Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

EXECUÇÃO FISCAL (VARA EXECUÇÃO) Nº 0000199-29.2017.4.01.3826/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: AGRO INDUSTRIAL ISRAEL SILVA LTDA

DESPACHO/DECISÃO

Após a penhora do imóvel apontado nos autos, a exequente vem informar que não tem interesse na sua adjudicação. Por isso, requer a realização de alienação particular por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, cadastrados no COMPREI.

Com arrimo no art. 879, inc. I do CPC, **DEFIRO** o pedido da exequente (evento 115, PET1) e a autorizo da alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular, no sistema Comprei.

A avaliação do imóvel matrícula nº 5.043, expedida pelo Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Santa Rita de Caldas/MG se encontra no evento 93, LAUDOREAVAL4.

INTIME-SE desta decisão a parte executada AGRO INDUSTRIAL ISRAEL SILVA LTDA, CNPJ nº 24.467.086/0001-25, na pessoa de sua representante legal, representante legal da empresa executada, Srª. Maria Salete e Silva Sauda (35 99715-9473) - evento 93, CERT1, no endereço da Praça Padre Alderigi, nº 126, Centro, Santa Rita de Caldas/MG, onde foi encontrada e pessoalmente intimada nas duas diligências de oficial de justiça realizadas neste feito, conforme informado pela credora no evento 115, PET1 (IV. DAS PESSOAS A SEREM INTIMADAS DA AUTORIZAÇÃO DE VENDA).

Ainda, conforme evento 115, PET1 (IV. DAS PESSOAS A SEREM INTIMADAS DA AUTORIZAÇÃO DE VENDA) **INTIMEM-SE**, desta decisão - ALCIDES LEMES DE CARVALHO, CPF nº 443.284.946-00, e ANA CRISTINA DE CARVALHO, CPF nº 644.258.006-72, titulares registrais do imóvel por força do R/5/5043, casados sob o regime da comunhão universal de bens, residentes na Praça Padre Alderige, nº 162, Centro, Santa Rita de Caldas/MG, conforme qualificação constante da própria matrícula (Evento 49, RESPOSTA2, Página 3).

O "Comprei" (acessível em comprei.pgfn.gov.br) é uma plataforma digital utilizada pela União, por meio da Procuradoria da Fazenda Nacional, para realizar a alienação por iniciativa particular de bens imóveis que foram penhorados em processos judiciais e avaliados. Este sistema funciona como um canal para a venda desses bens quando a Fazenda Nacional opta por não adjudicá-los (ou seja, não tomá-los para si como pagamento da dívida).

A utilização do Comprei depende de autorização judicial, conforme o Código de Processo Civil. Uma vez autorizado, o bem é ofertado publicamente na plataforma. Os anúncios no Comprei são detalhados, contendo a descrição física do imóvel (estado de conservação, localização, etc.), sua descrição jurídica (número do processo judicial, dados de registro imobiliário, eventuais ônus ou gravames existentes), e outras informações relevantes.

O sistema estabelece regras claras para a precificação. O valor mínimo para propostas é, em regra, de 50% do valor da última avaliação judicial do bem. Contudo, se houver coproprietário cuja parte seja igual ou superior a esse piso, o valor mínimo exigido sobe para 75% da avaliação. Para que uma proposta possa efetivar a alienação, o bem precisa permanecer anunciado por, no mínimo, 30 dias, a menos que surja uma oferta de compra imediata por valor igual ou superior ao da avaliação.

O Comprei também define as condições de pagamento. Os pagamentos são realizados por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Federais (DARF). A plataforma oferece a possibilidade de parcelamento da compra, exigindo uma entrada mínima de 25% do valor da alienação, podendo o restante ser dividido em até 59 prestações mensais e sucessivas, com valor mínimo de R$ 500,00 cada. Nesses casos de parcelamento, é registrada uma hipoteca sobre o imóvel

em favor da União como garantia. As parcelas são corrigidas mensalmente pela taxa SELIC acumulada, acrescida de 1% referente ao mês do pagamento. O inadimplemento de qualquer parcela leva à rescisão imediata do parcelamento, vencimento antecipado do saldo devedor e aplicação de multa de 50%, com inscrição do débito em Dívida Ativa da União. Caso o valor da venda exceda a dívida ou haja créditos preferenciais, o excedente ou o valor necessário é depositado judicialmente.

Um aspecto jurídico fundamental destacado é que a aquisição de bens através do Comprei é considerada uma forma de aquisição originária da propriedade. Isso significa que o comprador recebe o bem livre e desembaraçado de ônus anteriores registrados no imóvel, pois eventuais créditos (como impostos ou hipotecas anteriores) subrogam-se no preço pago pela arrematação.

O procedimento pós-venda também envolve o sistema. As minutas do Auto e da Carta de Alienação são expedidas pelo próprio Comprei após a confirmação do pagamento da compra e da comissão do intermediário (corretor ou leiloeiro). Esses documentos são então apresentados ao juízo. Decorrido o prazo legal para eventuais impugnações, os documentos finais são carregados no Sistema Comprei para a efetiva entrega do bem ao comprador e para o registro da propriedade.

A intermediação da venda é feita por corretores ou leiloeiros credenciados no Comprei, que possuam competência territorial para atuar na localidade do bem. Não há exclusividade, permitindo que qualquer intermediário credenciado possa anunciar e vender o imóvel. O intermediário tem autorização para acessar o bem (mediante acordo com o depositário/devedor), tirar fotos e apresentá-lo a interessados. A comissão pela intermediação é fixada em 5% do valor da alienação.

Desta forma, autorizado o procedimento de venda por meio desta plataforma, os atos subsequente estão fora da alçada do Poder Judiciário que apenas analisará eventual conflito que possa aparecer durante ou depois dos trâmites de publicidade e venda do imóvel.

Com isso, o processo deve ser suspenso, para que a Fazenda cadastre o bem na plataforma e cientifique o juízo da alienação ou transcurso do prazo sem interessados.

Advirtam-se as partes de que toda manifestação nos autos deve ser feita de forma completa e com todos os detalhes do pedido e de sua manifestação devidamente contidos na petição, não se aceitando vagas menções a eventos passados do feito e/ou anexos.

Caso haja pedido de penhora(s), avaliação(ões) ou reavaliação(ões) de bens imóveis, deverá **juntar as certidões atualizadas das matrículas**, atenta de que não serão aceitos documentos que servem apenas para fins de consulta, sem validade oficial por não se tratar de certidão.

Fica a parte exequente intimada a, sempre que se manifestar nos autos, apresentar o(s) demonstrativo(s) de débito(s) atualizado(s) e, quando houver mais de uma CDA em execução ou reunião de execuções por conexão, **deverá apresentar a soma dos débitos exequendos, demonstrando a dedução dos valores eventualmente convertidos em renda/recebidos**.

Cumpra-se.

Documento eletrônico assinado por **GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI**, 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 **380007398044v5** e do código CRC **e90e15b2**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI
Data e Hora: 14/10/2026, às 13:45:50
