



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária de Minas Gerais**  
**Juízo Titular da 03ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto**

**EXECUÇÃO FISCAL (VARA EXECUÇÃO) Nº 0000478-39.2007.4.01.3802/MG**

**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

**EXECUTADO:** ABRAHAO COMERCIO IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA

**EXECUTADO:** EDSON ABRAHAO

**EXECUTADO:** ESPOLIO DE JAMIL ABRAHAO

**DESPACHO/DECISÃO**

A União informa que não tem interesse na adjudicação do imóvel matriculado sob o nº 34.507 e requer sua alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado na plataforma Comprei, com fundamento no art. 879, I, do Código de Processo Civil — Evento 393, MANIF1, páginas 1 e 2.

Verifico que o imóvel objeto da matrícula nº 34.507 está penhorado, conforme auto de penhora juntado no Evento 380. A avaliação realizada em 2022, constante do Evento 258, apresenta elementos suficientes para subsidiar a alienação. Na ausência de demonstração de alteração relevante nas características do imóvel ou no mercado imobiliário, não se mostra necessária, neste momento, nova avaliação.

A alienação por iniciativa particular constitui modalidade prevista no art. 879, I, do CPC e pode ser realizada por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, sob controle judicial. A utilização da plataforma Comprei atende à finalidade de ampliar a publicidade, facilitar o acesso de interessados e conferir transparência ao procedimento.

Diante da opção da exequente pela alienação por iniciativa particular, ficam afastadas, por incompatibilidade, a designação imediata de hasta pública eletrônica e a nomeação de leiloeiro específico para condução de leilão. Aplicam-se, contudo, as demais cautelas relativas à publicidade, ao preço mínimo, à comissão do intermediário, à ciência dos interessados e ao controle judicial da alienação.

Ante o exposto:

**1. Defiro o pedido da União e autorizo a alienação por iniciativa particular do imóvel matriculado sob o nº 34.507, por intermédio da plataforma Comprei, com fundamento no art. 879, I, do Código de Processo Civil.**

**2. A alienação deverá ser intermediada por corretor ou leiloeiro regularmente credenciado na plataforma Comprei e com competência territorial no local de situação do imóvel, sem exclusividade na intermediação.**

O intermediário poderá ter acesso ao imóvel, mediante ajuste prévio com o depositário ou possuidor, para realização de fotografias, inspeção e apresentação do bem aos interessados.

**3. Fica mantida, para fins de alienação, a avaliação constante do Evento 258, sem prejuízo de reexame caso surjam elementos concretos que indiquem alteração significativa do valor do imóvel.**

**4. Intime-se a exequente para, no prazo de quinze dias, apresentar o saldo atualizado da dívida, discriminando principal, juros, multa, encargo legal e demais acréscimos.**

**5. A alienação observará as seguintes condições:**

**a) o imóvel permanecerá disponível para alienação pelo prazo de 360 dias, contado da efetiva publicação do anúncio na plataforma;**

**b)** a oferta deverá permanecer divulgada por, no mínimo, **30 dias** antes da aceitação de proposta, ressalvada a apresentação de proposta para pagamento imediato em valor igual ou superior ao da avaliação;

**c)** o anúncio deverá conter a descrição física e jurídica do imóvel, sua localização, estado de conservação, número do processo, matrícula, registros, averbações, ônus, gravames, ocupação e demais informações relevantes;

**d)** o preço mínimo será de **50% do valor da avaliação**, nos termos do art. 891, parágrafo único, do CPC, salvo se houver coproprietário cuja quota-parte corresponda a valor igual ou superior a esse limite, hipótese em que o preço mínimo será elevado a **75% da avaliação**;

**e)** nenhuma proposta inferior ao preço mínimo poderá ser aceita sem prévia autorização judicial;

**f)** o pagamento poderá ser realizado à vista ou de forma parcelada, nos termos do art. 895 do CPC;

**g)** no pagamento parcelado, a entrada corresponderá a, no mínimo, **25% do valor da alienação**, admitido o parcelamento do saldo em até **59 prestações mensais e sucessivas**, cada uma em valor não inferior a R\$ 500,00;

