



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 0000718-92.2016.4.01.3808/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: STAMPLAVRAS INDUSTRIA E COMERCIO DE PECAS METALICAS E PLASTICAS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Evento 158:

Com esteio no art. 883 do CPC/15, nomeio a leiloeira pública credenciada Thaís Costa Bastos Teixeira, inscrita na JUCEMG sob o n. 629, com sede em Poços de Caldas/MG, telefone: 0800-707-9272, site: www.leiloesjudiciaismg.com.br, e-mail: juridico@leiloesjudiciais.com.br e para atuação fixo sua comissão em 5%, devendo a Secretaria retificar a autuação para incluí-la na condição de leiloeira.

Atento à necessidade de tempo hábil para a inclusão do bem na praça em virtude da dinâmica temporal do trâmite processual, fica designada a hasta pública para o próximo leilão oficial da Justiça Federal de Lavras, conforme data a ser oportunamente consignada pela Secretaria quando o processo estiver em termos.

O lance mínimo para arrematação será de 100% do valor da avaliação, na primeira tentativa; e de 50% do valor da avaliação, na segunda tentativa, ambas mediante pagamento à vista, reputando-se vil preço inferior a este percentual, na forma do art. 891 do CPC e, ainda, a autorizo a alienar por iniciativa particular nesse ínterim até os 15 dias úteis que antecedem a data do leilão, mediante valor mínimo de 100% do valor da avaliação e pagamento à vista, nos termos do art. 880, § 1º, do CPC e ante a ausência de regulamentação pelo Tribunal, comunicando-a nos autos.

A auxiliar do Juízo deverá providenciar ampla divulgação e publicidade do ato, especialmente na rede mundial de computadores, em rádios e estabelecimentos comerciais locais.

Havendo alienação e/ou realizado o leilão, tornem-me os autos conclusos para homologação e avaliação das demais providências.

Intime-a da designação, como também para expedir o edital de leilão, ficando cientificada de que se trata do bem imóvel penhorado no evento 147.

Evento 165: reavaliação do bem.

Evento 154: pedido de alienação particular pela plataforma "Comprei".

Vejo que a decisão que enviou o bem à leilão judicial pode, a bem da celeridade processual, com respaldo em regras do CPC, ser revista para deferimento do quanto pleiteado em evento 154 (alienação pelo sistema Comprei).

Trata-se de mecanismo moderno, autorizado pela legislação, que possui tempo bem elástico de divulgação, e oportuniza a participação de vários leiloeiros, significando melhora no antigo sistema judicial de leilão.

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.

Com 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 **380006063746v3** e do código CRC **5def2044**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI

Data e Hora: 10/06/2026, às 10:49:02