



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Federal da 5ª Vara Federal de Execução Fiscal e Ext. de Belo Horizonte

EXECUÇÃO FISCAL Nº 0009419-67.1996.4.01.3800/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: ELIAS FERNANDO RAID

EXECUTADO: CONSRAID PROJETOS E CONSTRUCOES LTDA

EXECUTADO: SINVAL LADEIRA

DESPACHO/DECISÃO

Em evento 420, há decisão que sintetiza o trâmite processual. Transcrevo:

Em evento 418, a exequente apresenta embargos de declaração contra a decisão de evento 415. Transcrevo os embargos:

Assim consta da decisão embargada (Evento 415):

"Indefiro o pleito de evento 371 de penhora de bem do executado Sinval Ladeira, porque o imóvel foi transmitido para Sinval Ladeira Neves.

Vista à exequente para dar impulso à execução, sob pena de suspensão e arquivamento.

Cumpra-se".

Nos termos do art. 1.022, I a III, do CPC, são cabíveis os embargos de declaração para esclarecer obscuridade, contradição e omissão. Com efeito, respeitosamente, verifica-se que a decisão padece de obscuridade e omissão.

Conforme apontado pelo d. Juízo no despacho de Evento 374, "Foi efetivado arresto do imóvel constituído pelo lote nº 08, quadra 42, Vila Cachoeirinha, de propriedade de Sinval Ladeira, bem como da sala nº 408 do Edifício Joaquim de Paula, de propriedade de Sinval Ladeira e dos lotes 18 e 19, quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha, de propriedade de Sinval Ladeira Neves (fl. 21) que não é parte no feito.

Todos os arrestos foram convertidos em penhora, sendo opostos embargos de terceiro, acolhidos, determinando que permaneçam penhorados apenas 1/6 (um sexto) sala nº 408 do Edifício o Joaquim de Paula, de propriedade de Sinval Ladeira e dos lotes 18 e 19, quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha. À apelação interposta foi negado provimento (fl. 48/ID379992436)".

Eis o excerto da referida decisão proferida nos embargos de terceiro (ID 379992440 - Pág. 117):

(...)

Desse modo, por força de decisão transitada em julgado, a penhora recai sobre 1/6 da parte pertencente ao espólio nos imóveis (sala nº 408 do Edifício Joaquim de Paula e dos lotes 18 e 19, quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha), ou seja, sobre a parte que cabe ao executado Sinval Ladeira como um dos seis herdeiros.

Nesse contexto, na petição de Evento 351, a União requereu a designação de datas para a realização de hasta pública dos referidos imóveis, penhorados e avaliados pelo oficial de justiça, com a intimação da executada e da Procuradoria. Destacou, ainda, que de acordo com o artigo 843 do CPC, "tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem".

No despacho de Evento 354, o d. Juízo determinou a apresentação das matrículas atualizadas dos imóveis da sala nº 408 do Edifício Joaquim de Paula e dos lotes 18 e 19, quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha.

Na manifestação de Evento 358, a União apresentou apenas a matrícula da Sala nº 408, razão pela qual, no despacho de Evento 360, o d. Juízo determinou a apresentação da matrícula atualizada correspondente aos lotes 18 e 19 do quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha. No Evento 367, o d. Juízo reiterou a determinação, cumprida no Evento 371 e no Evento 473.

Desse modo, verifica-se que a decisão padece de obscuridade e omissão ao deixar de apreciar o pedido formulado na petição de Evento 351 e não considerar o disposto na decisão proferida nos embargos de terceiro, transitada em julgado, que determinou a manutenção da penhora sobre 1/6 da parte pertencente ao espólio nos imóveis (sala nº 408 do Edifício Joaquim de Paula e dos lotes 18 e 19, quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha), ou seja, sobre a parte que cabe ao executado Sinval Ladeira como um dos seis herdeiros.



Acolho os embargos de declaração, tendo em vista os esclarecimentos da exequente.

De fato, nos embargos de terceiros a que faz referência, o juízo já tinha definido a questão relativa à extensão da penhora. Cito:

DISPOSITIVO.

