Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio de Janeiro
9ª Vara Federal de Execução Fiscal do Rio de Janeiro

Avenida Venezuela, 134, Bloco B, 7º andar - Bairro: Saúde - CEP: 20081-312 - Fone: (21)3218-7694 - www.jfrj.jus.br - Email: 09vfef@jfrj.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0110864-77.2016.4.02.5101/RJ

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: QUADRICA-RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de requerimento de autorização de alienação das frações dos bens imóveis penhoradas nestes autos, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, pela plataforma "Comprei", sistema da PGFN destinado à monetização de bens penhorados ou ofertados em garantia, regulamentado pela Portaria PGFN nº 3.050/2022 e pela Instrução Normativa CGR-PGFN nº 40/2022.

A alienação por inciativa particular tem previsão no art. 879, I, do CPC, sendo cabível quando, não realizada a adjudicação, o credor expressamente a requerer, respeitados os parâmetros do §1º, do art. 880, do CPC.

No âmbito da Justiça Federal da 2ª Região, a alienação por iniciativa particular foi regulamentada pela Resolução TRF2-RSP-2017/00046, de 25 de agosto de 2017, editada em consonância com a Resolução CJF nº 160, de 8 de novembro de 2011.

Colhe-se dos arts. 19 e 20 da Resolução TRF2 nº 46/2017 o seguinte:

Art. 19. No ato de designação do corretor, escolhido pelo exequente dentre os credenciados, o juiz fixará:

I - o prazo para alienação;

II - o preço mínimo;

III - as condições de pagamento;

IV - as garantias, na hipótese de pagamento em parcelas;

V - a comissão de corretagem, que não deverá ultrapassar o montante de 5% sobre o valor da transação.

VI - a forma de publicidade.

Art. 20. A divulgação publicitária da alienação por iniciativa particular incumbe ao corretor, que deve apresentar obrigatoriamente os seguintes dados indispensáveis sobre o procedimento e os bens a serem alienados, sem prejuízo de outros que se mostrarem relevantes para o aperfeiçoamento da alienação:

I - o número do processo e a vara onde se processa a execução;

II - a data da realização da penhora;

III - a existência ou não de ônus ou garantias reais, de penhoras anteriores sobre o imóvel em outros processos contra o mesmo devedor, e de débitos fiscais federais, estaduais ou municipais;

IV - fotografia do bem, sempre que possível, com a informação suplementar, em caso de imóvel, de estar desocupado ou ocupado pelo executado ou por terceiro;

V - o valor de avaliação judicial;

VI - o preço mínimo fixado para a alienação;

VII - as condições de pagamento e as garantias que haverão de ser prestadas na hipótese de proposta de pagamento parcelado;

VIII - a descrição do procedimento, notadamente quanto ao dia, horário e local em que serão colhidas as propostas;

IX - a informação de que a alienação será formalizada por termo nos autos da execução;

X - a informação de que a alienação poderá ser julgada ineficaz nas seguintes hipóteses:

a) se não forem prestadas as garantias exigidas pelo juízo;

b) se o proponente provar, nos cinco dias seguintes ao da assinatura do termo de alienação, a existência de ônus real ou gravame até então não mencionado;

c) se a alienação se realizar por preço que vier a ser considerado vil pelo juiz; e

d) se não houver prévia notificação da alienação às pessoas a quem é devida cientificação obrigatória (artigo 889 do Código de Processo Civil).

XI - o nome do corretor responsável pela intermediação, endereço e telefone, número do cadastro de pessoa física (CPF), do registro geral (RG) e da inscrição no Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI), se for o caso;

XII - o percentual da comissão de corretagem arbitrado pelo juiz e a forma do seu pagamento, a cargo do proponente, ressalvada a hipótese do artigo 15, § 3°, desta Resolução.

Os arts. 15 e 16 da Instrução Normativa CGR-PGFN nº 40/2022 dialogam com o art. 20 da Resolução TRF2 46/2017:

Art. 15. A venda de bens será efetivada no sítio do Comprei na rede mundial de computadores (comprei.pgfn.gov.br), sob a modalidade de alienação por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciados (intermediários), nos termos do disposto no art. 37.

Art. 16. A oferta do bem na plataforma Comprei dar-se-á por meio de anúncios públicos, onde constarão, obrigatoriamente:

I - descrição do bem, contendo o estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade e demais delimitadores correlatos; e

II - a situação jurídica, com número do processo judicial, data da penhora, ônus, recursos e demais delimitadores correlatos.

§ 1º. Os intermediários prepararão seus anúncios a partir de modelo padrão do sistema, que carregará as informações obrigatórias automaticamente.

