

PODER JUDICIÁRIO
7ª Vara Federal SE

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0800333-78.2019.4.05.8502

EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: POSTO SAO JOAO LTDA

ADVOGADO do(a) EXECUTADO: JAIRO DE AMORIM SANTOS - SE5710 ADVOGADO do(a) EXECUTADO: MARCELO PASSOS SILVA - SE6724

DECISÃO

Trata-se de pedido formulado pela **FAZENDA NACIONAL** (ID 83802640) para que seja autorizada a alienação, por iniciativa particular, do imóvel matrícula n. 2420 - Cartório de Registro de Imóveis de Umbauba / SE, oferecido em garantia ao crédito executado e regularmente penhorado no id. 4058502.3387193, avaliado em R\$ 648.000,00, conforme laudo de avaliação id. 4058502.3016165, por intermédio de corretor/leiloeiro credenciado pela plataforma **COMPREI**, nos termos do art. 879 I, do Código de Processo Civil.

A Exequente fundamenta seu pedido na necessidade de dar efetividade à execução, indicando as condições para a alienação, como prazo, publicidade, preço mínimo e formas de pagamento, em conformidade com o que dispõem o Código de Processo Civil e a lei 8.212/91.

A exequente detalhou os requisitos para a alienação, incluindo prazo, publicidade, preço mínimo e condições de pagamento.

É o breve relatório. **Decido.**

O Código de Processo Civil, em seu art. 879, I, estabelece a alienação como uma das formas de expropriação de bens do devedor. O art. 880 do mesmo diploma legal, por sua vez, faculta ao exequente requerer a alienação por sua própria iniciativa ou por intermédio de corretor ou leiloeiro público, modalidade que tem preferência sobre o leilão judicial, conforme se extrai da redação do art. 881 do CPC.

A jurisprudência pátria tem se consolidado no sentido de admitir a utilização de plataformas eletrônicas para a realização de tais atos, visando maior publicidade, eficiência e celeridade na satisfação do crédito. Nesse sentido, o Tribunal Regional Federal da 3ª Região já decidiu que "é cabível a alienação por iniciativa particular de bens penhorados, inclusive pela plataforma COMPREI da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional" (TRF-3 - [AI 5024553-30.2025.4.03.0000](#)).

Da mesma forma, o Tribunal Regional Federal da 5ª Região reconhece a validade do procedimento, desde que em harmonia com as normas processuais:

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. (...) 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](#). (TRF-5 - [AGRAVO DE INSTRUMENTO 8129953020234050000](#))

Ademais, as condições de pagamento e as consequências da inadimplência, como o vencimento antecipado da dívida acrescido de multa, encontram amparo no art. 98, [§§ 6º e 11](#), da Lei nº 8.212/91, o que confere legalidade aos termos propostos pela União.

Verifico, portanto, que o pedido da Exequente está em conformidade com a legislação processual e com as normas que regem o crédito fiscal, representando um meio eficaz para a satisfação da dívida, sem prejuízo da necessária e da garantia do contraditório.



Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido formulado pela União/Fazenda Nacional (Id. 83802640) e, por conseguinte, **AUTORIZO** a **alienação por iniciativa particular**, por intermédio da plataforma COMPREI (comprei.pgfn.gov.br), do imóvel de **matrícula n. 2420** do Cartório de Registro de Imóveis de Umbaúba/SE, penhorado nos autos.

A alienação deverá observar as seguintes condições, conforme requerido pela exequente: a) **Prazo:** A alienação deverá ser efetivada no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias. b) **Publicidade:** A oferta do bem deverá ser amplamente divulgada na plataforma COMPREI, com a descrição detalhada do imóvel e de sua situação jurídica. c) **Preço Mínimo:** O valor mínimo para a venda será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (R\$ 648.000,00), nos termos do art. 891, [parágrafo único](#), do CPC. d) **Condições de Pagamento:** O pagamento poderá ser realizado à vista ou de forma parcelada, com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta e o restante em até 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais, conforme as regras estipuladas no art. [895](#) do CPC e detalhadas na petição da exequente.

Cumpra-se, intimando-se as partes.

