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 5006321-02.2015.4.04.7110/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: AGRISOJA COMERCIO DE CEREAIS LTDA

EXECUTADO: NEIVALDO GOUVEA SODRE

EXECUTADO: RITA VANI LOURENÇO SODRE

PERITO: ALEXANDRE FERNANDES PINTO

PERITO: ANDRESSA SEDREZ TERRES TONIAL FERREIRA

PERITO: CLECI AMABILE LEVY ZAGO

PERITO: JOYCE RIBEIRO

PERITO: RUI CESAR FERNANDES PINTO

UNIDADE EXTERNA: AGÊNCIA AREAL - PELOTAS - JUSTIÇA FEDERAL

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

APENSO(S) ART.28 LEF: 5003197-74.2016.4.04.7110

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal na qual a parte exequente apresentou petição requerendo autorização para alienação do(s) bem(s) penhorado(s) nestes autos, por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, pelo sistema **Comprei**.

Decido.

O **Comprei** é uma plataforma de negócios da União gerida pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, cuja criação ocorreu com a publicação da **Portaria PGFN nº 3.050/2022**. Seu objetivo é oferecer à venda bens dados à União em acordo ou penhorados em processos judiciais, na forma das Leis nº 6.830, de 1980 (Lei de Execuções Fiscais) e nº 13.105, de 2015 (Código de Processo Civil). A divulgação da oferta do bem no Comprei ocorre no *site* comprei.pgfn.gov.br.

Nos anúncios realizados no referido site deverão constar a descrição física (estado em que se encontra, localização, quantidade, qualidade etc) e jurídica (identificação do número do processo judicial, dados de registro e ônus ou gravames) do bem ofertado, bem como demais esclarecimentos que se fizerem necessários.

No caso destes autos, não houve licitante para o leilão realizado e não houve interesse da parte exequente na adjudicação dos bens penhorados (art. 881 do CPC). Assim **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, do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

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

Conforme o §2º do art. 3º a Portaria PGFN nº 3.050/2022, o bem será inserido no modelo de negócio Comprei pelo prazo máximo de 360 dias. Determino, outrossim, que o referido prazo seja contado a partir da inclusão do bem no comprei.

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. No caso dos presentes autos, tenho que a alienação dar-se-á sem possibilidade de parcelamento do valor de arrematação, tendo em vista a existência de várias penhoras antecedentes na matrícula do imóvel e, eventualmente, reserva de honorários advocatícios, de natureza privilegiada.

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 fixado judicial ou administrativamente, efetiva a compra do bem. No caso dos autos, fixo o valor mínimo em 50% do valor de avaliação.

Descrição do(s) Bem(ns):

- 01(um) imóvel de matrícula nº 62.843 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas/RS.



Descrição: UM TERRENO, situado em zona urbana desta cidade de Pelotas, constituído pelo lote nº 06 do quarteirão 20, do Bairro Nossa Senhora de Fátima, medindo dez metros (10m00) de frente a Avenida Artur de Souza Costa, por trinta metros (30m00) de frente aos fundos, até entestar com o lote nº 37, confrontando-se por um lado com o lote nº 05 e por outro com o lote nº 07, contendo em seu interior um prédio de alvenaria com a área de 199,83 m2.
Matrícula - Tudo conforme matrícula 62.843, Livro nº 2, do Registro Geral, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Pelotas.
Endereço atualizado - Avenida Arthur de Souza Costa sob nº 181, Pelotas/RS.
Ocupação - locado para terceiros.
Reavaliação - Após pesquisa comparativa de preços no mercado mobiliário de Pelotas, reavalio o imóvel em R$ **R$ 380.000,00** (trezentos e oitenta mil reais).
Data da Reavaliação: 01/06/2026.

Avaliação: R$ 380.000,00 (trezentos e oitenta mil reais);

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

Localização do(s) bem(ns): Pelotas/RS

Nome do depositário: Sr. Neivaldo Gouvea Sodré

Ônus incidente sobre o(s) bem(ns): Há penhoras oriundas de outros juízos, averbações de indisponibilidade e premonitórias.

DO PROCEDIMENTO

Caberá à PGFN intimar o executado, bem como cientificar da venda por iniciativa particular no **Comprei**, com antecedência, todos os terceiros mencionados no CPC, art. 889, incisos II a VIII, bem como o cônjuge, em se tratando de parte executada casada.

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

REGRAS ESPECÍFICAS PARA O BEM IMÓVEL

Saliento que o art. 23, I da Portaria PGFN nº 3.050/2022 dispõe que 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.

Assim, qualquer intermediário credenciado no **Comprei** com competência territorial no lugar de situação do bem poderá realizar a venda. 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.

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, referente à alienação de bem imóvel.

