

Documento 1

Tipo documento:

DESPACHO/DECISÃO

Evento:

DESPACHO

Data:

30/06/2026 16:05:50

Usuário:

AZR02 - ALINE CRISTINA ZIMMER

Processo:

5004729-13.2016.4.04.7101

Sequência Evento:

326



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Rio Grande do Sul
1ª Vara Federal de Pelotas

Rua XV de Novembro, 653, 7º Andar - Bairro: Centro - CEP: 96015-000 - Fone: (53) 3284.6915 - www.jfrs.jus.br - Email: rspel01@jfrs.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5004729-13.2016.4.04.7101/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ZANETTI ALDRIGHI & CIA LTDA

ADVOGADO(A): PATRICIA DAVID MEDINA (OAB RS093789)

UNIDADE EXTERNA: SERVIÇO REGISTRAL (RI) - 1ª ZONA DA COMARCA DE RIO GRANDE - RS

INTERESSADO: KAF TRADING LTDA

ADVOGADO(A): FREDERICO AUGUSTO DA ROCHA BRUM

ADVOGADO(A): FRANK PEREIRA PELUFFO

DESPACHO/DECISÃO

Reconsidero minha decisão proferida anteriormente no evento 307, DOC1, para deferir a alienação do bem através da Plataforma Comprei, nos termos abaixo constantes.

Requer a exequente o prosseguimento da execução com a alienação por iniciativa particular dos imóveis penhorados através de corretor ou leiloeiro credenciado no "Comprei".

O sistema "Comprei" é uma plataforma de negócios da União gerida pela própria Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional por meio da qual bens de devedores da União, penhorados em execuções fiscais ou oferecidos em acordos administrativos, são colocados à venda.

Regulamentado pela Portaria PGFN/ME Nº 3.050, de 6 de Abril de 2022, o programa tem como finalidade contribuir de forma expressiva para o avanço da digitalização do serviço público e interoperabilidade com o Poder Judiciário, reduzindo o trabalho não estratégico das unidades descentralizadas, que hoje investem tempo e recursos no credenciamento de vendedores, atuação processual em casos de leilões, e transformação de pagamento em favor da União.

Apesar da praxe de entender-se como primordial a tentativa de venda de bens penhorados através de leiloeiro de confiança do juízo e sob supervisão próxima do órgão judicial, com o fundamento em ter-se contemplados os princípios da ampla defesa, do devido processo legal e da paridade entre as partes, tal posicionamento não se mostra mais cabível frente aos avanços regulamentatórios e tecnológicos dos serviços que estão à disposição do serviço judiciário.

Na seara da higidez do programa Comprei, constata-se que há uma ampla matéria normativa que resguarda os direitos das partes e do interesse público.

A Portaria PGFN nº 3.050/2022, estabelece regras de credenciamento, publicidade, transparência, concorrência e formalização das vendas, conforme trechos transcritos:

art.10, § 1º. Não serão aceitas propostas com valor inferior ao mínimo fixado em decisão judicial ou administrativa.

art. 11, § 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.

art. 14, § 5º. O intermediário perceberá do adquirente do bem, a título de comissão, o percentual fixado em decisão judicial ou, conforme critérios estabelecidos em Instrução Normativa a ser expedida pela Coordenação-Geral de Estratégias de Recuperação de Créditos, em termo de negócio jurídico processual ou transação individual.

Ainda, arrola princípios e objetivos do programa, sendo cabíveis à presente explanação os seguintes:

I - o estímulo à eficiência e à razoável duração dos processos judiciais e administrativos;

II - o atendimento ao interesse público, zelando pela justiça fiscal e pela tributação equitativa;

III - o aumento do índice de efetividade das ações que envolvam a recuperação de créditos públicos ou a alienação de ativos da Administração Pública;

VI - a atenção ao comprador, com um modelo de negócio simples, íntegro e transparente;

VII - o respeito à autonomia da vontade das partes na celebração de Negócio Jurídico Processual ou de Transação que verse sobre modo de constrição ou de alienação de bens;

VIII - a publicidade e a transparência ativa, ressalvada a divulgação de informações protegidas por sigilo, nos termos da lei; e

IX - a interoperabilidade e a integração com os sistemas da Administração Pública e do Poder Judiciário, de forma a subsidiar a tomada de decisão, racionalizar e permitir o cumprimento eficaz de ordens judiciais e administrativas relacionadas à recuperação de ativos.

