



CATALDO SISTON
—ADVOGADOS—

ESTUDO DE VIABILIDADE JURÍDICA DE LEILÃO JUDICIAL

Imóvel



Apartamento 1406 situado na Rua dos Jacarandás da Península, 300, Bloco 5, Condomínio Grupamento Residencial Saint Martin, Barra da Tijuca, RJ.

<https://leilaodeimoveis-cataldosiston.com/imovel/21522/>

- Posição fundos; 119m² de área edificada e 02 vagas de garagem.



- De acordo com laudo de avaliação, o Condomínio composto por 5 blocos, sendo que o Bloco 05 possui 3 elevadores sociais e 2 elevadores de serviço. Conta com extensa área de lazer: 2 piscinas externa e interna (aquecida), brinquedoteca, parquinho externo, boliche, 2 cinemas (infantil e adulto), salão de jogos, cozinha gourmet, 4 salões de festas, 2 churrasqueiras, adega, academia com gestão terceirizada, área de banho/ofurô, 2 quadras poliesportivas, cozinha experimental, sauna seca e a vapor, 3 salas de reunião, 1 home office, atelier de hobby, atelier de artes, biblioteca, lavanderia, restaurante, mini mercado, 2 salas de massagem.

Datas e Valores

- Início: **30/09/2023**; valor mínimo: **R\$ 1.300.000,00**.
- Encerramento leilão: **06/12/2023**; valor mínimo: **R\$ 650.100,00**.

Horário: 14:00h; online.

Opinião Legal

1. Trata-se de ação de execução fiscal movida pela UNIÃO - FAZENDA NACIONAL em face de IVAN ABADESSO CARDOSO, consubstanciado em não pagamento dos tributos lançados no imposto de renda do executado.

2. Fatos processuais relevantes:

- i. Evento 8. Executado não citado. Oficial de justiça informa que no local reside a mãe do executado, Maria Helena.
- ii. Evento 25. Expedição de edital de citação, em razão de o executado se encontrar em local incerto e não sabido.
- iii. Evento 50. Deferida a penhora do imóvel, determinando-se a expedição de mandado de penhora e avaliação, aos 03.07.2023.
- iv. Evento 58. OJA certifica que o imóvel se encontra ocupado pelo irmão do executado, que se identificou como Augusto Abadesso. Executado não fora



encontrado no local para ser intimado da penhora. Imóvel avaliado em R\$ 1.300.000,00, no dia 19.07.2023.

- v. Evento 60. Expedido edital de intimação do executado acerca da penhora realizada, bem como sobre o prazo de 30 dias para oposição de embargos à execução, aos 10.08.2023.
- vi. Evento 66. Executado se manifestar aos 14.09.2023, informando que pretende quitar o débito exequendo, que atinge a quantia de R\$ 66.520,70, propondo o parcelamento do débito em 60 prestações mensais de R\$ 1.108,68 (essa manifestação supre toda e qualquer possível alegação de vício de comunicação dos atos processuais praticados).
- vii. Evento 71. Exequente informa que o pretendido parcelamento deve ser solicitado no portal da Procuradoria da Fazenda Nacional, razão pela qual o juízo determinou que o executado providenciasse o parcelamento nos termos informados (evento 73). Apesar de devidamente intimado dessa decisão, o executado permaneceu inerte.
- viii. Evento 83. Determinada a realização do leilão judicial do imóvel, designado para o dia 06.12.2023, conforme evento 90, tendo o respectivo edital consignado expressamente que “do pagamento da venda serão sub-rogados os débitos de IPTU e condomínio do bem penhorado”.
- ix. Evento 109. No dia 24.11.2023, o executado apresenta petição informando, e comprovando documentalmente, que realizou o parcelamento da dívida administrativamente, na forma orientada pela Procuradoria da Fazenda Nacional.
- x. O juízo não suspendeu a realização do certame, diante da alegação da UNIÃO-FAZENDA NACIONAL de que existem débitos de outros executivos fiscais sendo cobrados do mesmo executado.
- xi. Essa decisão de não suspensão da execução, em razão do parcelamento do débito, foi objeto do recurso de agravo de instrumento nº 5071251-52.2022.4.02.5101, interposto pelo executado em 01.12.2023.



2. Em que pese ainda não haver decisão em sede recursal, entendo que os argumentos lançados pelo executado são pertinentes, haja vista que o que se busca na execução em análise é tão somente a cobrança dos débitos estampados no respectivo título extrajudicial, que foram parcelados, nos termos da lei de execução fiscal, não havendo que se falar em prosseguimento da execução em razão de outros débitos de processos diversos.

3. **Pelo exposto, NÃO RECOMENDAMOS A ARREMATACÃO DO IMÓVEL.**

Rio de Janeiro (RJ), 04 de dezembro de 2023.

Att.,

CATALDO SISTON ADVOGADOS