AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 5015883-03.2025.4.03.0000
AGRAVANTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL
AGRAVADO: CREDINVEST FACILITY - FOMENTO COMERCIAL LTDA. - ME
ADVOGADO do(a) AGRAVADO: JANDIR JOSE DALLE LUCCA - SP96539-A

DECISÃO

Agravo de instrumento interposto pela União Federal contra decisão que, em execução fiscal, indeferiu o pedido de alienação de bem imóvel por meio da plataforma "COMPREI".

Sustenta, em síntese, ser possível a alienação de bens imóveis penhorados por iniciativa particular, nos termos dos artigos 879 e seguintes do CPC, que é uma modalidade de alienação judicial passível de ser utilizada quando as tentativas de hasta pública resultarem negativas.

Alega que a "sistemática de alienação do "COMPREI apresenta uma série de vantagens em relação à alienação judicial realizada pela Central de Hastas Públicas Unificadas da Subseção Judiciária de São Paulo - CEHAS", bem como que "simplifica e resolve procedimentos meramente executivos que hoje impactam significativamente o órgão jurisdicional, como, por exemplo, toda a burocracia que atualmente existe para concluir o procedimento de transformação em pagamento definitivo de valores depositados em juízo".

Requer a atribuição de efeito suspensivo, ou a antecipação dos efeitos da tutela recursal e, por fim, o provimento do recurso.

Feito o breve relatório, decido.

O parágrafo único do artigo 995 do CPC estabelece que "a eficácia da decisão recorrida poderá ser suspensa por decisão do relator, se da imediata produção de seus efeitos houver risco de dano grave, de difícil ou impossível reparação, e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso".

E, de acordo com o artigo 1.019 do mesmo diploma legal, recebido o agravo de instrumento, o relator poderá atribuir-lhe efeito suspensivo ou deferir, em antecipação de tutela, total ou parcialmente, a pretensão recursal.

Neste recurso, discute-se a possibilidade de utilização do sistema "COMPREI" da PGFN, como meio de alienação por iniciativa particular para a venda de imóvel constrito.

De início, salienta-se que a execução fiscal é meio de persecução do débito disponível ao ente público para a satisfação de seus créditos com fundamento no CPC e na LEF. Nos termos do art. 797 do CPC, a execução é realizada no interesse do credor que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens indicados.

Por sua vez, a alienação por iniciativa particular está prevista nos artigos 879 e seguintes do CPC, que assim dispõem:

> "Art. 879. A alienação far-se-á:
>
> I - por iniciativa particular;
>
> II - em leilão judicial eletrônico ou presencial.
>
> Art. 880. 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.
>
> § 1º O juiz fixará o prazo em que a alienação deve ser efetivada, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e, se for

o caso, a comissão de corretagem.

§ 2º A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se:

I - a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel;

II - a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel.

§ 3º Os tribunais poderão editar disposições complementares sobre o procedimento da alienação prevista neste artigo, admitindo, quando for o caso, o concurso de meios eletrônicos, e dispor sobre o credenciamento dos corretores e leiloeiros públicos, os quais deverão estar em exercício profissional por não menos que 3 (três) anos.

§ 4º Nas localidades em que não houver corretor ou leiloeiro público credenciado nos termos do § 3º, a indicação será de livre escolha do exequente.

(...)

Art. 881. A alienação far-se-á em leilão judicial se não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

§ 1º O leilão do bem penhorado será realizado por leiloeiro público.

§ 2º Ressalvados os casos de alienação a cargo de corretores de bolsa de valores, todos os demais bens serão alienados em leilão público.

(...)

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;

II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - o titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais;

IV - o proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais;

V - o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

De acordo com a norma processual vigente, a alienação por inciativa particular é faculdade conferida ao credor, que poderá ser realizada por sua iniciativa própria, ou com o auxílio de corretor ou leiloeiro público credenciado para atuar no Poder Judiciário, cabendo ao juízo fixar os termos e condições para que a medida seja efetivada, de modo a assegurar o devido processo legal e os interesses do credor e do devedor.

Esta modalidade expropriatória encontra amparo legal nos artigos 879 e seguintes do CPC e tem primazia sobre o leilão judicial após as tentativas de adjudicação do bem constrito resultarem infrutíferas.

