



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA PARAÍBA
COMARCA DE CABEDELO
Juízo da 2ª Vara Mista de Cabedelo

Rodovia BR 230, KM 01, Camalaú, CABEDELO - PB - CEP: 58310-000
Tel.: (83) 991437231; e-mail: cbd-vmis02@tjpb.jus.br

Nº DO PROCESSO: 0000152-74.1995.8.15.0731

CLASSE DO PROCESSO: EXECUÇÃO FISCAL (1116)

ASSUNTO(S) DO PROCESSO: [Contribuição sobre a folha de salários]

EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA

EXECUTADO: PAPESCA PARAIBA PESCA LTDA, GERALDO DA SILVA SOUZA, GENARO DA SILVA SOUZA

DECISÃO

Vistos, etc.

A exequente requereu a alienação do referido imóvel por iniciativa particular, a ser realizada por intermédio da plataforma "COMPREI", gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, para quitação da dívida de R\$ 88.392,43 (oitenta e oito mil e trezentos e noventa e dois reais e quarenta e três centavos).

Pois bem.

O pleito formulado pela Fazenda Nacional encontra amparo direto no artigo 879, inciso I, do Código de Processo Civil, o qual estabelece a alienação por iniciativa particular como uma das modalidades preferenciais para a satisfação do crédito exequendo, conferindo ao exequente a faculdade de buscar a alienação do bem penhorado de forma mais célere e eficiente que o tradicional leilão judicial.

A utilização da plataforma "COMPREI", canal oficial da Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para a venda de ativos penhorados em execuções fiscais, mostra-se plenamente compatível com os princípios da economicidade e da máxima eficácia da



execução. Esta modalidade não apenas amplia a visibilidade do bem perante o mercado especializado, como também reduz os custos operacionais da máquina judiciária, transferindo a intermediação para corretores ou leiloeiros devidamente credenciados, sem prejuízo da fiscalização jurisdicional.

Quanto às condições propostas pela exequente, observa-se estrita observância aos parâmetros legais.

Importante destacar, ainda, o caráter originário da aquisição de propriedade no âmbito da alienação judicial. Conforme preconiza o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os débitos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse, bem como as taxas devidas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou as contribuições de melhoria, sub-rogam-se no preço da arrematação/alienação. Isso assegura ao adquirente o recebimento do imóvel livre de ônus pretéritos, favorecendo a circulação do bem e a satisfação do crédito público.

Por fim, a comissão de corretagem fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser custeada pelo adquirente, está em consonância com as práticas de mercado e com a regulamentação própria da plataforma "COMPREI", não representando gravame extraordinário ao processo.

Desta forma, verificada a regularidade da penhora, a adequada avaliação do bem e a pertinência das condições de venda propostas, o deferimento da alienação por iniciativa particular é medida que se impõe para o regular prosseguimento do feito executivo, que se arrasta desde o ano de 1995.

Ante o exposto, **DEFIRO** o pedido formulado pela UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) e, por conseguinte, nos termos do art. 880 do CPC, **AUTORIZO a alienação por iniciativa particular** do imóvel de matrícula nº 9.614, do Cartório de Registro de Imóveis de Cabedelo/PB, especificamente quanto ao imóvel de ID. 125509091, avaliado no valor de 272.467,50 (duzentos e sessenta e dois mil quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos).



Mandado ID nº 121204997, extraído dos autos do Proc. nº 0000152-74.1995.8.15.0731, solicitado pelo(a) MM. Juiz(a) da 4ª Vara Mista de Cabedelo, eu, Oficial de Justiça em diligência, procedi a AVALIAÇÃO DO(S) SEQUINTE BEM(NS): a) o imóvel nº 137 (no cadastro imobiliário da prefeitura o número do imóvel é 135) da R. Pres. João Pessoa, Centro de Cabedelo, cadastrado na prefeitura sob o Sequencial nº 1002466.2 e Inscrição 1.0001.094.01.0088.0000.0, situado entre os imóveis nº 133 e 139. Segundo ficha do imóvel, o terreno possui aproximadamente 11,10m x 34,45m, área de 363,29m² e área construída de 548,60m². Constatei, contudo, que o imóvel está abandonado e em péssimo estado de conservação. Outrossim, estava fechado, não permitindo acesso à parte interna. Considerando o estado de conservação, observado externamente, e a localização, **AVALIO O IMÓVEL EM R\$ 272.467,50 (duzentos e sessenta e dois mil quatrocentos e sessenta e sete reais e cinquenta centavos).** b) o Lt. 16 da Qd. 16 do Loteamento Jardim



A alienação deverá observar as seguintes diretrizes:

PLATAFORMA E INTERMEDIACÃO: A venda deverá ocorrer por meio do sistema "COMPREI" (comprei.pgfn.gov.br), através de corretores ou leiloeiros devidamente credenciados junto à PGFN, sem exclusividade, ficando estes autorizados a ter acesso ao bem para obtenção de fotos e visitação de interessados, mediante prévio ajuste com o depositário.

PRAZO: Fixa-se o prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias para a conclusão do procedimento de alienação.

PREÇO MÍNIMO: O valor mínimo para aceitação de propostas será de 50% (cinquenta por cento) da avaliação judicial atualizada, observando-se o patamar de 75% (setenta e cinco por cento) caso haja coproprietário interessado, nos termos da fundamentação supra. Para venda imediata, o valor deverá ser igual ou superior ao da avaliação.

PAGAMENTO E PARCELAMENTO: O pagamento será efetuado via DARF, admitindo-se parcelamento com entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e o restante em até 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais (mínimo de R\$ 500,00 cada), acrescidas de juros pela taxa SELIC (+ 1% no mês do pagamento). O inadimplemento acarretará a rescisão do parcelamento, vencimento antecipado do saldo devedor e multa de 50% (cinquenta por cento).

COMISSÃO: Fixa-se a comissão de corretagem/intermediação em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser paga pelo adquirente.



FORMALIZAÇÃO: Após a confirmação do pagamento e da comissão, as minutas de Auto e Carta de Alienação expedidas pelo sistema "COMPREI" deverão ser submetidas a este Juízo para homologação e assinatura, observando-se o prazo do art. 903, § 2º, do CPC.

Intime-se a parte executada, por seu advogado ou, na ausência, pessoalmente (inclusive por via eletrônica ou editalícia, se necessário), bem como eventuais credores hipotecários, coproprietários ou demais interessados previstos no art. 889 do CPC, acerca da presente decisão e da abertura do procedimento de alienação.

Intime-se a parte exequente para ciência e providências.

Cumpra-se com urgência.

Cabedelo/PB, data e assinatura eletrônicas.

Juliana Duarte Maroja

Juíza de Direito

