



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 0005286-09.2006.4.01.3807/MG

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: YEDDE RIBEIRO CHRISTOVA

EXECUTADO: KONSTANTIN CHRISTOFF RAEFF

DESPACHO/DECISÃO

Trata-se de execução fiscal em que os executados apresentaram manifestação requerendo, em síntese, a realização de nova avaliação do imóvel penhorado, a suspensão dos atos expropriatórios e, subsidiariamente, a substituição da constrição incidente sobre o bem imóvel por penhora no rosto dos autos do inventário nº 0133751-28.2011.8.13.0433, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Montes Claros/MG.

Alegaram, em apertada síntese, que o imóvel rural penhorado, denominado Fazenda Regina Coeli I, matrícula nº 513, possui expressiva extensão territorial e características que, segundo sustentam, recomendariam maior cautela na condução da expropriação. Aduziram que a avaliação homologada poderia conduzir à alienação por valor inferior à expressão econômica do bem, razão pela qual requereram nova avaliação, a suspensão dos atos expropriatórios e, alternativamente, a substituição da penhora por constrição no rosto dos autos do inventário.

A União impugnou integralmente o pedido, sustentando que a matéria relativa à avaliação do imóvel já foi decidida, que a reavaliação foi regularmente realizada por Oficial de Justiça Avaliador Federal, que não há fundamento legal para a suspensão dos atos expropriatórios e que a substituição pretendida implicaria indevida troca de garantia real, concreta e já avaliada por expectativa de direito dependente do desfecho de inventário. Requereu, por isso, o imediato prosseguimento da execução, com alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular, por intermédio do sistema Comprei, nos termos da petição do evento 312.

Decido.

O pedido formulado pelos executados não merece acolhimento.

A controvérsia relativa à avaliação do imóvel penhorado já foi expressamente examinada por este Juízo. Conforme decisão anterior, foi determinada a reavaliação do imóvel rural denominado Fazenda Regina Coeli I, matrícula nº 513, localizado na zona rural de Montes Claros/MG, com área aproximada de 244 hectares. Em cumprimento à determinação judicial, o Oficial de Justiça Avaliador Federal lavrou o respectivo auto de reavaliação, atribuindo ao imóvel o valor de R\$ 1.111.000,00, consideradas as condições atuais do bem, o estado de conservação das benfeitorias, o histórico de tentativas frustradas de alienação judicial, as características do solo e a realidade do mercado local.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

Naquela oportunidade, a parte executada já havia impugnado a reavaliação, sustentando suposto erro manifesto, divergência em relação à avaliação anterior, inexistência de fato superveniente que justificasse a redução do valor, falhas metodológicas e necessidade de nova perícia técnica por engenheiro agrônomo ou agrimensor. Tais argumentos foram rejeitados por este Juízo, que manteve hígida e válida a reavaliação realizada pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, indeferiu a realização de nova perícia, rejeitou o restabelecimento do valor da avaliação de 2021, ainda que corrigido pelo IPCA, e afastou a fixação de preço mínimo da alienação com base em avaliação pretérita.

Constou expressamente daquela decisão que, em regra, a avaliação do imóvel penhorado é realizada pelo Oficial de Justiça ao lavrar o auto de penhora ou de reavaliação, nos termos do art. 870 do CPC. Também se registrou que o Oficial de Justiça Avaliador Federal é auxiliar do juízo, investido em cargo público, atua com fé pública e seus atos gozam de presunção relativa de veracidade e legitimidade, somente afastável por prova robusta, clara e incontestável de erro técnico ou vício grave.

Esse quadro não se alterou. A nova manifestação dos executados não apresenta fato superveniente juridicamente idôneo a justificar a reabertura da discussão, tampouco demonstra vício concreto na avaliação judicial homologada. O que se verifica é a reiteração de inconformismo já apreciado e rejeitado, agora sob a roupagem de pedido de suspensão dos atos expropriatórios e de substituição da constrição.

