EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0001211-58.2013.4.05.8401
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL
EXECUTADO: EMPERCOM EMPRESA DE MONTAGEM E SERVICOS GERAIS LTDA
ADVOGADO do(a) EXECUTADO: JOSE WILTON FERREIRA - RN3071 ADVOGADO do(a) EXECUTADO: MARGNOS KELI NOE LIRA SANTOS - RN4666

DECISÃO

Trata-se de execução fiscal ajuizada pela UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) em face de EMPERCOM EMPRESA DE MONTAGEM E SERVICOS GERAIS LTDA.

Por meio da petição de id. 172564522, a Fazenda Nacional requereu o cumprimento da decisão integrativa de id. 162691942, pugnando pela expedição e formalização das Cartas de Alienação relativas aos imóveis matriculados sob os nº 15.329, 15.330 e 15.331 perante o 6º Ofício de Notas de Mossoró/RN, alienados na plataforma Comprei em favor de Lucas Souza Dias Zulian (ids. 87004502, 87004218 e 87004069).

Outrossim, a exequente reiterou o requerimento de id. 161121570, pleiteando nova autorização para reinserção na plataforma Comprei, pelo prazo de 30 (trinta) dias e sob a modalidade de venda condicionada, dos 26 (vinte e seis) lotes de terreno remanescentes (matrículas nº 13.815 a 13.834, 15.324 a 15.328 e 15.332), admitindo-se a captação de propostas para posterior submissão e deliberação por este Juízo nos termos do art. 891 do Código de Processo Civil (id. 172564522).

Consta, ademais, proposta avulsa de aquisição formulada pelo terceiro interessado Arlen Wanderson Landim Ferreira (id. 157815631), ofertando o montante à vista de R$ 85.688,40 pela totalidade dos lotes remanescentes da executada.

É o relatório.

Decido.

DA EXPEDIÇÃO E ASSINATURA DAS CARTAS DE ALIENAÇÃO DAS MATRÍCULAS Nº 15.329, 15.330 E 15.331

No que tange à formalização das alienações judiciais dos imóveis de matrículas nº 15.329, 15.330 e 15.331 do 6º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Mossoró/RN, verifica-se que o procedimento expropriatório já foi devidamente **homologado** por este Juízo (ids. 135518099 e 143952366).

Com efeito, na decisão de id. 162691942, restaram acolhidos os embargos de declaração fazendários para sanar erro material e afastar a exigência de quitação prévia integral, reconhecendo-se expressamente que a alienação sob a modalidade parcelada, amparada no art. 895, § 1º, do Código de Processo Civil e no art. 98 da Lei nº 8.212/1991, autoriza a imediata expedição da Carta de Alienação, desde que nela conste, de forma cogente, a **constituição de hipoteca legal em primeiro grau em favor da União**, servindo o título para registro concomitante da transferência de propriedade e do gravame real (id. 162691942).

Destarte, estando comprovado o recolhimento do sinal de 25% da arrematação e da comissão do leiloeiro (ids. 87002429, 87003735 e 87003974), impõe-se chancelar e assinar digitalmente as minutas das Cartas de Alienação acostadas aos ids. 87004502, 87004218 e 87004069, entregando-se ao adquirente o título hábil para a transferência dominial com a averbação da correspondente garantia hipotecária.

DA REABERTURA DE PRAZO NO SISTEMA COMPREI E DA PROPOSTA DE TERCEIRO

Relativamente aos 26 (vinte e seis) imóveis penhorados remanescentes situados no loteamento Granja Canaã (matrículas nº 13.815 a 13.834, 15.324 a 15.328 e 15.332) (ID 87004557), a Fazenda Nacional noticia que as tentativas pretéritas de alienação ordinária restaram infrutíferas por decurso de prazo, postulando nova abertura de prazo pelo período de 30 (trinta) dias na modalidade de venda condicionada (ids. 110678334, 161121570 e 172564522).

O requerimento encontra pleno respaldo no art. 880, caput e § 1º, do Código de Processo Civil, bem como no art. 98, § 9º, da Lei nº 8.212/1991, os quais autorizam expressamente a renovação de atos expropriatórios e o emprego de meios eletrônicos regulamentados para conferir maior eficiência e publicidade à alienação de bens constritos.

Por outro lado, cumpre rejeitar de plano a proposta de aquisição direta apresentada por Arlen Wanderson Landim Ferreira (id. 157815631).

O proponente ofertou a quantia global de R$ 85.688,40 para arrematar em bloco os 26 lotes penhorados (id. 157815631). Ocorre que cada imóvel foi individualmente avaliado pelo Oficial de Justiça no valor de R$ 45.000,00, totalizando a avaliação do conjunto em R$ 1.170.000,00 (ids. 87004501 e 87004017).

A proposta formulada representa aproximadamente 7,32% do valor da avaliação judicial, caracterizando manifestamente **preço vil**, vedado de forma peremptória pelo art. 891, caput e parágrafo único, do Código de Processo Civil.

Ademais, a alienação judicial deve privilegiar a ampla concorrência e a transparência pública proporcionada pela plataforma Comprei, razão pela qual o interessado poderá, querendo, submeter suas propostas no ambiente eletrônico oficial durante o prazo ora concedido.

Conclusão

Ante o exposto, DEFIRO os pedidos formulados pela Fazenda Nacional na petição de id. 172564522 e adoto as seguintes providências:

> *a) DETERMINO a formalização e a assinatura digital por este Magistrado das Cartas de Alienação referentes aos imóveis matriculados sob os nº 15.329, 15.330 e 15.331 do 6º Ofício de Notas de Mossoró/RN (ids. 87004502, 87004218 e 87004069), expedindo-se os competentes documentos em favor de Lucas Souza Dias Zulian, com a obrigatória cláusula de constituição de hipoteca legal de primeiro grau em favor da União (Fazenda Nacional);*
>
> *b) INDEFIRO a proposta avulsa de aquisição formulada por Arlen Wanderson Landim Ferreira (id. 157815631), tendo em vista a configuração de preço vil, nos termos do art. 891 do Código de Processo Civil;*
>
> *c) AUTORIZO a reinserção e disponibilização dos 26 (vinte e seis) imóveis penhorados remanescentes (matrículas nº 13.815 a 13.834, 15.324 a 15.328 e 15.332 do 6º Ofício de Notas de Mossoró/RN) na plataforma Comprei, pelo prazo de 30 (trinta) dias, sob a modalidade de venda condicionada, ficando eventuais propostas colhidas sujeitas à posterior e expressa deliberação deste Juízo;*
>
> *d) SOBRESTO o curso dos autos pelo prazo da alienação autorizada, devendo a exequente informar tempestivamente nos autos os lances e propostas obtidos na plataforma eletrônica.*

Intimem-se as partes, o arrematante e o terceiro interessado.

Cumpra-se.

Mossoró/RN, datado e assinado eletronicamente.