

05/08/2026, 14:04

380005739956 - eproc - ::



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 0003212-08.2017.4.01.3803/MG**EXEQUENTE:** UNIÃO - FAZENDA NACIONAL**EXECUTADO:** BIOTEC ENGENHARIA LTDA**DESPACHO/DECISÃO**

No evento 94.1, a executada BIOTEC ENGENHARIA LTDA. manifestou-se acerca do laudo de avaliação juntado na carta precatória do evento 75, por meio do qual o Oficial de Justiça Avaliador atribuiu ao imóvel penhorado o valor de R\$ 200.000,00. Alegou, inicialmente, ausência de intimação quando da juntada da avaliação judicial, aproveitando a posterior intimação relativa ao desinteresse da exequente na adjudicação para impugnar o laudo. Sustentou que o valor atribuído ao bem não refletiria a realidade do mercado imobiliário, afirmando que a avaliação seria muito inferior ao valor efetivo do imóvel e que sua manutenção inviabilizaria a satisfação do débito fiscal, além de acarretar prejuízo à executada. Aduziu que o mesmo imóvel havia sido anteriormente avaliado, em 12/06/2019, pelo engenheiro civil Carlos Henrique Ribas, CREA-MG 51.654/D, em R\$ 3.045.200,00, ou em R\$ 2.955.700,00 considerando apenas a terra nua após a demolição das benfeitorias. Destacou, ainda, discrepância entre o valor do metro quadrado apurado na avaliação particular de 2019 (R\$ 220,00) e o constante da avaliação judicial (R\$ 14,88), reputando a divergência incompatível com a realidade mercadológica. Ao final, requereu, com fundamento nos arts. 873, I e III, e 480 do CPC, a realização de nova avaliação por profissional especializado da área imobiliária de confiança do Juízo.



A União, por sua vez, manifestou-se pela rejeição da impugnação apresentada pela executada (evento 99.1). Sustentou que a mera discordância da parte com a avaliação judicial, ainda que acompanhada de laudo particular, não seria suficiente para afastar a presunção de legitimidade e veracidade do laudo confeccionado por Oficial de Justiça, agente dotado de fé pública. Citou precedente jurisprudencial do TRF da 4ª Região no sentido de que avaliações particulares produzidas unilateralmente não prevalecem sobre a avaliação judicial. Defendeu a legalidade e regularidade do ato avaliatório realizado pelo Oficial de Justiça, ressaltando tratar-se de pessoa idônea e imparcial, inexistindo demonstração concreta de erro ou irregularidade apta a justificar nova perícia. Ao final, requereu o prosseguimento da execução, com a improcedência do pedido de reavaliação do imóvel.

Decido.

A impugnação apresentada pela executada não merece acolhimento.

Nos termos do art. 870 do CPC, a avaliação do bem penhorado será realizada, em regra, por Oficial de Justiça, cuja atuação é revestida de presunção de legitimidade, veracidade e fé pública. Os atos que pratica no exercício de suas atribuições, inclusive a avaliação de bens, gozam de presunção relativa de veracidade, somente elidida mediante prova robusta, consistente e inequívoca em sentido contrário. Embora tal presunção seja

0003212-08.2017.4.01.3803

380005739956.V2

https://eproc1g.trf6.jus.br/eproc/controlador.php?acao=minuta_imprimir&acao_origem=acessar_documento&hash=25721c161c4f0ccebaf67c5f39... 1/3

A executada opôs embargos de declaração. Sustenta, em síntese, que a discrepância entre o valor atribuído pelo Oficial de Justiça Avaliador e os valores constantes de avaliações anteriores não representaria simples inconformismo. Como elemento adicional, juntou auto de penhora e avaliação elaborado em reclamação trabalhista, no qual o imóvel, com suas benfeitorias, teria sido avaliado, em 12 de agosto de 2021, em R\$ 1.440.500,00. Ao final, requer o acolhimento dos embargos, com efeitos modificativos, para que seja determinada nova avaliação do imóvel.

A União, após manifestar ciência da manutenção da avaliação judicial, juntou matrícula atualizada e informou não possuir interesse na adjudicação. Requereu a alienação do imóvel por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado na plataforma Comprei, com a realização das intimações pertinentes, especialmente dos credores com garantia real ou penhora anteriormente averbada. Informou que a matrícula registra hipotecas em favor do Banco do Brasil S.A., penhora oriunda da Vara do Trabalho de Januária, indisponibilidade determinada por

este Juízo e penhora proveniente da 1ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia.