Ademais, sob o pretexto de indeferimento da alienação particular com base no princípio do devido processo legal, subtrai-se do Código de Processo Civil a seguinte disposição:

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.

(...)

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

Conforme se extrai dos dispositivos mencionados, a alienação por iniciativa particular e o leilão judicial não possuem relação de hierarquia ou preferência entre si. Assim, caso não haja adjudicação do bem penhorado, compete ao exequente optar por uma dessas modalidades, conforme prevê o caput do art. 880 do CPC. Nesse sentido:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. MODALIDADE MAIS VANTAJOSA. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA PLAUSÍVEL PARA A RECUSA DO CREDOR.
1. Não há ordem de preferência entre a alienação por iniciativa particular e a alienação por leilão judicial. Se não for efetivada a adjudicação do bem penhorado, caberá ao exequente a escolha entre um ou outro, nos exatos termos do caput do art. 880 do CPC. Se fosse admitida a existência de alguma preferência, essa seria na ordem estabelecida no caput do artigo 881, a saber, primeiramente adjudicação, depois alienação por iniciativa particular e, por último, leilão judicial. 2. Muito embora a alienação por iniciativa particular (art. 879, inciso I e art. 880, do CPC) seja prerrogativa do credor, não existe vedação para que idêntica atitude seja outorgada ao devedor, especialmente nos casos em que a proposta de alienação particular atende aos princípios da economia, eficiência, bem como da menor onerosidade, não só para o devedor, como também para o credor. Ademais, tratando-se do modalidade mais vantajosa, não há razão para se acolher injustificada oposição da parte exequente. 3. Verificada a hipótese de ausência de justificativa plausível para a recusa do credor, impõe-se o acolhimento do pedido de alienação por iniciativa particular dos veículos de placas IQK8020 e BNS7726, tendo em vista que a opção por esta modalidade de alienação revela-se mais vantajosa, eis que, no leilão judicial pode ocorrer a venda. 4. Quanto ao veículo de placas IFQ2979, comprovada a realização do negócio jurídico através da assinatura da autorização para transferência de propriedade do veículo em 09/04/2025, ou seja, em data anterior ao leilão judicial, impõe-se o cancelamento da penhora e a suspensão do leilão em relação a este bem, sem prejuízo de que o produto da venda seja depositado em juízo, veiculado a execução fiscal originária (nº 5025694-73.2020.4.04.7100), tendo em vista que não houve levantamento da penhora. 5. Parcialmente provido o agravo de instrumento. (TRF4, AG 5013906-46.2025.4.04.0000, 4ª Turma, Relator MARCOS ROBERTO ARAUJO DOS SANTOS, julgado em 16/07/2025)

EMENTA: ADMINISTRATIVO. PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. VENDA DIRETA. ART. 880 DO CPC. 1. O juízo não pode estabelecer condicionantes nem requisitos para a escolha da modalidade de alienação da coisa no cumprimento da sentença ou execução. A faculdade de escolha é do credor (artigo 880 do CPC-2015), que pode escolher entre alienação por iniciativa particular ou em leilão judicial. 2. Agravo de instrumento provido. (TRF4, AG 5032171-67.2023.4.04.0000, 12ª Turma, Relator JOÃO PEDRO GEBRAN NETO, julgado em 22/11/2023)

Dessa forma, tenho como cabível o pedido principal da exequente e autorizo a realização da venda direta por iniciativa particular através do sistema Comprei, nos termos do art. 880 do CPC c/c art. 3º, inc. I da Portaria PGFN nº 3.050/2022, relativamente ao bem abaixo descrito e observadas as condições igualmente estabelecidas na presente decisão:

1. **DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS):**

A) - 01 (um) imóvel de matrícula nº 31.119 do Registro de Imóveis de Rio Grande/RS.