§ 2º. O anúncio será publicado após verificação de conformidade no que tange à linguagem, à redação e à qualidade das fotos carregadas.

§ 3º. A recusa de publicação deve ser motivada pelo servidor, por meio de serviço de mensageria interna ao intermediário.

§ 4º. O anúncio publicado estará apto a receber propostas após a finalização da fase de negociação.

Constata-se, portanto, que antes mesmo da fase de alienação propriamente dita, haverá um esforço para a negociação do débito, o que significa não apenas a racionalização do procedimento, mas a busca pela solução pacífica da cobrança.

Esta fase de negociação está descrita nos arts. 10 a 12 da Instrução Normativa, consistindo, em síntese, na interação entre a Procuradoria da Fazenda Nacional e o devedor, com o objetivo de aclarar que o bem penhorado está sob tratamento especial, destacando que se trata da última oportunidade ampla de negociação no Portal Regularize.

A fase de negociação, ao meu sentir, é um importante mecanismo de conscientização do devedor acerca do risco iminente da alienação, com previsão expressa de especificação do prazo e da modalidade de acordo disponível nesta fase.

Tais elementos concretizam não apenas o dever-princípio da cooperação processual (art. 6º, do CPC), mas especialmente a busca, por parte do Estado, da solução consensual do conflito (art. 3º, §2º, do CPC).

Esta fase de negociação tem previsão de duração de 30 dias, prorrogáveis a critério da Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, quando o processo negocial demonstrar perspectiva de sucesso, e somente após o seu término terá início a fase de alienação.

O arts. 21 a 25 da Instrução Normativa CGR-PGFN nº 40/2022 racionalizam o fluxo da alienação, prevendo o seguinte:

Art. 21. O pagamento, ou a entrada de parcelamento, será realizado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis após a

efetivação da alienação, por meio de DARF simples, com Código de Receita nº 7739, gerado automaticamente pelo sistema Comprei.

§ 1º. O servidor da PGFN, ao verificar o pagamento no SIEF - Documentos de Arrecadação decorrente do negócio, tomará as seguintes providências:

I - criará processo no SEI do tipo "Demanda Externa - Comprei", instruindo-o com os documentos de pagamento e negócio;

II - imputará o valor total do DARF da alienação nas dívidas vinculadas à operação, no sistema de origem SIDA, como "crédito de arrematação", observando-se a ordem estabelecida no art. 163 do CTN;

III - cadastrará o crédito não-inscrito (CNI) no sistema Sonar, para gestão da relação creditícia com o comprador;

IV - efetivará, no sistema Sispar, a operação de adesão a parcelamento na modalidade própria, sendo a compra à vista cadastrada como uma única parcela; e

V - confirmará a operação no Comprei, informando os dados necessários para geração dos documentos de negócio.

§ 2º. O cancelamento da compra em caso de não pagamento do valor total da alienação ou da entrada de parcelamento implica o retorno imediato do bem ao fluxo de venda.

§ 3º. Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no sistema Comprei pelo prazo de 6 (seis) meses.

§ 4º. No caso de compra parcelada, os DARFs para pagamentos mensais serão emitidos pelo adquirente via link disponibilizado no Comprei.

Art. 22. Os documentos de negócio, em modelo a ser aprovado em ato da CGR, serão expedidos pelo Comprei e encaminhados para assinatura em até 2 (dois) dias úteis após o pagamento da compra e da comissão de corretagem.

§ 1º. O servidor da PGFN instruirá o processo no Sistema SEI e disponibilizará os documentos do negócio para assinatura externa do juiz na alienação judicial e do devedor tributário nos negócios administrativos.

§ 2º. Na alienação judicial, a forma de disponibilização dos documentos do negócio para assinatura do juiz pode ser objeto de ajuste, mediante acordo com o órgão de justiça.

§ 3º. Após as assinaturas necessárias para homologação do negócio, o servidor fará o upload do documento no Comprei, integrando-o ao dossiê de compra do sistema.

§ 4º. No caso de auto e carta de alienação, o upload será feito após o decurso do prazo mencionado no art. 903, § 2º, do CPC.

§ 5º. Decorrido o prazo do parágrafo anterior, o intermediário deverá apresentar comprovante de pagamento do imposto de transmissão, em caso de bens imóveis.

Art. 23. A entrega do bem ao comprador será feita mediante apresentação de Carta de Alienação, em caso de venda judicial, ou por meio do contrato de compra e venda, no caso de negócio administrativo.

Art. 24. O intermediário deverá auxiliar o comprador até a conclusão do processo de venda, em especial no registro de propriedade e na efetiva entrega do bem.

Parágrafo único. Em caso de resistência à imissão na posse, o intermediário poderá solicitar ao escritório avançado do Comprei providências para obter em juízo o auxílio de força policial, nos termos do art. 782, § 2º e art. 846, do CPC.