Pelo exposto, acolho os embargos e desconstituo parcialmente a penhora para que permaneça tão-somente sobre 1/6 (um sexto) da parte pertencente ao espólio nos imóveis lote 01 do quarteirão 22 da 2ª seção urbana, correspondente à sala 408 do edifício Joaquim de Paula, localizada à rua Carijós, nº 424 e lotes 18 e 19 do quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha, ambos localizados em Minas Gerais, capital, e julgo-os extintos com fulcro no art. 269, I do CPC.

Custas pelo INSS, o qual está isento.

Condeno o embargado ao pagamento de honorários advocatícios ao embargante que fixo em R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais), atualizados até a data do pagamento.

Traslade-se cópia desta sentença para a execução fiscal em apenso. Traslade-se, ainda, para estes autos, cópia dos autos de arresto, do edital de citação e certidões, correspondentes às fls. 52/53, 55/56 e 63/64 dos autos da execução em apenso. Sentença sujeita ao reexame necessário (CPC. art. 475. inc. 1. alterado pela Lei 10.352/26-12-01).

Dado este quadro, que deve ser estabilizado, em face da força que o trânsito em julgado impõe a esta decisão, a execução prosseguirá sobre os referidos bens e na proporção determinada por ela.

Uma correção de rumos deve ser feita, entretanto.

Necessária avaliação atualizada dos bens para alienação judicial.

Expeça-se mandado para avaliação dos seguintes imóveis: lote 01 do quarteirão 22 da 2ª seção urbana, correspondente à sala 408 do edifício Joaquim de Paula, localizada à rua Carijós, nº 424 (matrícula em evento 371, OUT 5), e lotes 18 e 19 do quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha (matrícula em evento 371, OUT 04), ambos localizados em Minas Gerais, capital.

Caso impossibilitada a entrada do oficial no imóvel a avaliação poderá ser feita com base na metragem e localização dos bens.

Ao mesmo tempo, caso a Fazenda perceba a necessidade de intimação da penhora de algum coproprietário, deverá indicar seu endereço para a prática deste ato, evitando-se futuras nulidades que podem prejudicar o pagamento de seu crédito.

Cumpra-se.

Feita a avaliação dos imóveis os oficiais de justiça chegaram á seguinte conclusão:

IMÓVEIS/IMÓ, sendo que já estavam e cumpridos os formalidades legais,

PROCEDI À AVALIAÇÃO:

➤ Imóveis constituídos pelos lotes 18 e 19 do quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha, matriculados no 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, sob o número 32874.



SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE MINAS GERAIS

avaliação

Na oportunidade, os bens supracitados foram por mim avaliados em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) cada imóvel, totalizando o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Não foi possível o acesso às dependências internas do imóvel.

Tais avaliações basearam-se nas características dos bens e valores atuais do mercado, com a colaboração da Sra. Gírlene Alves Temponi, proprietária da Imobiliária Temponi Ltda, estabelecida na Rua Jacui, nº.2622, bairro Renascença, nesta capital.

E, para constar, lavrei o presente Auto de Avaliação que lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, *Bel. Jenner de Freitas Simões*, matrícula 2.159, Oficial de Justiça Federal.

(Evento 428)

e

AUTO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Ante dez (10) dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco (2025), na Rua dos Catijós, 424, sala 409, Centro, Belo Horizonte/MG, em cumprimento do mandado expedido pelo MM. Juiz Federal da Vara acima referida, nos autos do processo 0009419-67.1996.4.01.3800, em que são partes o exequente União – Fazenda Nacional, e os executados Sinval Ladeira e Outros, procedi à avaliação dos seguintes bens:

Fração ideal de 0,00451 do lote 01 do quarteirão 22 da 2ª Seção Urbana, correspondente à metade da sala de número 409, localizada no 4º pavimento do Edifício Joaquim de Paula, situado à Rua dos Catijós, 424, Centro, Belo Horizonte/MG conforme matrícula 33683 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, avaliado neste ato em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Total da Avaliação: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Alexandre Freitas de Azeiteiro Salazar
Oficial de Justiça Avaliador Federal

(Evento426)

Pois bem.

Em evento 429, o Espólio de Sinval Ladeira Neves trouxe petição de impugnação à avaliação e proteção de cota que não seria pertencente ao patrimônio do executado.