Um terreno próprio constituído dos lotes n.ºs 23, 24 e 25 da quadra n.º 11 da Vila São Miguel, na zona urbana desta cidade, medindo 33,00m (trinta e três metros) de frente a leste a rua Saturnino de Brito e igual largura no fundo a oeste, confinando com o lote n.º 22, por 30,00m (trinta metros) de comprimento por ambos os lados, pelos quais confronta ao norte com a rua Pandiá Calógeras, com a qual faz esquina e ao sul com o lote 26. **Matrícula n.º 31.119** Livro n.º 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande/RS.
Reavaliação: R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais)

Avaliação: avaliado em R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), no dia 28/08/2025.

Localização do(s) bem(ns): em Rio Grande/RS.

Nome do depositário: Sr. José Antonio Aldrighi Zanetti.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam restrições e penhoras na matrícula do imóvel, juntada no evento 296, DOC2.

B) - 01 (um) imóvel de matrícula nº 50.929 do Registro de Imóveis de Rio Grande/RS.

O imóvel sito à rua Saturnino de Brito, nº 564 e seu respectivo terreno próprio medindo 10,00m (dez metros) de frente por 30,00m (trinta metros) comprimento, constituído do lote 26 da quadra 11, na Vila São Miguel e que se divide pela frente a leste, com a mencionada rua Saturnino de Brito, pelo fundo a oeste, com imóvel de Patrício Enes ou sucessores, pelo lado norte, com imóvel de sucessores de Miguel Carnos e pelo lado sul, com imóvel de Patrício Enes ou sucessores. **Matrícula n.º 50.929** Livro n.º 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande/RS. A casa descrita na Matrícula foi demolida.
Reavaliação: R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais)

Avaliação: avaliado em R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais), no dia 28/08/2025.

Localização do(s) bem(ns): em Rio Grande/RS.

Nome do depositário: Sr. José Antonio Aldrighi Zanetti.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam restrições e penhoras na matrícula do imóvel, juntada no evento 296, DOC3.

C) - 01 (um) imóvel de matrícula nº 50.930 do Registro de Imóveis de Rio Grande/RS.

Um terreno próprio, sem benfeitorias, constituído do lote 27 da quadra 11 da Vila São Miguel, medindo 10,00m (dez metros) de frente por 50,00m (cinquenta metros) de comprimento e que se divide ou confronta pela frente a leste, com a rua Saturnino de Brito, pelo fundo a oeste e pelos lados norte e sul, com propriedade dos sucessores de Miguel Carnos. **Matrícula n.º 50.930** Livro n.º 2 – Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande/RS. Há um pequeno prédio de alvenaria, de dois pavimentos, com cerca de 70m².
Reavaliação: R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais)

Avaliação: avaliado em R\$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais), no dia 28/08/2025.

Localização do(s) bem(ns): em Rio Grande/RS.

Nome do depositário: Sr. José Antonio Aldrighi Zanetti.

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): constam restrições e penhoras na matrícula do imóvel, juntada no evento 296, DOC4.

OBSERVAÇÃO:

Todos os lotes estão cercados por um muro de alvenaria, não havendo separação física entre os lotes e com acesso único por um portão próprio para passagem de automóveis/caminhões pela Rua Saturnino de Brito. Pela configuração dos lotes e inexistência de outras construções, eles podem ser demarcados e ter acesso individualizado.

