia), foi recentemente reavaliado pelo Oficial de Justiça em R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), conforme laudo datado de 28/04/2026.

Instada a se manifestar, a exequente requereu a alienação do referido bem por meio do sistema COMPREI, plataforma de negócios da União instituída pela Portaria PGFN n.º 3.050/2022, com fundamento no art. 879, I, do Código de Processo Civil (mov. 233).

Embora regularmente intimado, o executado deixou de se manifestar (mov. 234).

É o relatório. Decido.

De início, em que pese a aparente desproporção entre o valor da dívida destes autos (R\$ 123.312,27) e a avaliação do imóvel, o Ofício de mov. 219 noticia a existência de múltiplas penhoras sobre o mesmo bem em outros processos (autos n.º 0110127-97.2001, 0036480-98.2003 e 0314665-59.2009).

Tal circunstância afasta a alegação de excesso de penhora, uma vez que o imóvel garante um passivo global do executado. A alienação integral é a medida que melhor atende ao princípio da efetividade e ao concurso singular de credores, garantindo que o produto da venda seja distribuído conforme a ordem de preferência estabelecida no art. 908 do CPC.

O pleito da União comporta acolhimento. A modalidade de alienação por iniciativa particular, prevista no art. 879, I, do CPC, revela-se como mecanismo eficaz de monetização de ativos penhorados, prestigiando os princípios da eficiência, razoável duração do processo e efetividade da execução.

O sistema COMPREI apresenta vantagens nítidas sobre o procedimento tradicional de hasta pública, pois amplia a publicidade por meio de plataforma digital e simplifica o procedimento expropriatório, reduzindo a carga de trabalho das serventias judiciais. Sobre a viabilidade desta modalidade em execuções fiscais, colhe-se o entendimento do Tribunal Regional Federal da 5ª Região:

TRIBUTÁRIO. PROCESSO CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA SOBRE IMÓVEL. LEILÃO FRUSTRADO. PEDIDO DE ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. UTILIZAÇÃO DO PROGRAMA COMPREI. DEFERIMENTO. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. 1. Trata-se de agravo de instrumento manejado pela FAZENDA NACIONAL, em face da decisão que, nos autos da Execução Fiscal, indeferiu o pedido formulado pela agravante para que os dos Lotes 01, 02, e 03 da Quadra 133, do loteamento Jardim Brasília, localizado no Bairro Jardim Brasília, em Sousa/PB, penhorados nos autos, fossem levados a procedimento de Alienação por Iniciativa Particular - AIP, ou disponibilizados no sistema COMPREI. 2. Nas razões recursais, a agravante requer que os imóveis penhorados sejam disponibilizados no sistema COMPREI. Para tanto, alega que: 1) diante da tentativa frustrada de leilão dos imóveis, que não foram arrematados na modalidade convencional, extrai-se a ineficácia do aludido procedimento; 2) o leilão designado e infrutífero não impede a realização de nova hasta, uma vez que o artigo 23 da Lei de Execução Fiscal, prevê a alienação dos bens penhorados em leilão público sem delimitar o número de hastas a serem designadas nos casos em que a arrematação restar infrutífera; 3) o COMPREI é uma plataforma de negócios da União destinada à venda de bens penhorados em execuções fiscais ou oferecidos pelo sujeito passivo em acordos administrativos, que não depende de adesão do devedor, mas de mera autorização do Judiciário, nos termos do art. 879, I c/c art. 880 e art. 881 do CPC; e 4) o uso da plataforma COMPREI tem se mostrado bastante frutífera para alienação de bens. 3. A proposta de alienação particular está prevista no CPC, nos artigos 879, inciso I, e 880, do CPC. A venda direta constitui modalidade de expropriação cabível tão logo se verifique o desinteresse do credor na adjudicação dos bens penhorados. O CPC, em seu art. 880, dispõe que "não efetivada a adjudicação, o exequente poderá requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário." 4. Não se verifica incompatibilidade entre o rito das execuções fiscais e os artigos do CPC que disciplinam a alienação por iniciativa particular (venda direta) do bem penhorado. O art. 880 do CPC aplica-se no processo de execução fiscal, pois não há dispositivo na Lei nº 6.830/1980 que exclua, de forma expressa, a adoção de formas de expropriação diversas da adjudicação e da alienação em hasta pública. Logo, a medida formulada pela exequente é cabível, uma vez que expressamente prevista, conforme dispositivo legal supracitado. 5. No que se refere ao mencionado programa "Comprei", encontra-se regida pela Portaria PGFN nº 3050/2002, disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=123569>. Por sua vez, a referida portaria, no que se refere às regras gerais para tal alienação, foi regulamentada pela Instrução Normativa CGR nº 40, de 19.05.2022 (disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=124290#2343263>), a qual ressaltou, em seu art. 18, § 1º, que o interessado/comprador deverá declarar que "não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC", deixando, ainda, expresso: "Art. 20. Quando o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o excedente deve ser recolhido por meio de depósito judicial, pelo Portal Judicial ou em agência da Caixa, à disposição do Juízo". 6. No programa "Comprei", o parcelamento da aquisição será aceito apenas para bens imóveis e no caso de proposta por valor igual ou superior ao da avaliação (art. 11, I, da Portaria PGFN nº 3.050/2022 c/c o art. 19 da Instrução Normativa CGR nº 40/2022). Percebe-se, pois, que a realização da alienação por iniciativa particular, mediante o uso do programa "Comprei", guarda harmonia com os preceitos previstos para tal modalidade no CPC. 7. No que se refere às condições/circunstâncias para a realização da medida, em consonância com o disposto nos §§ 6º e 11 do art. 98 da Lei nº