Em síntese, trata-se de petição apresentada pelo **espólio de Synval Ladeira Neves**, representado por seu inventariante, Sr. **Fernando César Ladeira Neves**, no âmbito da presente execução fiscal movida contra **CONSRAD Projetos e Construções Ltda e outros**, na qual atuam na qualidade de **terceiros interessados**.

O espólio informa que foram penhorados três imóveis: uma sala comercial situada no Edifício Joaquim de Paula, bem como dois lotes localizados na Rua Synval Ladeira, nº 100, quadra 44-A, Bairro Vila Cachoeirinha, todos registrados no 6º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.

Os requerentes esclarecem que tais bens pertenciam ao falecido Synval Ladeira Neves, cujo inventário já foi promovido, com partilha realizada entre os herdeiros. Contudo, o **Formal de Partilha ainda não foi registrado**. A sala comercial teria 50% de sua propriedade pertencente a Isaura Maria Ladeira, e os outros 50% divididos entre seis herdeiros, incluindo Synval Ladeira Neves, que foi sócio da empresa executada. Situação semelhante ocorre em relação aos dois lotes penhorados.

Diante disso, o espólio requer que, caso os imóveis sejam levados a leilão, **seja reservado e entregue aos herdeiros o valor correspondente à fração que lhes pertence**, ressaltando que a penhora deveria se limitar a **1/6 da metade dos imóveis**, equivalente à quota-parte atribuída ao espólio do sócio da executada.

Aduz que houve **excesso de penhora**, já que o valor da dívida da executada seria de aproximadamente **R\$ 57.137,77**, enquanto a avaliação dos imóveis ultrapassa **R\$ 1.050.000,00**.

Questiona ainda o valor atribuído à sala comercial, avaliada em apenas **R\$ 50.000,00**,



destacando que o valor de mercado de imóveis semelhantes na mesma edificação varia entre **R\$ 80.000,00 e R\$ 160.000,00**, conforme demonstram anúncios anexados à petição.

Diante do exposto, o espólio requer:

1. Que seja **reavaliada a sala comercial**, de forma a refletir seu valor real de mercado;
2. Que, constatada a suficiência da alienação da sala para quitação do débito, **seja desconstituída a penhora dos dois lotes** localizados na Rua Synval Ladeira;
3. Que, em qualquer hipótese, **seja garantida aos herdeiros a restituição do valor correspondente à fração ideal que não pertence ao sócio da executada**, em caso de alienação judicial dos imóveis.

Houve manifestação da União em resposta à petição do Espólio.

Em síntese, sustenta que:

1. **Não há qualquer excesso de penhora**, pois os bens foram constritos **apenas na fração correspondente ao executado Sinval Ladeira**, coproprietário dos imóveis.
2. A alienação dos bens respeitará os ditames do art. **843 do Código de Processo Civil**, garantindo que os coproprietários alheios à execução **recebam sua respectiva quota-parte** do produto da venda, não havendo enriquecimento indevido da Fazenda Pública.
3. A **avaliação realizada pelo Oficial de Justiça** é válida, confiável e realizada com critérios técnicos adequados, devendo prevalecer. Em relação à sala comercial do Edifício Joaquim de Paula, afirma que a avaliação considerou **apenas a parte do executado**, e não a integralidade do bem, o que justificaria o valor atribuído.
4. Argumenta que a alienação em hasta pública pode ocorrer por valores inferiores ao de mercado, considerando a dinâmica e os riscos do leilão judicial, e que a **venda dos imóveis é essencial para garantir a efetividade da execução fiscal**.
5. Informa que o valor atualizado da dívida da executada é de **R\$ 57.414,40** (cinquenta e sete mil, quatrocentos e quatorze reais e quarenta centavos).

Diante disso, a União requereu:

- a **manutenção da penhora dos imóveis** (matrículas nº 33.683 e 32.874 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte);
- a **realização da alienação judicial** dos bens, por intermédio de leiloeiro credenciado ou por meio do sistema “Comprei”, da PGFN;
- a observância das formalidades legais (art. 889 do CPC) e a possibilidade de **pagamento parcelado pelo arrematante**, nos termos da Portaria PGFN nº 79/2014.

Decido.

A controvérsia nos autos diz respeito ao pedido formulado pelo espólio de Synval Ladeira Neves, na qualidade de terceiro interessado, o qual alega excesso de penhora nos bens constritos no curso da presente execução fiscal, requerendo, ainda, a reavaliação de um dos imóveis – sala localizada no Edifício Joaquim de Paula – e a desconstituição da penhora dos dois lotes situados na Rua Synval Ladeira, nº 100.