Art. 25. No prazo de 30 dias após a imissão na posse ou recebimento do bem, o comprador deve comprovar o registro de propriedade e de hipoteca, no caso de parcelamento, sob pena de invalidação do negócio.

Parágrafo único. No caso de compra parcelada, a quitação será registrada no Comprei, para finalização do negócio e liberação do termo de quitação, documento necessário para registro definitivo da propriedade, conforme modelo a ser especificado em ato da CGR.

Eventual excesso será depositado em conta judicial à disposição do Juízo (art. 20 da Instrução Normativa).

Acerca das propostas e do parcelamento, dispõem os arts. 10 a 12 da Portaria PGFN 3.050/2022:

Art. 10. Na modalidade de alienação por iniciativa particular, a proposta de negócio pelo valor da avaliação acarretará, a qualquer tempo, a compra instantânea do bem pelo interessado.

§ 1º. Não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em decisão judicial ou administrativa.

§ 2º. Nos primeiros 30 (trinta) dias da fase de propostas, somente a oferta em montante igual ou superior ao valor da avaliação, nos termos do caput, encerrará a alienação.

§ 3º. Após o prazo mencionado no parágrafo anterior, a melhor proposta no histórico da oferta, desde que não inferior ao valor mínimo fixado judicial ou administrativamente, efetiva a compra do bem.

Art. 11. O parcelamento da oferta de aquisição será aceito apenas em caso de proposta pelo valor da avaliação, e observará as seguintes condições:

I - será aceito apenas para bens imóveis;

II - tem como pressuposto o pagamento imediato de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista podendo o restante ser parcelado em até 30 (trinta) meses, mediante garantia de hipoteca do próprio bem;

III - as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo e as condições de pagamento do saldo; e

IV - no caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações mensais, o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente, sendo acrescido em 50% (cinquenta por cento) de seu valor a título de multa, e, imediatamente inscrito em dívida ativa para fins de execução.

§ 1º. Em caso de cancelamento da compra por inadimplemento, o comprador poderá ser bloqueado no sistema Comprei pelo prazo de 6 (seis) meses.

§ 2º. No caso de utilização do modelo de negócios do Comprei para monetização de ativos incluídos em Negócio Jurídico Processual ou Transação, os parâmetros da venda serão os fixados no respectivo termo, decorrentes da autonomia de vontade das partes.

§ 3º. Ao valor de cada parcela, a partir da arrematação, deverá ser acrescido de juros equivalentes à taxa referencial SELIC (Sistema Especial de Liquidação e Custódia), acumulada mensalmente, calculados a partir da data da arrematação até o mês anterior ao do pagamento, e de 1% (um por cento) referente ao mês em que o pagamento estiver sendo efetuado.

Art. 12. O pagamento será feito por meio de documento de arrecadação de receitas federais (DARF), na forma definida em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos.

Art. 13. Sem que isso importe em vínculo com a Administração Pública, poderá ser implementada a integração de agentes financeiros para prover o sistema com soluções de pagamentos e crédito, objetivando conferir maior liquidez e aumento da eficiência.

Entendo que os parâmetros respeitam os critérios gerais previstos no art. 895, do CPC, e, mais especificamente, aqueles previstos no art. 98, da Lei nº 8.212/91.

Acerca do credenciamento dos intermediários, o ato prevê que os interessados devem estar em exercício profissional há pelo menos 3 anos, sendo vedado, em todo caso, o credenciamento de servidores públicos em geral, incluídos servidores, terceirizados e estagiários, quanto aos bens ou aos direitos dados em garantia ou pertencentes à pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; e, no caso de venda de bens penhorados, o advogado atuante nos respectivos processos.

Outrossim, ao tratar da atuação dos corretores e leiloeiros, o art. 37 deste mesmo ato normativo permite que qualquer corretor ou leiloeiro devidamente credenciado possa anunciar o bem, o que tende a gerar maior eficiência e impessoalidade.

O mesmo dispositivo permite aos intermediários terem acesso para vistoriar e fotografar o bem, inclusive para que tais elementos façam parte do anúncio.

Também há autorização para que o intermediário adote medidas que possibilitem o aumento do alcance da oferta, tais como a reprodução do anúncio em sites especializados, a publicações em mídias digitais e físicas ou qualquer outra medida legal que tenha aptidão para otimizar o processo de venda, desde que o faça às suas expensas, como estratégia de venda (art. 39 da Instrução Normativa).

Acerca da comissão, observo que o percentual proposto (5%) corresponde ao mínimo previsto no art. 15 da Resolução TRF2 nº 46/2017.