8.212/1991, na hipótese de não adimplemento de quaisquer das parcelas mensais do parcelamento da alienação, da mesma forma que se dá com os executivos fiscais de Dívida Ativa da União, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em cinquenta por cento de seu valor a título de multa, e imediatamente inscrito em dívida ativa e executado. 8. Agravo de Instrumento provido, para deferir o pedido da Fazenda Nacional de alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado nos autos do executivo fiscal, por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado e mediante a utilização do programa "Comprei", nos termos do art. 880 do CPC, Portaria PGFN nº 3.050/2022. (TRF-5 - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 08129953020234050000, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL LEONARDO AUGUSTO NUNES COUTINHO, Data de Julgamento: 19/12/2023, 7ª TURMA)

Sobre o assunto, o Tribunal de Justiça do Estado de Goiás possui entendimento no sentido de que a alienação de bem penhorado por iniciativa particular é prioritária em relação à alienação por leilão judicial, vejamos:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO D E INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. EXPROPRIAÇÃO DE BENS. ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. ORDEM DE PREFERÊNCIA DOS MEIOS EXPROPRIATÓRIOS. DESNECESSIDADE DE TENTATIVA PRÉVIA DE LEILÃO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.I. CASO EM EXAME1. (...). DISPOSITIVO E TESE5. Recurso conhecido e provido para reformar a decisão recorrida e deferir alienação do veículo por iniciativa particular.Tese de julgamento: 1. A alienação por iniciativa particular prefere ao leilão judicial na ordem de preferência dos meios expropriatórios, sendo desnecessária tentativa prévia de hasta pública.Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 825, I; 876; 879, II; 880; 882 a 903Jurisprudência relevante citada: TJGO, Apelação Cível 5571033-97.2019.8.09.0006, Rel. Des. Héber Carlos de Oliveira, j. 06/02/2024 (Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, Cível -> 10ª Câmara Cível, 5719057-75.2025.8.09.0000, ALTAMIRO GARCIA FILHO - (DESEMBARGADOR), 10ª Câmara Cível, publicado em 25/09/2025)

Contudo, é imperativo que o procedimento observe as fases regulamentares previstas na Portaria PGFN n.º 3.050/2022, especialmente as etapas de interação e negociação, que devem preceder a fase de alienação propriamente dita. Tal cautela visa assegurar o contraditório e a busca pela menor onerosidade ao devedor, conforme já decidido pela jurisprudência pátria em casos análogos:

PROCESSO Nº: 0808711-76.2023.4.05.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO AGRAVANTE: TV CIDADE DE FORTALEZA LTDA ADVOGADO: Rodrigo Pinheiro Nobre e outros AGRAVADO: FAZENDA NACIONAL RELATOR (A): Desembargador (a) Federal Edilson Pereira Nobre Junior - 2ª Turma JUIZ PROLATOR DA SENTENÇA (1º GRAU): Juiz (a) Federal EMENTA EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL SEDE DA EMPRESA EXECUTADA PELO SISTEMA COMPREI. INOBSERVÂNCIA DA NORMATIZAÇÃO DE REGÊNCIA. PORTARIA PGFN 3050/22. NECESSIDADE DE ABERTURA PRÉVIA DA FASE DE NEGOCIAÇÃO. LIMINAR DEFERIDA PARA SUSPENDER A ALIENAÇÃO DO IMÓVEL. INOBSERVÂNCIA DE PRAZOS RECONHECIDA PELA FAZENDA NACIONAL. AUTOTUTELA ADMINISTRATIVA. AGRAVO PARCIALMENTE PROVIDO. 1. Cuida-se de agravo de instrumento interposto pela executada em face de decisão que indeferiu o pedido de suspensão da realização de hasta pública da sede comercial da empresa executada, através do sistema COMPREI. 2. Decisão monocrática do relator determina "a suspensão da alienação do bem imóvel de matrícula nº 12.395 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza - CE, aprazada para 15/07/2023, pelo sistema COMPREI, até ulterior deliberação judicial" 3. Nos termos do art. 5º Portaria PGFN nº 3050, de 06 de abril de 2022, o modelo de negócio do programa Comprei é composto pelas fases de interação