A avaliação judicial não se confunde com simples atualização monetária de valor histórico. Como já decidido, deve refletir o valor de mercado do imóvel no momento em que realizada, consideradas suas condições efetivas e atuais. O decurso do tempo, o estado de conservação, a eventual ausência de exploração produtiva, a precariedade de benfeitorias, as características específicas do imóvel e o histórico de leilões negativos constituem elementos objetivos que influenciam o valor do bem e legitimam a readequação do preço.

Também já foi definido que, para fins do art. 891, parágrafo único, do CPC, deve prevalecer a avaliação judicial vigente, e não avaliações pretéritas artificialmente atualizadas. A vedação ao preço vil não assegura ao executado a obtenção do maior valor possível pelo bem nem autoriza a imposição de parâmetros capazes de inviabilizar ou retardar injustificadamente a satisfação do crédito exequendo. Para os fins já delimitados, considerou-se vil o preço inferior a 50% do valor da avaliação, sem prejuízo da observância das demais regras legais aplicáveis à alienação.

Além disso, a tentativa de rediscutir a avaliação também encontra óbice na preclusão. A parte executada reconhece que elaborou a peça recursal que reputava cabível, mas não concretizou o protocolo perante o Tribunal competente. A ausência de interposição eficaz do recurso adequado não autoriza a renovação indefinida da matéria por meio de petições incidentais sucessivas. O ordenamento jurídico não permite que questão já decidida, submetida ao contraditório e coberta pela preclusão seja reaberta a cada nova etapa da execução.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

Esse entendimento é reforçado pelo que já foi decidido no âmbito do Tribunal Regional Federal da 6ª Região no agravo de instrumento anteriormente interposto. Naquele recurso, o agravante sustentava nulidade de atos processuais por ausência de intimação válida do inventariante, alegava prejuízo relacionado à avaliação do imóvel e pretendia a suspensão do leilão. O Tribunal, contudo, consignou que, reconhecida a necessidade de regularização, o leilão anterior foi retirado, o inventariante e seu patrono foram cadastrados nos autos e nova hasta pública somente seria realizada após essa providência. Também registrou inexistir prejuízo quanto à impossibilidade de manifestação sobre a avaliação anterior, uma vez que, diante da ausência de arrematante e do lapso temporal decorrido, este Juízo determinou nova reavaliação do bem. Ao final, o agravo de instrumento teve provimento negado.

Portanto, tanto no primeiro grau quanto no segundo grau, foram afastadas as premissas que poderiam justificar a paralisação da execução, a invalidação dos atos expropriatórios ou a reabertura da discussão sobre a avaliação. A reavaliação atualmente vigente foi realizada exatamente para atualizar a referência econômica do bem e permitir o prosseguimento regular da execução, observadas as balizas legais pertinentes.

Não há, assim, amparo jurídico para a suspensão pretendida. A suspensão da execução fiscal não decorre de simples alegação de conveniência, de eventual interesse dos executados em buscar alienação em condições próprias de mercado ou de inconformismo com a avaliação judicial. A medida deve encontrar fundamento em hipótese legal, o que não se verifica no caso concreto. O pedido está desamparado pelas regras do ordenamento jurídico e, se acolhido, importaria indevida paralisação da marcha executiva sem causa suspensiva reconhecida em lei.

A execução fiscal se desenvolve no interesse do credor, nos termos do art. 797 do CPC, aplicado subsidiariamente, e deve caminhar para a satisfação do crédito público. O princípio da menor onerosidade, previsto no art. 805 do CPC, não pode ser utilizado como instrumento de frustração da tutela executiva, sobretudo quando a providência pretendida pelos executados implicaria substituir garantia real, individualizada, avaliada e pronta para alienação por constrição incidente sobre expectativa de direito dependente do processamento e resultado de inventário.

A penhora no rosto dos autos do inventário nº 0133751-28.2011.8.13.0433 não se mostra medida equivalente ou mais eficiente. Ao contrário, recairia sobre direito eventual, condicionado à apuração do acervo hereditário, à solução de obrigações do espólio, à definição de quinhões e ao desenvolvimento de outro processo judicial. Trata-se de garantia de liquidez inferior e realização mais incerta, incapaz de substituir, contra a vontade da credora, bem imóvel já penhorado, reavaliado e apto à expropriação.