É o relatório. Decido.

Os embargos de declaração são tempestivos e, por isso, deles conheço.

No mérito, contudo, não merecem acolhimento.

Nos termos do art. 1.022 do Código de Processo Civil, os embargos de declaração destinam-se a esclarecer obscuridade, eliminar contradição, suprir omissão acerca de ponto ou questão sobre o qual o órgão jurisdicional deveria pronunciar-se ou corrigir erro material. Não constituem meio processual adequado para provocar novo julgamento da controvérsia, renovar argumentos anteriormente examinados ou substituir o recurso próprio dirigido à instância revisora.

No caso, a embargante não identifica, propriamente, qualquer passagem obscura da decisão, proposições inconciliáveis entre si, questão relevante que tenha deixado de ser apreciada ou inexatidão meramente material. Sua insurgência dirige-se diretamente ao resultado do julgamento e à conclusão de que os elementos apresentados não eram suficientes para afastar a avaliação oficial. Pretende, em verdade, que o Juízo reexamine a força probatória dos documentos, reveja a valoração atribuída ao laudo confeccionado pelo Oficial de Justiça Avaliador e, ao final, substitua a decisão anterior por outra que determine nova avaliação.

Trata-se, portanto, de inequívoca rediscussão do mérito da decisão embargada.

A decisão enfrentou expressamente a discrepância entre os valores indicados pela executada e aquele apurado pelo Oficial de Justiça Avaliador. Também examinou a alegação de subavaliação, a antiguidade do laudo particular, a ausência de demonstração objetiva de incorreção metodológica e a incidência dos arts. 870, 873 e 480 do Código de Processo Civil. Não houve silêncio judicial sobre a matéria. Houve decisão contrária à pretensão da executada, circunstância que não se confunde com omissão, obscuridade ou contradição.

A contradição passível de correção por embargos declaratórios é interna ao próprio pronunciamento judicial, verificada quando suas premissas, fundamentos e conclusão são logicamente incompatíveis. Não se caracteriza pela divergência entre a decisão e a interpretação defendida pela parte, tampouco pelo contraste entre o valor reconhecido pelo Juízo e aquele constante de documento produzido em outro processo.

Se a executada entende que o Juízo atribuiu peso excessivo à avaliação oficial, que deveria ter reconhecido fundada dúvida sobre o valor do imóvel ou que a discrepância entre as avaliações seria suficiente para determinar a renovação do ato, deveria veicular essa inconformidade mediante o recurso cabível perante a instância revisora. Os embargos de declaração não podem ser utilizados como sucedâneo recursal nem como oportunidade para reiterar a impugnação já rejeitada.

A juntada de documento adicional com os embargos também não altera essa conclusão. O auto de avaliação produzido em processo trabalhista constitui novo elemento destinado a reforçar a mesma tese de subavaliação anteriormente deduzida. Sua apresentação não revela vício intrínseco na decisão embargada. Busca apenas ampliar o conjunto probatório e obter, por via declaratória, a modificação do julgamento. Além disso, a avaliação mencionada foi realizada em contexto processual distinto e em momento anterior, referindo-se, segundo a própria embargante, ao imóvel com suas benfeitorias, ao passo que os autos registram a posterior demolição dessas estruturas. A mera diferença nominal entre avaliações realizadas em momentos, condições e processos distintos não demonstra, por si só, erro material ou deficiência técnica do ato praticado nestes autos.

É importante sublinhar, ainda, a relevância institucional da atividade desempenhada pelos Oficiais de Justiça Avaliadores. Esses servidores não se limitam ao cumprimento mecânico de ordens judiciais. Exercem função indispensável à concretização das decisões e ao regular funcionamento da atividade jurisdicional, atuando diretamente na citação, intimação, penhora, constatação, avaliação e em diversos outros atos essenciais à efetividade do processo.

No exercício da função avaliatória prevista no art. 870 do Código de Processo Civil, o Oficial de Justiça atua como auxiliar do Juízo, de maneira imparcial e sob responsabilidade funcional. Seus laudos são elaborados no desempenho de atribuição legal e, por isso, revestem-se de presunção relativa de veracidade, legitimidade e tecnicidade. Essa presunção não torna a avaliação imune a controle, mas impede que seja afastada por simples discordância, por avaliação unilateral ou pela mera indicação de valor diverso em outro processo.