**h)** no caso de parcelamento, o próprio imóvel ficará gravado por hipoteca em favor da União, nos termos do art. 895, § 8º, do CPC;

**i)** o valor das parcelas será atualizado pela taxa Selic, acumulada mensalmente desde a data da alienação até o mês anterior ao pagamento, acrescida de 1% no mês do pagamento;

**j)** o inadimplemento de qualquer prestação acarretará o vencimento antecipado do saldo devedor e a aplicação das consequências previstas na legislação pertinente e nas condições divulgadas na plataforma;

**k)** os pagamentos destinados à satisfação do crédito da União serão realizados por Documento de Arrecadação de Receitas Federais — DARF;

**l)** se houver crédito preferencial ou se o valor da alienação superar o montante atualizado da dívida, o valor correspondente ao crédito preferencial ou ao excedente será depositado à disposição deste Juízo em conta judicial vinculada aos autos;

**m)** a comissão do corretor ou leiloeiro será de **5% sobre o valor da alienação**, a cargo do adquirente, sem inclusão no preço do imóvel;

**n)** o adquirente arcará com as despesas de transferência, registro, tributos incidentes sobre a aquisição e custas processuais cabíveis, observados os limites previstos na Lei nº 9.289/1996;

**o)** eventuais créditos tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogam-se no preço da alienação, na forma do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional;

**p)** a aquisição judicial constitui forma originária de aquisição da propriedade, devendo a carta de alienação consignar que o imóvel será transferido livre dos ônus que se sub-roguem no preço, sem prejuízo dos gravames que, por sua natureza, devam permanecer;

**q)** a desistência do adquirente somente será admitida nas hipóteses legalmente previstas, especialmente no art. 903, § 5º, do CPC;

**r)** cumpre ao adquirente comunicar e comprovar, no prazo de dez dias após a formalização da alienação, a existência de ônus real ou gravame não informado no anúncio, para os fins do art. 903, § 5º, I, do CPC.

**6. As minutas do auto e da carta de alienação serão apresentadas a este Juízo após a confirmação do pagamento ou do pagamento da entrada, conforme o caso, acompanhadas do comprovante da comissão de corretagem.**

Após o prazo previsto no art. 903, § 2º, do CPC e não havendo impugnação acolhida, serão expedidos os documentos necessários à entrega e ao registro do imóvel.

**7. Intimem-se o executado, o depositário, o coproprietário, se houver, os**

**titulares de direitos reais, os credores com penhora ou indisponibilidade registradas e os demais interessados previstos no art. 889 do CPC.**

**8.** O intermediário credenciado fica autorizado, mediante prévio agendamento com o depositário ou ocupante do imóvel, a realizar visitas, inspeções, registros fotográficos e demais atos necessários à divulgação e à efetivação da alienação, preservada a posse e a integridade do bem.

**9.** A alienação não poderá ser concluída sem a prévia certificação, pela Secretaria, do cumprimento das intimações previstas no art. 889 do CPC e da regular divulgação das condições da oferta.

**10.** Não concretizada a alienação no prazo estabelecido, certifique-se e voltem os autos conclusos para avaliação da adoção de outra modalidade de expropriação, inclusive leilão judicial eletrônico.

Intimem-se. Cumpra-se.

Belo Horizonte/MG, data da assinatura.

---

Documento eletrônico assinado por **RAFAEL VASCONCELOS PORTO**, 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](https://eproc1g.trf6.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **380006604998v3** e do código CRC **36c19d40**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): RAFAEL VASCONCELOS PORTO

Data e Hora: 03/08/2026, às 19:06:29

---

**0000478-39.2007.4.01.3802**

**380006604998 .V3**