



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

EXECUÇÃO FISCAL (VARA EXECUÇÃO) Nº 1017777-27.2021.4.01.3800/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: FERNANDA RODRIGUES SAFAR

DESPACHO/DECISÃO

A executada, por meio da exceção de pré-executividade, sustenta que o imóvel objeto de penhora constitui bem de família, afirmando tratar-se de seu único bem imóvel e utilizado como residência própria e de sua entidade familiar. Argumenta que a impenhorabilidade prevista na Lei nº 8.009/90 possui natureza de ordem pública, podendo ser arguida a qualquer tempo, inclusive por simples petição nos autos e independentemente de garantia do juízo. Requer, ainda, a concessão de tutela de urgência para suspensão de atos expropriatórios, sob o fundamento de que estariam presentes os requisitos do art. 300 do CPC, notadamente a probabilidade do direito e o perigo de dano consistente na iminente alienação judicial do imóvel. Ao final, pleiteia o reconhecimento da nulidade da penhora, com o cancelamento da constrição incidente sobre o bem, além da intimação da União para manifestação.

Por sua vez, a União, em impugnação à exceção de pré-executividade, sustenta inicialmente a inadequação da via eleita, ao argumento de que a discussão acerca da caracterização de bem de família demanda dilação probatória, o que não se admite na via estreita da exceção, conforme entendimento consolidado na Súmula 393 do STJ. No mérito, afirma que a executada não logrou comprovar que o imóvel constricto se destina à sua residência habitual, nem que se trata de seu único bem. Ao contrário, destaca que diligência de oficial de justiça certificou expressamente que o imóvel objeto da penhora se encontra desabitado, bem como que a executada não reside em outro endereço indicado, onde, inclusive, foi informado que o local é ocupado por seu genitor. Sustenta, assim, que restou evidenciado que o imóvel não preenche os requisitos para proteção legal conferida ao bem de família. Acrescenta que, diante da inexistência de ativos financeiros e veículos passíveis de constrição, a manutenção da penhora sobre o imóvel é medida necessária à efetividade da execução, à luz do art. 789 do CPC, segundo o qual o devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros. Ao final, requer o não conhecimento da exceção ou, subsidiariamente, sua rejeição integral, com a manutenção da penhora.

Examinando os autos, verifica-se que a controvérsia cinge-se à alegada impenhorabilidade do imóvel sob o fundamento de constituir bem de família. Todavia, a análise do conjunto probatório revela que a executada não demonstrou de forma inequívoca que o bem constricto é utilizado como sua residência habitual. Ao contrário, conforme certificado pela oficial de justiça por ocasião da diligência realizada no local, o imóvel encontra-se desabitado, circunstância que afasta a proteção conferida pela Lei nº 8.009/90, a qual exige a efetiva destinação residencial do bem. Ademais, há indícios de que a executada possui outros vínculos imobiliários, tendo sido constatada a existência de outro endereço relacionado à sua pessoa, sem que se tenha comprovado que o imóvel penhorado constitui sua residência exclusiva.

Nesse contexto, a alegação de impenhorabilidade demanda comprovação robusta quanto à utilização do imóvel como moradia, o que não se verifica nos autos, sendo certo que a exceção de pré-executividade não se presta à produção de provas complexas. Ainda que superado esse óbice, o mérito da alegação igualmente não prospera, diante da ausência de demonstração dos requisitos fáticos necessários à configuração do bem de família.

Diante desse cenário, impõe-se acolher os fundamentos expendidos pela União, no sentido de que não restou comprovado que o imóvel objeto de penhora serve à moradia da executada, razão pela qual não incide a proteção legal invocada.

Assim, indefiro a exceção de pré-executividade, mantendo hígida a penhora sobre o imóvel descrito nos autos, devendo a execução fiscal prosseguir em seus ulteriores termos.

Além disso, indico que, após a penhora dos imóveis apontados nos autos, a exequente vem informar que não tem interesse na sua adjudicação. Por isso, requer a realização de alienação particular por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, cadastrados no COMPREI.

Com arrimo no art. 879, inc. I do CPC, defiro o pedido da exequente.

