



PODER JUDICIÁRIO
1ª Vara Federal de Ribeirão Preto

Rua Afonso Taranto, 455, Nova Ribeirânia, Ribeirão Preto - SP - CEP: 14096-740
<https://www.trf3.jus.br/balcao-virtual>

EXECUÇÃO FISCAL(1116)Nº 0002221-70.2001.4.03.6120
EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL - FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: COOPERENGE CONSTRUÇOES LTDA, EURICO VIEIRA DE ALBUQUERQUE JUNIOR,
NATALINO FERREIRA DA SILVA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: MILTON ARAUJO AMARAL - SP54909 ADVOGADO do(a) EXECUTADO:
MARCAL THIAGO DE ALMEIDA - SP281086
TERCEIRO INTERESSADO: MARCILEI ROHERS
REPRESENTANTE(S) do OUTRO INTERESSADO MARCILEI ROHERS: ARQUIMEDES TEIXEIRA -
SP483613

DESPACHO

1. ID nº 546152697: Defiro o requerido pela exequente e **autorizo a alienação**, por intermédio do leiloeiro ou corretor credenciado pelo **COMPREI da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (comprei.pgfn.gov.br)**, da integralidade do bem imóvel penhorado nestes autos (ID nº 24820121 - fls. 130 dos autos físicos), consistente em 33,33% do imóvel objeto da matrícula nº 69.074 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araraquara/SP, avaliado em sua totalidade em R\$518.784,00, e a parte ideal de 1/3 em R\$ 172.928,00 (cento e setenta e dois mil, novecentos e vinte e oito reais), na data de 15/12/2025 (ID nº 487480638), de propriedade de EURICO VIEIRA DE ALBUQUERQUE JUNIOR - CPF: 099.835.808-88.

Cabe assinalar que, nos termos do artigo 843, caput, do CPC, a alienação de bens indivisíveis se dará sobre sua totalidade garantindo, em contrapartida, a reserva de quota-parte pertencente aos demais condôminos e do cônjuge meeiro sobre o produto da alienação, sendo certo que o parágrafo 2º do mesmo dispositivo prevê, ainda, a vedação à expropriação por preço inferior ao da avaliação na qual o valor auferido seja incapaz de garantir, ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, o correspondente à sua quota-parte calculado sobre o valor da avaliação.

Assim, para que não se prejudique o(s) condômino(s)/meeiro(s), caso existente(s), e haja algum resultado útil para o processo, consigno, desde já, que o valor obtido com a alienação do bem, deve sempre ser suficiente para o pagamento da(s) indenização(ões) da(s) cota(s) do(s) condômino(s)/meeiro(s) pelo valor da avaliação acrescido de, **no mínimo**, 20% (vinte por cento) para abatimento da dívida cobrada nos autos. O saldo pode ser parcelado diretamente com a exequente.



Neste contexto, embora a penhora tenha incidido sobre 33,33% do bem, a alienação se dará sobre sua integralidade, observando-se os seguintes parâmetros(art. 880, § 1o, do CPC):

a) A alienação deve ser realizada no prazo **máximo** de 360 (trezentos e sessenta) dias, **corridos**, a contar da publicação desta decisão;

b) O bem não poderá ser alienado por menos de **87% (oitenta e sete por cento)** do valor atualizado da avaliação integral do bem (CPC: art. 891);

c) Deverá ser depositado nos autos o valor integral correspondente à indenização do(s) coproprietário(s) - 66,66% - em parcela única pelo arrematante, mediante depósito judicial (CPC: art. 892);

d) Também deverá ser depositada nos autos em parcela única, pelo arrematante, o valor referente a pagamentos de créditos privilegiados;

e) A comissão do leiloeiro não se destacará do preço oferecido pelo arrematante e deverá ser paga diretamente àquele profissional, conforme fique acertado pela exequente, não se responsabilizando este Juízo pela definição do seu valor ou adimplemento;

f) O pagamento das custas correspondentes a 0,5% do valor da arrematação (Lei nº 9.289/96) também será pago em separado, não se destacando do preço oferecido pelo arrematante;

g) Eventuais ônus sobre o bem e todas as providências e despesas relativas à transferência dele, tais como desocupação, certidões, registro, baixa de gravames, retirada e outras despesas pertinentes, correrão por conta do arrematante, que deve diligenciar nos Juízos encarregados das respectivas anotações. Eventuais dívidas decorrentes de IPTU não serão suportadas pelo adquirente e nem serão sub-rogadas no preço da alienação, cabendo ao município promover a cobrança diretamente do antigo proprietário, cabendo ressalva apenas de eventual penhora no rosto dos autos, consoante item “d” supra.

h) Caberá à **exequente**, ainda, **notificar** eventuais coproprietários, credores hipotecários ou terceiros sobre o preço oferecido, para o eventual exercício do direito de preferência.

2. Após regular intimação, inclusive de coproprietários e eventual credor hipotecário do inteiro teor do presente despacho, encaminhe-se o presente feito ao arquivo sobrestado até provocação da parte interessada. Para cumprimento, caberá à serventia a adoção das providências necessárias, promovendo a intimação por carta com aviso de recebimento ou pelo domicílio eletrônico, se houver, podendo diligenciar no webservice da receita federal a localização de endereço atualizado dos interessados. Caso negativa, a intimação será suprida pela adoção das providências pela exequente nos termos do item “h” supra.



Intime-se. Cumpra-se.

DOUGLAS BELCHIOR SOUZA
Juiz Federal Substituto

