



Tribunal de Justiça de Pernambuco
Poder Judiciário
1ª Vara Cível da Comarca de Moreno

Av Cleto Campelo, 3189, Centro, MORENO - PE - CEP: 54800-000 - F:(81) 31819385

Processo nº 0000811-97.2009.8.17.0970

EXEQUENTE: PROCURADORIA REGIONAL DA FAZENDA NACIONAL EM PERNAMBUCO

EXECUTADO(A): PARK AQUATICO INTERNACIONAL DE PERNAMBUCO LTDA

DECISÃO

Trata-se de Execução Fiscal ajuizada pela União (Fazenda Nacional) em face de Park Aquático Internacional de Pernambuco Ltda., visando à satisfação de crédito tributário atualmente atualizado no montante de R\$ 174.346,10 (ID [244993396](#)).

Preclusa a matéria atinente à avaliação dos bens penhorados conforme decisão interlocutória de ID [241790596](#), a Fazenda Nacional peticionou no ID [244993394](#) requerendo o prosseguimento dos atos expropriatórios mediante alienação por iniciativa particular do bem imóvel constante da Matrícula nº 7.148 (Área C-1) do Cartório de Registro de Imóveis de Moreno/PE, por meio da plataforma digital "Comprei", administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), com fulcro no art. 879, inciso I, do Código de Processo Civil.

Oportunizado o contraditório mediante intimação do executado para se manifestar sobre o pedido e as condições de alienação apresentadas (despacho de ID [246900973](#)), a parte devedora deixou transcorrer o prazo *in albis*, sem qualquer oposição ou manifestação, consoante certidão de ID [251094860](#).

Passo a decidir.

O pedido comporta acolhimento.

A alienação por iniciativa particular é modalidade expropriatória expressamente prevista no art. 879, inciso I, c/c art. 880, *caput*, do CPC, a ser realizada antes ou em substituição ao leilão judicial, desde que sob supervisão do magistrado. Trata-se de meio célere, eficiente e dotado de ampla publicidade, especialmente quando operacionalizado por sistema eletrônico oficial mantido pelo ente público exequente.

Vale dizer, a execução se realiza no interesse do credor (art. 797 do CPC), devendo ser adotado o meio



menos gravoso ao devedor (art. 805 do CPC), desde que eficaz para a satisfação do crédito. Além disso, a jurisprudência do C. STJ reconhece que a alienação por iniciativa particular possui os mesmos efeitos da hasta pública, configurando aquisição originária da propriedade. Nesse sentido:

TRIBUTÁRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IPTU. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. ARREMATACÃO. IMÓVEL ADQUIRIDO EM ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR. SUB-ROGAÇÃO NO PREÇO. APLICABILIDADE DO ART. 130, PARÁG. ÚNICO, DO CTN. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP. 1. Cinge-se a controvérsia em definir se o parág. único do art. 130 do CTN - segundo o qual, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço - é aplicável às expropriações realizadas por meio de alienação por iniciativa particular. 2. Ao contrário do afirmado pela Municipalidade, a alienação por iniciativa particular não tem natureza de mera compra e venda privada, mas, tal qual a alienação em hasta pública, é uma venda coativa da coisa penhorada sob supervisão judicial, embora com procedimentos mais simples. 3. Nesse contexto, **a alienação por iniciativa particular, por ser também modalidade de transmissão forçada do domínio e hipótese de aquisição originária da propriedade, tem os mesmos efeitos da alienação em hasta pública, dentre os quais o de estar o adquirente inteiramente desvinculado da responsabilidade tributária do executado, ocorrendo a sub-rogação dos créditos tributários no respectivo preço, nos termos do art. 130, parág. único, do CTN.** 4. Portanto, sendo direito do adquirente/arrematante receber o imóvel livre de ônus tributários, é legítima a expedição da certidão negativa de débitos tributários, tal como reconhecido pelo Tribunal de origem. 5. Agravo conhecido para negar provimento ao Recurso Especial do MUNICÍPIO DE GUARUJÁ/SP. (AREsp n. 929.244/SP, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 11/2/2020, DJe de 14/2/2020.)

Com efeito, inexistindo oposição do executado (ID [251094860](#)) e estando o bem devidamente avaliado por Oficial de Justiça (laudo de ID [237417288](#)), cumpre ao Juízo fixar os parâmetros e diretrizes do ato expropriatório, em estrito cumprimento ao art. 880, § 1º, do CPC.

Ante o exposto, **defiro** o pedido de alienação por iniciativa particular do imóvel penhorado nos autos Matrícula nº 7.148 (Área C-1), com esteio nos arts. 879, I, e 880 do CPC, o que far-se-á mediante as seguintes condições e parâmetros:

a) **Do Bem Objeto da Alienação:** Imóvel objeto da Matrícula nº 7.148 (Área C-1), registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Moreno/PE, devidamente descrito na certidão imobiliária e no laudo



de avaliação de ID [237417288](#).