Ademais, a Instrução Normativa ainda prevê o seguinte:

Art. 41. Quando determinado em decisão judicial ou administrativa, o intermediário deve efetuar a imediata devolução do bem ao proprietário ou a quem for indicado, sem que haja direito a qualquer indenização, salvo no caso de remição ou parcelamento de dívida, na forma do art. 27, da Portaria PGFN nº 3.050, de 2022.

§ 1º. No caso de remição ou parcelamento de dívida, o intermediário terá direito à indenização pelas despesas que empregou até então, a cargo do executado, atualizadas por índice oficial, podendo reter a coisa até o

efetivo pagamento.

§ 2º. O intermediário restituirá o valor pago a título de comissão de intermediação quando houver invalidação da venda, por decisão judicial ou administrativa.

A previsão do art. 41, §1º, da Instrução Normativa, é razoável, uma vez que, conforme já ressaltado anteriormente, a alienação por iniciativa particular tem início somente após a fase de negociação, oportunidade em que o executado será advertido de que se trata de última chance de regularização do débito junto ao Portal Regularize, além do risco iminente da alienação e suas consequências (arts. 11 e 12 da Instrução Normativa).

Quanto à comissão de intermediação, igualmente razoável a previsão do art. 41, §2º, já que faz parte das orientações gerais aos interessados em adquirir os bens pelo sistema Comprei (art. 18, §2º, da Instrução Normativa), senão vejamos:

Art. 18. Qualquer interessado em adquirir bens no Comprei poderá se cadastrar no programa na condição de comprador, mediante cadastro prévio no Portal de autenticação "Gov.br".

§ 1º. Por ocasião do cadastro como comprador e no ato de oferecimento de proposta, o proponente declarará que não está impedido de participar do processo de alienação, na forma do art. 890, do CPC.

§ 2º. Além do pagamento do preço, objeto da proposta, compete ao comprador o pagamento de comissão de intermediação, em valor percentual fixado em documento de negócio, devidamente informado por ocasião da proposta.

§ 3º. A alienação de bens ocorre ad corpus, de modo que os bens serão vendidos no estado de conservação e nas dimensões em que se encontrarem, não havendo responsabilidade da União ou do intermediário quanto a divergências, consertos, reparos ou mesmo providências referentes à retirada, embalagem, impostos, encargos sociais e transportes.

Portanto, entendo que o procedimento a ser adotado PGFN nos presentes autos é válido e salutar como estratégia de recuperação de ativos e solução consensual do conflito.

Especificamente quanto aos elementos contidos na petição do evento 277, verifico estarem de acordo com os parâmetros determinados pela Resolução TRF2 nº 46/2017.

Quanto ao prazo de 360 dias, incluído o período de negociação, entendo razoável, ante a estratégia de monetização, nos termos da Portaria PGFN nº 3.050/2022.

O sistema de preço obedece aos parâmetros do art. 891, parágrafo único, do CPC.

As condições de pagamento, comissão de corretagem e as observações acerca do intermediário credenciado já foram devidamente analisados.

Por fim, quanto ao procedimento de elaboração de minutas do Auto e da Carta de Alienação, que serão expedidas pelo próprio sistema "Comprei", considerando que serão apresentadas nos presentes autos após a confirmação do pagamento da compra e da comissão de corretagem, e que somente após o prazo previsto no art. 903, §2º, do CPC, os documentos serão carregados no sistema para entrega do bem e registro, entendo que todas as exigências legais foram observadas.

Por todo o exposto, **DEFIRO** a alienação por iniciativa particular, nos moldes requeridos pela exequente.

INTIMEM-SE os executados. Se não houver advogado cadastrado nos autos, expeça-se o respectivo mandado. Retornando negativa a diligência, expeça-se o respectivo edital.

INTIME-SE a exequente, para que dê início aos procedimentos necessários à alienação, comunicando a este Juízo as atualizações no fluxo.

SUSPENDA-SE o curso do feito enquanto se aguarda a conclusão do procedimento, pelo **prazo máximo de 360 dias.**

Findo o prazo sem alienação, **INTIME-SE** a União para que junte aos autos o relatório do fluxo do bem, assim como esclareça o prosseguimento ainda pretendido.

Documento eletrônico assinado por **VLADIMIR SANTOS VITOVSKY, Juiz Federal**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 2ª Região nº 17, de 26 de março de 2018. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc.jfrj.jus.br, mediante o preenchimento do código verificador **510020111098v2** e do código CRC **736cb7be.**

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VLADIMIR SANTOS VITOVSKY
Data e Hora: 20/08/2026, às 14:03:22

0110864-77.2016.4.02.5101 **510020111098 .V2**