Considerando-se que a expropriação judicial por meio do sistema **Comprei** é forma de aquisição originária da propriedade, os imóveis serão arrematados livres de débitos tributários (que se sub-rogam no preço) e de ônus que eventualmente gravem as respectivas matrículas, cujo levantamento será providenciado por este Juízo.

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

DISPOSIÇÕES FINAIS

Conforme disposto no §1º do Art. 9º da Portaria PGFN nº 3.050/2022, as condições de negócios previstas na referida Portaria não vinculam a decisão do Poder Judiciário, a quem compete, na forma do art. 880, § 1º, do Código de Processo Civil, estabelecer as normas pertinentes à alienação.

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

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.

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

Intimem-se as partes para ciência desta decisão.

Decorrido o prazo, suspenda-se o processo pelo prazo de 360 (trezentos e sessenta) 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 **CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO, Juiz Federal**, 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 **710025415588v6** e do código CRC **a1dd3ac9**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CLÁUDIO GONSALES VALÉRIO
Data e Hora: 03/07/2026, às 15:35:19

5006321-02.2015.4.04.7110 **710025415588 .V6**

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 5006321-02.2015.4.04.7110/RS

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: AGRISOJA COMERCIO DE CEREAIS LTDA

EXECUTADO: NEIVALDO GOUVEA SODRE

EXECUTADO: RITA VANI LOURENÇO SODRE

TERMO DE PENHORA

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de janeiro de 2024, nesta cidade de Pelotas, eu, CAROLINA PETER DOS SANTOS BRIÃO, Diretora de Secretaria Substituta, em cumprimento à determinação judicial, reduzo à termo a penhora sobre o(s) imóvel(is) de matrícula(s) nº 62.843, do CRI de Pelotas, ao final descrito(s), de propriedade de RITA VANI LOURENÇO SODREe NEIVALDO GOUVEA SODRE**,** inscrito(s) no CPF nº 949.533.410-15 e 284.861.020-49, em garantia à Execução Fiscal nº 50063210220154047110, que a(o) UNIÃO - FAZENDA NACIONAL move contra AGRISOJA COMERCIO DE CEREAIS LTDA, NEIVALDO GOUVEA SODRE e RITA VANI LOURENÇO SODRE.

O valor da dívida executada em 01/2024 era de R$ 16.319.003,23 (dezesseis milhões, trezentos e dezenove mil três reais e vinte e três centavos).

Descrição do(s) bem(ns):

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

CNM: 099234.2.0062843-19

Registro de Imóveis - Pelotas - 1ª zona
Livro nº 2 - Registro Geral

Fls.	Matrícula
1	62.843

Pelotas, 26 de fevereiro de 2004. -

IMÓVEL: Avenida Arthur de Souza Costa sob nº 181. -
UM TERRENO, situado em zona urbana desta cidade de Pelotas, constituído pelo lote nº 06 do quarteirão 20, do BAIRRO NOSSA SENHORA DE FÁTIMA, medindo dez metros (10m00) de frente à Avenida Artur de Souza Costa, por trinta metros (30m00) de frente aos fundos, até entestar com o lote nº 37, confrontando-se por um lado com o lote nº 05 e por outro com o lote nº 07; contendo em seu interior **um prédio** de alvenaria com a **área de 199,83m²**. -
PROPRIETÁRIO: ALCEU CAETANO, brasileiro, casado, funcionário público estadual, residente nesta cidade. -
REGISTRO ANTERIOR: Livro 3-T, fls. 247, sob nº 24.064 de 14/05/1959, do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Pelotas. -
Registradora Substituta
R$7,60 - VMC Bel. Mara Liane Peter

Av.1-62.843 – Pelotas, 26 de fevereiro de 2004. **CASAMENTO. -**
ALCEU CAETANO é casado desde 25 de fevereiro de 1955 com **VITALINA CAVALHEIRO CAETANO**. A presente averbação é feita a vista de certidão de casamento passada pelo RCPN da 2ª Zona de Pelotas (Livro 22, fls. 173, sob nº 7.691), que fica arquivada neste Ofício e a vista do formal de partilha infra registrado.
Registradora Substituta
R$15,10 – VMC Bel. Mara Liane Peter

R.2-62.843 – Pelotas, 26 de fevereiro de 2004. **PARTILHA**

Tudo conforme a matrícula nº 62.843, do Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Pelotas.

Documento eletrônico assinado por **CAROLINA PETER DOS SANTOS BRIÃO, Oficial de Gabinete**, 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 http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php, mediante o preenchimento do código verificador **710019278592v2** e do código CRC **660c5c64**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): CAROLINA PETER DOS SANTOS BRIÃO
Data e Hora: 30/01/2024, às 12:06:59

5006321-02.2015.4.04.7110 **710019278592 .V2**