A determinação rotineira de perícias ou reavaliações sempre que uma das partes apresenta estimativa divergente esvaziaria a função legalmente atribuída aos Oficiais de Justiça Avaliadores, imporia custos desnecessários, prolongaria indefinidamente a fase expropriatória e comprometeria a racionalidade do serviço judiciário. A renovação da avaliação somente se justifica diante das hipóteses legalmente previstas e mediante elementos concretos capazes de evidenciar erro, dolo, omissão de característica relevante, alteração posterior do valor ou outra causa objetiva de inadequação. Nada disso foi demonstrado pela embargante.

Também não há incompatibilidade entre o reconhecimento da presunção de tecnicidade do laudo oficial e a possibilidade de sua revisão. A presunção é relativa e admite prova em contrário. O que a decisão embargada afirmou, com clareza, foi que a executada não produziu prova contemporânea, objetiva e suficientemente consistente para superá-la. A tentativa de substituir essa conclusão por outra mais favorável constitui pretensão de reforma, e não de integração do pronunciamento judicial.

O julgador não está obrigado a acolher a interpretação defendida pela parte nem a responder isoladamente a cada frase de sua manifestação, desde que enfrente as questões necessárias à resolução da controvérsia. A decisão embargada expôs de forma suficiente as razões pelas quais preservou a avaliação judicial. A fundamentação permite compreender integralmente o itinerário lógico adotado, inexistindo qualquer vício que justifique sua integração ou correção.

Rejeito, portanto, os embargos de declaração.

Passo à apreciação do requerimento formulado pela União.

A exequente informou não possuir interesse na adjudicação e requereu a alienação do imóvel por iniciativa particular, por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado na plataforma Comprei. Identificou o imóvel, juntou matrícula atualizada e apontou a existência de hipotecas, penhoras e indisponibilidade registradas, requerendo a realização das intimações necessárias à preservação dos direitos dos respectivos titulares.

O pedido encontra amparo no art. 879, inciso I, do Código de Processo Civil e mostra-se adequado ao prosseguimento dos atos expropriatórios. A alienação por iniciativa particular constitui meio legítimo de conversão do bem penhorado em numerário e, no caso, pode contribuir para a obtenção de proposta compatível com o mercado, sem afastar a observância do valor da avaliação judicial e das demais garantias inerentes à expropriação.

Defiro, assim, a alienação por iniciativa particular do imóvel objeto da matrícula nº 16.869 do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco/MG, por intermédio de corretor ou leiloeiro público credenciado na plataforma Comprei.

Caberá à União promover, pela plataforma indicada, o legítimo e regular processamento do procedimento de venda particular, responsabilizando-se pela inserção das informações necessárias e pela adoção das providências exigidas para sua realização. Deverá, ainda, providenciar a intimação da executada e de todos os interessados na alienação do imóvel, inclusive credores hipotecários, titulares de penhoras anteriormente averbadas, juízos responsáveis pelas constrições e demais pessoas que devam ser cientificadas, observadas as exigências legais aplicáveis.

A alienação deverá preservar a publicidade, a transparência, a igualdade entre potenciais adquirentes e a proteção dos direitos de terceiros, ficando sua conclusão sujeita ao controle jurisdicional e à posterior comunicação nos autos.

Ante o exposto, **CONHEÇO** dos embargos de declaração opostos pela executada e, no mérito, **REJEITO-OS**, mantendo integralmente a decisão embargada.

Defiro o pedido da União e **AUTORIZO A ALIENAÇÃO POR INICIATIVA PARTICULAR** do imóvel objeto da matrícula nº 16.869 do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco/MG, por meio da plataforma Comprei, nos termos da fundamentação.

Caberá à União a responsabilidade pelo regular e legítimo processamento do procedimento de alienação particular, inclusive pela intimação da executada, dos credores com garantia real, dos titulares de penhoras ou demais constrições averbadas e de todos os outros interessados na venda do imóvel.

Suspenda-se o curso do feito até que seja noticiada a finalização do procedimento de venda particular, sem prejuízo da imediata apreciação de eventual questão

urgente ou incidente relacionado à alienação do bem.

Intimem-se. 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 **380006678588v3** e do código CRC **41bc5534**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI
Data e Hora: 05/08/2026, às 14:11:53

0003212-08.2017.4.01.3803

380006678588 .V3