O STJ firmou entendimento no sentido de que a alienação por inciativa particular tem os mesmos efeitos da alienação em hasta pública, sendo hipótese de aquisição originária da propriedade, conforme o precedente a seguir:

> "TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. ARREMATAÇÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. APLICABILIDADE DO ART. 130, PARÁG. ÚNICO, DO CTN. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP.
>
> 1. Cinge-se a controvérsia em definir se o parág. único do art. 130 do CTN - segundo o qual, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço - é aplicável às expropriações realizadas por meio de alienação por iniciativa particular.
>
> 2. Ao contrário do afirmado pela Municipalidade, a alienação por iniciativa particular não tem natureza de mera compra e venda privada, mas, tal qual a alienação em hasta pública, é uma venda coativa da coisa penhorada sob supervisão judicial, embora com procedimentos mais simples.
>
> 3. Nesse contexto, a alienação por iniciativa particular, por ser também modalidade de transmissão forçada do domínio e hipótese de aquisição originária da propriedade, tem os mesmos efeitos da alienação em hasta pública, dentre os quais o de estar o adquirente inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado, ocorrendo a subrogação dos créditos tributários no respectivo preço, nos termos do art. 130, parág. único, do CTN.
>
> 4. Portanto, sendo direito do adquirente/arremantante receber o imóvel livre de ônus tributários, é legítima a expedição da certidão negativa de débitos tributários, tal como reconhecido pelo Tribunal de origem.
>
> 5. Agravo conhecido para negar provimento ao Recurso Especial do MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP.
>
> (Primeira Turma, AREsp 929244/SP - AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL

2016/0146568-2, Relator Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, julgado em 11/02/2020, DJe de 14/02/2020).

No caso em análise, destaca-se que o Sistema COMPREI, "é uma iniciativa da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, que visa oferecer à venda bens dados à União ou penhorados em processos judiciais, com o intuito de melhorar as soluções de litígios na área tributária, em observância aos princípios constitucionais da duração razoável do processo e da celeridade, e que veio a ser regulamentada pela Portaria PGFN 3.050/2022", fato que corrobora a verossimilhança do direito defendido pela agravante.

Sobre o tema, este Tribunal já decidiu que: "O sistema COMPREI, por sua vez, é uma iniciativa da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, que visa oferecer à venda bens dados à União ou penhorados em processos judiciais, com o intuito de melhorar as soluções de litígios na área tributária, em observância aos princípios constitucionais da duração razoável do processo e da celeridade, e que veio a ser regulamentada pela Portaria PGFN 3.050/2022" (Terceira Turma, AI 5003522-85.2024.4.03.0000, Relator Des. Fed. Carlos Delgado, julgado em 21/06/2024, DJEN de 25/06/2024).

Nesse mesmo sentido, é o entendimento adotado nesta Sexta Turma. Confira-se:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - EXECUÇÃO FISCAL -ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR -FACULDADE DA EXEQUENTE - SISTEMA COMPREI - POSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. Nos termos do art. 797 do CPC, a execução se realiza no interesse do exequente, que adquire, pela penhora, o direito de preferência sobre os bens penhorados.

2. O art. 879, I, do CPC, confere ao exequente a faculdadede se valer da alienação por iniciativa particular, além dosprecedentes deste Tribunal.

3. Conforme entendimento do E. STJ, a alienação por inciativa particular tem os

mesmos efeitos da alienação em hasta pública, sendohipótese de aquisição originária da propriedade.

4. Por sua vez, o Sistema COMPREI a ser utilizado pela exequente, "é uma iniciativa da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, que visa oferecer à venda bens dados à União ou penhorados em processos judiciais, com o intuito de melhorar as soluções de litígios na área tributária, em observância aos princípios constitucionais da duração razoável do processo e da celeridade, e que veio a ser regulamentada pela Portaria PGFN 3.050/2022", situação que reforça a plausibilidade do direito invocado pela agravante.

5. Agravo de instrumento provido.

(AI 500755317.2025.4.03.0000, Relator Des. Fed. Mairan Maia, julgado em: 01/07/2025, DJEN de 14/07/2025)

Portanto, diante da análise restrita em cognição sumária no agravo de instrumento, reconheço que estão presentes os requisitos necessários para conceder a medida postulada. Observo, contudo, que a utilização do Sistema COMPREI não impede o controle judicial sobre os atos relacionados à alienação dos bens constritos na execução fiscal originária.

Presentes os pressupostos legais, defiro o efeito suspensivo.

Comunique-se o teor desta decisão ao Juízo a quo.

Intime-se a agravada para resposta, nos termos do art. 1.019, II, do CPC/2015.

Oportunamente, tornem os autos conclusos para inclusão em pauta de julgamento.

Int.

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

MARISA SANTOS
Desembargadora Federal