



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Substituto da 04ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

EXECUÇÃO FISCAL (VARA EXECUÇÃO) Nº 0003827-74.2012.4.01.3802/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: LORENA MODAS LTDA

EXECUTADO: PAULO VICENTE DE MORAIS

DESPACHO/DECISÃO

A União requereu, no evento 260, PED_LEILÃO1, a alienação por iniciativa particular do imóvel matriculado sob o n. 19.400 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no sistema Comprei.

O pedido foi formulado após o resultado negativo do primeiro e do segundo leilões judiciais realizados em 10/12/2024.

Posteriormente, os executados notificaram a realização de parcelamento administrativo. Intimada, a exequente informou, no evento 272, PET1, que os débitos permanecem ativos e exigíveis, diante da inexistência de parcelamento ou transação vigente, reiterando o pedido de alienação do bem.

Decido.

O imóvel matriculado sob o n. 19.400 encontra-se regularmente penhorado e foi reavaliado em R\$370.000,00.

As tentativas de alienação por leilão eletrônico restaram frustradas, não havendo interesse da exequente na adjudicação.

Nos termos dos arts. 879, I, e 880 do CPC, a alienação pode ocorrer por iniciativa particular, mediante corretor ou leiloeiro público credenciado, cabendo ao juízo estabelecer o prazo, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e a comissão de corretagem.

O sistema Comprei constitui instrumento adequado à divulgação e à intermediação da alienação judicial, sem afastar o controle jurisdicional sobre o procedimento e o resultado da venda.

A mera notícia de parcelamento administrativo, desacompanhada de comprovação de sua efetiva formalização e vigência, não suspende a exigibilidade do crédito nem o curso da execução. No caso, a exequente informou expressamente que os débitos permanecem ativos e exigíveis, inexistindo parcelamento ou transação vigente.

Há, contudo, particularidade quanto à copropriedade.

O executado Paulo Vicente de Moraes detém 50% do imóvel, pertencendo a outra metade à coproprietária Fabíula Helena Leocádio, alheia à execução.

Registre-se, ainda, que, nos Embargos de Terceiro n. 0005195-16.2015.4.01.3802, foi reconhecido, por decisão transitada em julgado, o direito de Fabíula Helena Leocádio à preservação de sua quota-parte correspondente a 50% do imóvel, sem desconstituição da constrição incidente sobre a fração pertencente ao executado Paulo Vicente de Moraes.

Tratando-se de bem indivisível, a alienação poderá abranger sua integralidade, devendo o equivalente à quota-parte da coproprietária recair sobre o produto da venda, nos termos do art. 843, caput, do CPC.

O §2º do referido dispositivo estabelece que o bem não poderá ser alienado por preço inferior àquele em que o valor correspondente à quota-parte da copropriedária seja preservado segundo o valor da avaliação.

Como o imóvel foi avaliado em R\$370.000,00 e a copropriedária possui fração correspondente a 50%, deverá ser-lhe assegurado o montante mínimo de R\$185.000,00.

Desse modo, embora a alienação por iniciativa particular ordinariamente possa admitir propostas a partir de 50% da avaliação, no caso concreto o preço mínimo deverá corresponder a 75% do valor avaliado, ou seja, R\$ 277.500,00, a fim de preservar integralmente a quota-parte da copropriedária não executada.

Também deverá ser assegurado à copropriedária o direito de preferência na aquisição do bem em igualdade de condições, na forma do art. 843, §1º, do CPC.

Ante o exposto:

1. Reconheço que não foi comprovada a existência de parcelamento ou transação administrativa vigente e determino o prosseguimento da execução.

2. Defiro o pedido formulado pela União nos eventos 260 e 272 e autorizo a alienação por iniciativa particular do imóvel matriculado sob o n. 19.400 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG, por intermédio do sistema Comprei e de corretor ou leiloeiro nele credenciado, nos termos dos arts. 879, I, e 880 do CPC.