Observação do oficial de justiça (ao tempo da avaliação do bem) Certifico e dou fé que, em cumprimento ao mandado expedido, compareci na Rua Saturnino de Brito e observei que os imóveis penhorados, constantes das Matrículas n.ºs 31.119, 50.929 e 50.930 são contíguos e estão cercados pelo mesmo muro, com acesso único por um portão próprio para passagem de automóveis/caminhões. A única construção constitui-se em um pequeno prédio de alvenaria, com dois pavimentos, com cerca de 70m² edificado sobre o terreno Matrícula n.º 50.930. Pela configuração dos lotes e inexistência de outras construções, é possível que os lotes sejam demarcados e terem acesso independente. Há placa fixada no muro, ofertando o imóvel à locação.

2. REGRAS ESPECÍFICAS

a) Para a realização da venda direta pelo Comprei, fixo, com base no §1º do art. 880 do CPC as seguintes condições:

a.1) Com relação ao PARCELAMENTO do valor da alienação, saliento que não será deferido o parcelamento do valor de alienação em caso de credor privilegiado (Juízo Trabalhista) ou no caso de concurso entre fazendas públicas, devendo, ainda, ser observado os termos referentes ao parcelamento constantes da PORTARIA PGFN/ME Nº 3.050, DE 6 DE ABRIL DE 2022. Assim, a alienação dar-se-á **sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação**, tendo em vista a existência de penhora no rosto destes autos pela Justiça do Trabalho.

a.2) 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, conforme o §2 do Art. 10 da Portaria PGFN nº 3.050/2022. Após esse prazo, a melhor proposta no histórico da oferta, desde que não inferior ao valor mínimo, que ora fixo em 50% do valor de avaliação.

a.3) Nos termos do § 5º do Art. 14 da Portaria PGFN nº 3.050/2022, fixo a comissão do leiloeiro em 5% (cinco por cento) do valor do lance.

a.4) Somente após a confirmação do pagamento da compra, da comissão de corretagem e do ITBI é que as minutas de Auto e Carta de alienação serão expedidas pelo PGFN e apresentadas a este juízo.

a.5) A carta de arrematação determinará o cancelamento da penhora realizada por este Juízo, bem como de quaisquer outros ônus registrados ou averbados na matrícula do imóvel.

b) Saliento que eventual questão de divisibilidade dos imóveis penhorados, ou o desmembramento da referida matrícula, refoge ao objeto desta ação executória, devendo a mesma ser discutida em ação própria.

c) Saliento, também, que, conforme despacho exarado no evento 66, DOC1 destes autos, foi declarada a fraude à execução referente à alienação pela executada dos imóveis de matrículas nº 50.930, n.º 50.929 e n.º 31.119, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Rio Grande.

d) Intime-se a empresa VEZ CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA, CNPJ 22.079.277/0001-94, por mandado, como interessada, acerca da presente decisão.

3. DISPOSIÇÕES FINAIS

Nos termos do art. 23, I da Portaria PGFN nº 3.050/2022, não haverá exclusividade de representação na plataforma no caso de bens imóveis, com base no art. 883 do CPC e no § 1º do art. 9º da PGFN nº 3.050/2022. Portanto, qualquer intermediário credenciado no Comprei com competência territorial no lugar de situação do bem poderá realizar a venda, não havendo exclusividade na intermediação. O intermediário anunciante fica autorizado a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, podendo obter fotos ou apresentá-lo a interessados.

Ademais, todas as pessoas físicas capazes e jurídicas legalmente constituídas poderão oferecer lance, devendo o corretor/leiloeiro observar as restrições dos incisos do art. 890 do CPC.

Providencie a Secretaria desta vara a intimação das partes e de todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, sobre a remessa dos autos para alienação pelo sistema **Comprei**, servindo, a presente intimação, para os fins do disposto no art. 889 do CPC.

Decorrido o prazo, suspenda-se o processo pelo prazo de 360 dias.

No retorno da suspensão, intime-se a exequente para que diga sobre o resultado da venda e requeira em termos de prosseguimento.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **ALINE CRISTINA ZIMMER, Juíza Federal Substituta**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710025353103v2** e do código CRC **fe818ee0**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): ALINE CRISTINA ZIMMER
Data e Hora: 30/06/2026, às 16:05:50

5004729-13.2016.4.04.7101

710025353103 .V2