



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
5ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Avenida Rio Branco, 243 anexo I/8º andar, Balcão Virtual: <https://jfrj-jus-br.zoom.us/j/3702619770> -
Bairro: Centro - CEP: 20040-009 - Fone: (21)3218-8554 - <https://www.jfrj.jus.br> - Email:
05vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5037614-18.2019.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FAULHABER ENGENHARIA LIMITADA

DESPACHO/DECISÃO

Tendo em vista que a Fazenda requer (evento 112) a alienação por iniciativa particular, DEFIRO a inclusão do bem descrito como **"LOTE 02, DO PAL 35.232, DA AVENIDA BRASIL, BANGU, NA FREGUESIA DE CAMPO GRANDE, COM ÁREA DE 24.000,00m²", RIO DE JANEIRO, RJ, MATRÍCULA Nº 53.744 DO CARTÓRIO DO 12º REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO - RJ - LIVRO 2 - REGISTRO GERAL** junto ao 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 R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), fixando-o, portanto, em R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos 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 em, no máximo, 30 (trinta) parcelas, conforme o art. 11 da Portaria PGFN nº 3.050 c/c art. 895, §1º, do CPC.**

Outrossim, segundo orientação do STJ (AREsp 929244 SP), a responsabilidade pelo pagamento de débitos tributários anteriormente existentes sobre os imóveis alienados, **quais sejam, IPTU e taxas estaduais e municipais, inclusive a de incêndio (paga ao FUNESBOM)**, não serão transferidos aos adquirentes, sub-rogando-se no preço da alienação, conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Contudo, **o adquirente é responsável pelas dívidas condominiais, do imposto de transferência e das despesas de certidões e registros.**

Por fim, cabe ressaltar que, no que tange ao procedimento, deverá a parte Exequente ainda trazer aos autos o comprovante do pagamento do(s) débito(s) (DARF) e eventual depósito do valor remanescente, bem como juntar as telas do Sistema COMPREI referentes ao processo da alienação do bem imóvel.

Intimem-se as partes desta decisão.

PRECLUSA A DECISÃO, 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.

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 **BIANCA STAMATO FERNANDES, 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.jfrj.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **510019111098v2** e do código CRC **0ee16dcb**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): BIANCA STAMATO FERNANDES
Data e Hora: 05/05/2026, às 18:39:39