b) **Da Plataforma e Meio de Realização:** A alienação será realizada de forma eletrônica por intermédio da plataforma digital "Comprei" (comprei.pgfn.gov.br), mantida e gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), por intermédio de corretor/intermediador credenciado junto à plataforma;

c) **Valor da Avaliação Judicial:** R\$ 1.651.879,46 (ID [237417288](#), pág. 2); **Preço Mínimo para Aceitação de Propostas:** Não será aceito lance/proposta inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial (art. 891, parágrafo único, do CPC), o que corresponde ao piso de **R\$ 825.939,73** (oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e trinta e nove reais e setenta e três centavos), salvo se existir coproprietário cuja quota-parte seja igual ou superior a este piso, quando o valor mínimo é elevado a 75% do valor da avaliação;

d) **Das Condições de Pagamento e Parcelamento:** O pagamento será efetuado via Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF); Fica autorizado o parcelamento nos termos do art. 895, § 1º, do CPC e do regulamento do sistema "Comprei", exigindo-se sinal/entrada equivalente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta à vista, podendo o saldo remanescente ser dividido em até 59 (cinquenta e nove) parcelas mensais e sucessivas (valor mínimo de R\$ 500,00 por parcela), corrigidas pela taxa SELIC acumulada mensalmente mais 1% no mês do pagamento; Em caso de parcelamento, o imóvel alienado ficará gravado com hipoteca judicial em favor da União até a quitação integral do preço; O não pagamento de qualquer das prestações no vencimento acarretará a rescisão imediata do parcelamento, o vencimento antecipado do saldo devedor, ao qual será acrescida a multa de mora de 50% (cinquenta por cento), nos termos do art. 98, §§ 6º e 11, da Lei nº 8.212/1991, com execução da hipoteca e inscrição do saldo em Dívida Ativa da União.

e) **Do Prazo de Divulgação:** O anúncio do bem deverá permanecer ativo e disponível para ofertas no sistema pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias, ressalvada a hipótese de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação integral. Recomenda-se que o anúncio contenha descrição completa do bem, ônus /gravames informados, fotos, condições de visitação e regras de proposta/pagamento. Fixo o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para a efetivação da alienação por iniciativa particular, a contar da disponibilização/anúncio.

f) **Da Comissão de Intermediação:** Fixa-se a comissão do intermediário/corretor credenciado em 5% (cinco por cento) sobre o valor da alienação, a ser paga diretamente pelo adquirente/comprador. Autorizo o intermediador a ter acesso ao bem, mediante prévio ajuste com o depositário/devedor, para fins de registro fotográfico, vistoria e visitação por interessados.

g) **Da proposta vencedora:** Apresentada proposta compatível com os parâmetros acima, o exequente/intermediador deverá juntar aos autos: (i) proposta vencedora (identificação do proponente, valor, forma de pagamento); (ii) comprovação de habilitação do proponente no sistema e documentos exigidos; (iii) comprovação do pagamento do sinal/entrada, se houver, e/ou das condições de pagamento aceitas; (iv) minuta do Auto de Alienação e da Carta de Alienação, quando aplicável; (v) planilha do produto da venda, com destaque de comissão e despesas.

h) **Contraditório:** Após, abra-se vista à exequente e, na sequência, ao executado, pelo prazo de 05 (cinco)



dias cada, para manifestação quanto à regularidade formal do procedimento (sem prejuízo das regras próprias de impugnação previstas no art. 903 do CPC, no que couber).

i) **Da Homologação e Atos de Transmissão:** Regularizada a documentação e comprovado o pagamento, venham conclusos para deliberação quanto à homologação da alienação e expedição da Carta de Alienação /mandados, inclusive para fins de registro imobiliário e imissão na posse, se cabível, observando-se o prazo do art. 903, § 2º, do CPC, no que aplicável.

j) **Da Natureza da Aquisição:** A alienação judicial no sistema "Comprei" constitui forma originária de aquisição da propriedade, recebendo o adquirente o bem livre de ônus e desembaraçado de débitos tributários anteriores, os quais se sub-rogam no preço da arrematação/alienação (art. 130, parágrafo único, do CTN).

k) **Do Excedente / Saldo Remanescente (Art. 907 do CPC):** Atento ao fato de que o crédito exequendo importa em R\$ 174.346,10 (ID [244993396](#)) e a avaliação do imóvel atinge R\$ 1.651.879,46, determino que, concretizada a alienação e abatidos os valores do crédito exequendo e despesas processuais, o montante excedente/remanescente deverá ser integralmente depositado em conta judicial à disposição deste Juízo, vedado o repasse direto sem prévia deliberação judicial, a fim de resguardar eventuais credores concorrentes/preferenciais ou restituição ao executado.

Decorrido o prazo de 180 dias sem êxito, **intime-se** a exequente para se manifestar em 15 dias sobre novas medidas expropriatórias, e voltem conclusos.

Intimem-se as partes.

Havendo credores hipotecários, fiduciários, terceiros com penhora averbada na matrícula, possuidor direto e demais titulares de direitos reais/ônus registrados, **intimem-se** para ciência da presente autorização.

Concretizada a venda no sistema "Comprei" e apresentadas nos autos as minutas do Auto de Alienação e a comprovação do recolhimento dos valores (sinal/comissão), venham os autos conclusos para homologação do ato e expedição da Carta de Alienação e Mandado de Imissão na Posse.

Intimem-se. Cumpra-se.

Moreno, 21 de agosto de 2026

FERNANDO JEFFERSON CARDOSO RAPETTE

Juiz de Direito



Gerado por 368.***-14 em 18/09/2026 15:45:18
IGOR BARROS DE MIRANDA CARVALHO