Com base no documento apresentado pela Fazenda, o "Comprei" (acessível em comprei.pgfn.gov.br) é uma plataforma digital utilizada pela União, por meio da Procuradoria da Fazenda Nacional, para realizar a alienação por iniciativa particular de bens imóveis que foram penhorados em processos judiciais e avaliados. Este sistema funciona como um canal para a venda desses bens quando a Fazenda Nacional opta por não adjudicá-los (ou seja, não tomá-los para si como pagamento da dívida).

A utilização do Comprei depende de autorização judicial, conforme o Código de Processo Civil. Uma vez autorizado, o bem é ofertado publicamente na plataforma. Os anúncios no Comprei são detalhados, contendo a descrição física do imóvel (estado de conservação, localização, etc.), sua descrição jurídica (número do processo judicial, dados de registro imobiliário, eventuais ônus ou gravames existentes), e outras informações relevantes.

O sistema estabelece regras claras para a precificação. O valor mínimo para propostas é, em regra, de 50% do valor da última avaliação judicial do bem. Contudo, se houver coproprietário cuja parte seja igual ou superior a esse piso, o valor mínimo exigido sobe para 75% da avaliação. Para que uma proposta possa efetivar a alienação, o bem precisa permanecer anunciado por, no mínimo, 30 dias, a menos que surja uma oferta de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.

O Comprei também define as condições de pagamento. Os pagamentos são realizados por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF). A plataforma oferece a possibilidade de parcelamento da compra, exigindo uma entrada mínima de 25% do valor da alienação, podendo o restante ser dividido em até 59 prestações mensais e sucessivas, com valor mínimo de R\$ 500,00 cada. Nesses casos de parcelamento, é registrada uma hipoteca sobre o imóvel em favor da União como garantia. As parcelas são corrigidas mensalmente pela taxa SELIC acumulada, acrescida de 1% referente ao mês do pagamento. O inadimplemento de qualquer parcela leva à rescisão imediata do parcelamento, vencimento antecipado do saldo devedor e aplicação de multa de 50%, com inscrição do débito em Dívida Ativa da União. Caso o valor da venda exceda a dívida ou haja créditos preferenciais, o excedente ou o valor necessário é depositado judicialmente.

Um aspecto jurídico fundamental destacado é que a aquisição de bens através do Comprei é considerada uma forma de aquisição originária da propriedade. Isso significa que o comprador recebe o bem livre e desembaraçado de ônus anteriores registrados no imóvel, pois eventuais créditos (como impostos ou hipotecas anteriores) subrogam-se no preço pago pela arrematação.

O procedimento pós-venda também envolve o sistema. As minutas do Auto e da Carta de Alienação são expedidas pelo próprio Comprei após a confirmação do pagamento da compra e da comissão do intermediário (corretor ou leiloeiro). Esses documentos são então apresentados ao juízo. Decorrido o prazo legal para eventuais impugnações, os documentos finais são carregados no Sistema Comprei para a efetiva entrega do bem ao comprador e para o registro da propriedade.

A intermediação da venda é feita por corretores ou leiloeiros credenciados no Comprei, que possuam competência territorial para atuar na localidade do bem. Não há exclusividade, permitindo que qualquer intermediário credenciado possa anunciar e vender o imóvel. O intermediário tem autorização para acessar o bem (mediante acordo com o depositário/devedor), tirar fotos e apresentá-lo a interessados. A comissão pela intermediação é fixada em 5% do valor da alienação.

Desta forma, autorizado o procedimento de venda por meio desta plataforma, os atos subsequente estão fora da alçada do Poder Judiciário que apenas analisará eventual conflito que possa aparecer durante ou depois dos trâmites de publicidade e venda do imóvel.

Como isso, o processo deve ser suspenso, para que a Fazenda cadastre o bem na plataforma e cientifique o juízo da alienação ou transcurso do prazo sem interessados.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.trf6.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **380006005019v2** e do código CRC **9906f1af**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI
Data e Hora: 02/06/2026, às 11:35:10

1017777-27.2021.4.01.3800

380006005019 .V2