Contudo, razão assiste à União em sua resposta.

Em primeiro lugar, importa destacar que a **avaliação judicial** foi regularmente realizada por **oficial de justiça**, servidor público dotado de fé pública e **legalmente habilitado para este tipo de atuação técnica**, na condição de auxiliar do juízo, nos termos do artigo 154 do Código de Processo Civil. A esse agente é atribuída, por lei, a responsabilidade de realizar avaliação com **imparcialidade, tecnicidade e legalidade**, sendo certo que seu parecer não pode ser afastado com base em alegações genéricas ou documentos unilaterais apresentados por partes processuais interessadas no desfecho da causa.

Portanto, **não há elementos técnicos ou jurídicos suficientes nos autos que justifiquem a substituição da avaliação oficial por valores de mercado indicados por anúncios avulsos**, os quais não guardam o mesmo grau de rigor, neutralidade e oficialidade.

No que tange à **alegação de excesso de penhora**, também não prospera. A própria União confirmou que a constrição recaiu **exclusivamente sobre a quota-parte pertencente ao executado Sinval**



Ladeira, coproprietário dos bens penhorados, conforme autoriza expressamente o artigo 843 do CPC. Assim, **somente 1/6 da metade ideal dos imóveis está sujeita à execução**, cabendo aos demais coproprietários, alheios à presente execução, o direito à sua quota-parte sobre o produto da alienação judicial, caso venha a ocorrer.

Nesse contexto, impõe-se reconhecer que **a penhora observou os limites legais e constitucionais** relativos à responsabilidade patrimonial do devedor, não havendo qualquer indicativo de afronta ao princípio da menor onerosidade, tampouco risco de lesão aos direitos dos demais herdeiros.

Por fim, a prudência processual e a racionalização da execução recomendam que a **alienação judicial dos bens se dê de forma escalonada**, de modo a evitar expropriações desnecessárias. Assim, determina-se que a alienação se inicie **pelos lotes**, cuja venda poderá eventualmente ser suficiente para quitar a dívida exequenda. Da alienação de tais bens, **somente 1/6 da metade do produto** será direcionado ao pagamento do crédito cobrado, observando-se, quanto ao restante, o direito dos demais coproprietários.

Trata-se dos **lotes 18 e 19 do quarteirão 44-A da Vila Cachoeirinha (matrícula em evento 371, OUT 04), ambos localizados em Minas Gerais, capital, avaliados em evento 428.**

Diante do exposto:

1. **Rejeito o pedido de reavaliação** do imóvel formulado pelo espólio de Synval Ladeira Neves, mantendo-se a avaliação realizada pelo **oficial de justiça**, servidor público legalmente habilitado e imparcial, cuja atuação goza de presunção de legitimidade e adequação.
2. **Reconheço que a penhora recaiu exclusivamente sobre a quota-parte pertencente ao executado Sinval Ladeira**, correspondente a **1/6 da metade ideal dos imóveis penhorados**, devendo esse limite ser observado no momento da alienação e destinação dos valores.
3. **Determino que a alienação judicial dos bens seja realizada de forma escalonada, iniciando-se pelos lotes de terreno penhorados** (matrícula nº 32.874 do 6º CRI de Belo Horizonte). Da venda, deverá ser destacado **apenas 1/6 da metade do produto da arrematação** para fins de satisfação do crédito tributário executado, restituindo-se aos coproprietários o valor correspondente às suas quotas-partes.
4. Caso a dívida seja integralmente satisfeita com a alienação dos lotes, **fica desde já determinada a liberação da penhora sobre o imóvel restante (sala comercial no Edifício Joaquim de Paula).**

A exequente informa também na sua petição que a realização de alienação particular poderá ser feita por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado, cadastrados no COMPREI.

Com arrimo no art. 879, inc. I do CPC, defiro o pedido da exequente.

Com base no documento apresentado pela Fazenda, 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.

Como 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.

Cumpra-se.

Publique-se. 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 **380003140036v5** e do código CRC **daa0d7bf**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI
Data e Hora: 05/08/2025, às 13:44:43

0009419-67.1996.4.01.3800

380003140036.V5