A Fazenda Nacional, por sua vez, manifestou expressamente seu interesse no prosseguimento da execução pela alienação por iniciativa particular, informando não ter interesse na adjudicação do imóvel e requerendo autorização para utilização do sistema Comprei, com fundamento no art. 879, I, do CPC. A providência é adequada ao atual estágio processual, especialmente porque já houve avaliação judicial vigente, inexistem óbices legais ao prosseguimento e foram frustradas tentativas anteriores de alienação judicial.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

Nos termos da petição da União do evento 312, a alienação deverá ocorrer por intermédio de corretor ou leiloeiro credenciado no sistema Comprei, com divulgação da oferta do bem, descrição física e jurídica do imóvel, indicação do processo judicial, dados registrais, ônus ou gravames e demais informações necessárias aos interessados. Deverão ser observados o prazo de 360 dias, o valor mínimo legalmente admitido, as condições de pagamento indicadas, inclusive a possibilidade de parcelamento nos termos informados pela exequente, a comissão de corretagem, a atuação de intermediário credenciado e a posterior submissão ao Juízo dos documentos pertinentes à alienação, caso efetivada.

A alienação por iniciativa particular, nessas condições, não viola os direitos dos executados. Ao contrário, representa mecanismo legalmente previsto para conferir efetividade à execução, com publicidade, controle judicial e observância dos parâmetros de preço mínimo estabelecidos na legislação processual. A mera possibilidade de alienação por valor inferior ao desejado pelos devedores não configura ilegalidade, desde que respeitados os limites legais e afastada a hipótese de preço vil segundo os critérios já fixados.

Dessa forma, deve ser acolhida a manifestação da União, indeferindo-se os pedidos formulados pelos executados e permitindo-se o regular prosseguimento da execução por meio da alienação do imóvel penhorado por iniciativa particular, pelo sistema Comprei, nos moldes do evento 312.

Ante o exposto, INDEFIRO os pedidos formulados pelos executados, inclusive quanto à realização de nova avaliação do imóvel, à suspensão dos atos expropriatórios e à substituição da penhora por penhora no rosto dos autos do inventário nº 0133751-28.2011.8.13.0433.

ACOLHO a manifestação da União e AUTORIZO a alienação do bem imóvel penhorado por iniciativa particular, por intermédio do sistema Comprei, nos termos do art. 879, I, do CPC, observadas as regras e condições indicadas pela exequente na petição do evento 312.

A alienação deverá observar, em especial, o prazo de 360 dias, a publicidade no sistema Comprei, o preço mínimo admitido nos termos legais e conforme a avaliação judicial vigente, as condições de pagamento indicadas pela União, a atuação de corretor ou leiloeiro credenciado, a comissão de corretagem e as demais regras constantes da manifestação da exequente.

Intimem-se os executados e demais interessados acerca da alienação judicial, nos termos do art. 889 do CPC.

Suspendo o andamento do feito pelo prazo necessário à realização da tentativa de alienação por iniciativa particular, limitado ao prazo indicado pela União, sem prejuízo da prática de atos indispensáveis à efetivação, acompanhamento e conclusão da medida expropriatória ora autorizada.



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária de Minas Gerais
Juízo Titular da 05ª Vara de Execução Fiscal, Extrajudicial e Jef Adjunto

A parte interessada deverá veicular nos autos notícia circunstanciada acerca do resultado da tentativa de alienação, juntando, se for o caso, os documentos correspondentes, inclusive proposta, auto, carta de alienação, comprovação de pagamento, recolhimentos pertinentes e demais elementos necessários à apreciação judicial.

Intimem-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 **380006226720v2** e do código CRC **21750cd1**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): GUSTAVO MOREIRA MAZZILLI

Data e Hora: 23/06/2026, às 21:09:53

0005286-09.2006.4.01.3807

380006226720 .V2