A alienação observará as seguintes condições:

- a) prazo de 360 dias, contado da efetiva disponibilização do bem no sistema;
- b) valor da avaliação: R\$370.000,00;
- c) preço mínimo: R\$277.500,00, correspondente a 75% da avaliação, vedada a aceitação de proposta inferior;
- d) permanência do anúncio pelo prazo mínimo de 30 dias antes da aceitação de proposta inferior ao valor integral da avaliação, ressalvada proposta de compra imediata por valor igual ou superior à avaliação;
- e) pagamento à vista ou parcelado, com entrada mínima de 25% e saldo em até 59 prestações mensais, observadas as demais condições indicadas pela exequente no evento 260;
- f) comissão de corretagem de 5% do valor da alienação, a cargo do adquirente;
- g) aplicam-se as demais condições de pagamento, publicidade e formalização constantes do requerimento da União no evento 260, no que não conflitem com esta decisão, com o art. 843 do CPC e com a necessidade de controle judicial da alienação;

Assegure-se à copropriedária Fabíula Helena Leocádio:

- a) preferência na aquisição do imóvel em igualdade de condições, nos termos do art. 843, § 1º, do CPC;
- b) reserva, sobre o produto da alienação, do valor correspondente à sua quota-parte de 50%, calculado sobre o valor da avaliação, no montante mínimo de R\$ 185.000,00, nos termos do art. 843, caput e § 2º, do CPC.

O intermediário credenciado deverá fazer constar expressamente do anúncio e das condições de venda o preço mínimo fixado nesta decisão e a impossibilidade de aperfeiçoamento da alienação mediante proposta que comprometa a reserva da quota-parte da copropriedária, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

O valor pertencente à copropriedária, assim como eventuais quantias destinadas a credores preferenciais ou excedentes ao crédito executado, deverá ser depositado em conta judicial vinculada a este processo, vedada sua conversão direta em renda da União.

A alienação abrangerá a integralidade do imóvel, ficando assegurada a reserva da quota-

parte pertencente à copropriedária não executada, sub-rogando-se no produto da alienação os ônus, penhoras, indisponibilidades e demais créditos, na extensão em que incidam sobre os direitos de cada titular, observada a ordem legal de preferência e o disposto no art. 843 do CPC.

3. Intimem-se os executados, a copropriedária Fabíula Helena Leocádio, os credores hipotecários e fiduciários eventualmente constantes da matrícula, os titulares de usufruto, uso, habitação ou promessa de compra e venda, os credores com penhoras ou indisponibilidades registradas e os demais interessados cuja intimação seja exigida pelo art. 889 do CPC.

4. Fica o intermediário credenciado autorizado a acessar o imóvel, mediante prévio ajuste com o depositário, para obtenção de fotografias, realização de visitas e apresentação do bem a potenciais interessados.

5. Concretizada a alienação, deverão ser juntados aos autos o comprovante do pagamento, a discriminação das quantias destinadas à União, à copropriedária, aos credores preferenciais e ao pagamento da comissão, bem como as minutas do auto e da carta de alienação.

6. Confirmados o pagamento exigível para o aperfeiçoamento da aquisição e o recolhimento da comissão, retornem conclusos para apreciação e assinatura do auto e da carta de alienação.

7. Após, intimem-se as partes e os interessados para os fins do art. 903, §2º, do CPC, retornando o processo concluso antes da expedição da carta de alienação e da entrega do bem.

8. Frustrada a alienação no prazo estabelecido, intime-se a União para requerer providência útil ao prosseguimento da execução.

Documento eletrônico assinado por **PEDRO HENRIQUE LIMA CARVALHO, Juiz Federal Substituto**, 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, mediante o preenchimento do código verificador **380006430876v2** e do código CRC **2518dd0d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): PEDRO HENRIQUE LIMA CARVALHO
Data e Hora: 20/07/2026, às 14:43:10

0003827-74.2012.4.01.3802

380006430876 .V2