e negociação e de alienação, sendo impositiva, nos termos da redação então vigente à época da prolação da decisão agravada, a inauguração da fase de interação e negociação antes da deflagração da fase de alienação. 4. O fundamento central utilizado na decisão monocrática para a suspensão da alienação do bem imóvel pelo COMPREI foi a ofensa à normatividade de regência do sistema, em virtude da aparente supressão da fase de interação e negociação, à míngua de notícia nos autos - tanto deste instrumental quanto do processo de origem - da abordagem do devedor, pela Fazenda Nacional, para fins de negociação. 5. Após estabelecido o contraditório, verificou-se que houve o envio da notificação ao endereço de correspondência eletrônica informado pela executada, tendo a Fazenda Nacional reconhecido o equívoco nos prazos para lance, com esteio em seu dever de autotutela, o que ratifica a decisão monocrática suspensiva. 6. A possibilidade de alienação da sede da empresa, conquanto medida drástica, revela-se cabível e está em sintonia com a decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1.114.767/RS (Tema 287), cuja tese restou assim definida: "É legítima a penhora da sede do estabelecimento comercial". 7. No caso concreto, a execução fiscal se protraí há 27 anos, ao longo dos quais as questões levantadas foram reiteradamente debatidas e, até o momento, não foram localizados outros bens para satisfazer o crédito da exequente, além da sede da empresa, que aliás, sequer satisfaz o montante integral da dívida, não havendo espaço para aplicação do princípio da menor onerosidade em detrimento do interesse do credor na satisfação da dívida. 8. Na mesma linha, não procede a alegação de irrisoriedade do valor do bem em vias de alienação, frente ao montante total devido pelo executado. A execução desenvolve-se para a satisfação dos interesses do credor e não se pode dizer que um bem na ordem de aproximadamente R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões) seja irrisório, ainda que a dívida da executada supere consideravelmente esse valor. Quanto ao montante devido, não há que se falar em indefinição, sendo possível e recomendável a atualização do débito, o que pode ser realizado por meros cálculos aritméticos. 9. Agravo de instrumento parcialmente provido para determinar a suspensão da alienação do bem imóvel de matrícula nº 12.395 do Cartório de Registro de Imóveis da 4ª Zona de Fortaleza - CE, aprazada para 15/07/2023, pelo sistema COMPREI, sem prejuízo de o magistrado de origem, determinar nova inclusão do bem em hasta pública, nos termos da normatividade de regência. (TRF-5 - AGRAVO DE INSTRUMENTO: 08087117620234050000, Relator: DESEMBARGADOR FEDERAL EDILSON PEREIRA NOBRE JUNIOR, Data de Julgamento: 12/09/2023, 2ª TURMA)

No caso em tela, considerando o expressivo valor da avaliação (R\$ 12.000.000,00) frente ao débito exequendo atualizado em aproximadamente R\$ 123.312,27, a alienação deve ser conduzida com rigor técnico para evitar o enriquecimento sem causa e garantir a satisfação do crédito com o menor sacrifício possível ao executado.

Ante o exposto, **AUTORIZO** a alienação do imóvel penhorado (Matrícula n.º 9.016 do CRI de Niquelândia/GO) por meio do sistema **COMPREI**, observadas as seguintes condições:

1. Prazo de Exposição: O bem deverá permanecer disponível para alienação pelo prazo máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias.

2. Valor Mínimo: As propostas serão aceitas a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC).

3. Parcelamento: Autorizo o parcelamento em até 60 (sessenta) meses, mediante entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o remanescente com incidência de juros equivalentes à taxa SELIC.

4. Fases Prévias: A PGFN deverá comprovar nos autos a observância das fases de interação e negociação com o devedor, conforme previsto no art. 5º da Portaria PGFN n.º 3.050/2022, antes de efetivar a alienação.

5. Depósito: O produto da venda deverá ser depositado em conta judicial vinculada a este juízo.

Oficie-se à Procuradoria da Fazenda Nacional para as providências necessárias junto ao sistema COMPREI, devendo ser comunicado a este juízo o início do procedimento de alienação e seu regular andamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Decorrido o prazo para alienação (360 dias), intime-se a parte exequente para prestar informações acerca da alienação, promovendo o andamento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento dos autos.

Confiro a este ato força de mandado e ofício, nos termos do art. 136 do Código de Normas e Procedimentos do Foro Judicial da CGJ-GO.

Intimem-se. Cumpra-se.

Niquelândia/GO, data da assinatura eletrônica.

KATHERINE TEIXEIRA RUELLAS
Juíza de Direito