

PODER JUDICIÁRIO
12ª Vara Federal PB

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA (156) Nº 0007357-78.2009.4.05.8200

REQUERENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL - MPF

REQUERIDO: JOSIVALDA MATIAS DE SOUSA

ADVOGADO do(a) REQUERIDO: JOSE RODRIGUES DA SILVA - PB10600 ADVOGADO do(a) REQUERIDO: NELSON DAVI XAVIER - PB10611

DECISÃO

1. Trata-se de cumprimento de sentença instaurado em desfavor de JOSIVALDA MATIAS DE SOUSA, definitivamente condenada pela prática de atos de improbidade administrativa.
2. O MPF requereu que fosse realizada uma nova avaliação do imóvel localizado na Rua Presidente João Pessoa, n. 37, Centro, Píripituba/PB (id. 122024589).
3. O despacho de id. 124494410 deferiu o pedido.
4. O imóvel foi reavaliado em R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), conforme Auto de Reavaliação anexado ao id. 155756390.
5. Josivalda Matias de Sousa apresentou petição contestando o Auto de Reavaliação, sob os seguintes argumentos: a) o imóvel possui localização privilegiada, situado em área central e de intenso fluxo comercial, o que naturalmente eleva seu preço; b) o bem abriga dois pontos comerciais ativos -- uma casa lotérica e uma loja de roupas -- aumentando seu potencial econômico e sua valorização; c) a metragem de 315 m² e a estrutura preservada indicam que o valor do metro quadrado é muito superior ao considerado na avaliação judicial, estimando o valor real em R\$ 630.000,00; d) a manutenção da avaliação atual configuraria preço vil, violando o princípio da menor onerosidade ao devedor.
6. Por isso, requer o recebimento da impugnação e a realização de nova avaliação técnica, por perito oficial, ou, alternativamente, a homologação do valor sugerido de R\$ 630.000,00 (id. 160119840).
7. O MPF foi intimado a apresentou manifestação ao id. 166251102.
8. **É o relatório. Decido.**
9. A pretensão deduzida pela parte executada não merece acolhimento. Nem o pedido principal, nem o subsidiário.
10. Nos termos do art. 873 do CPC, a realização de nova avaliação de bens penhorados constitui medida de caráter excepcional, somente admitida quando demonstrada, de forma concreta e objetiva, a ocorrência de uma das hipóteses taxativamente previstas no referido dispositivo legal, a saber: a) erro material ou dolo do avaliador; b) superveniência de alteração relevante no valor do bem; ou c) existência de fundada dúvida do juízo quanto à avaliação realizada.
11. Nesse sentido, a mera discordância subjetiva da parte com o valor atribuído ao bem não é suficiente para afastar a presunção de legitimidade e veracidade que recai sobre o laudo elaborado por Oficial de Justiça avaliador. Para que se autorize nova perícia, exige-se prova técnica idônea, apta a demonstrar, de maneira inequívoca, que o valor atribuído não corresponde à realidade do mercado ou que o laudo contém vícios capazes de comprometer sua credibilidade.
12. Nesse sentido, destacam-se os seguintes precedentes recentes do TRF5:



PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. REAVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PENHORADOS. ART. 873 DO CPC. AUSÊNCIA DE PROVA TÉCNICA IDÔNEA. INEXISTÊNCIA DE FUNDADA DÚVIDA. PRESUNÇÃO DE LEGITIMIDADE DO LAUDO OFICIAL. IMPROVIMENTO.

1. Agravo de instrumento interposto pela pessoa jurídica executada contra decisão que, em sede de execução fiscal: a) indeferiu a impugnação à avaliação apresentada pela executada; b) homologou o laudo de reavaliação que atribuiu aos três imóveis penhorados o valor total de R\$ 189.000,00; e c) determinou a intimação da exequente para manifestar interesse na adjudicação ou, em caso negativo, o prosseguimento da ação executiva com a designação de leilão.

2. Nas razões recursais, a parte agravante sustenta que o laudo de reavaliação não reflete o valor de mercado dos imóveis, pois: 2.1) haveria discrepância relevante entre o valor atribuído pelo oficial de justiça e os valores constantes de anúncios imobiliários relativos a terrenos situados no mesmo loteamento; 2.2) tal divergência configuraria erro na avaliação, a justificar nova perícia, nos termos do art. 873, I, do CPC; 2.3) a manutenção do laudo homologado poderia conduzir à alienação dos bens por preço vil, prejudicando tanto a executada, quanto a exequente; 2.4) a jurisprudência de Tribunais de Justiça e do TRF3 admitiria a realização de nova avaliação quando existente fundada dúvida quanto ao valor atribuído ao bem; 2.5) seria necessária avaliação realizada por profissional especializado em engenharia de avaliações imobiliárias; 2.6) requereu, liminarmente, a concessão de efeito suspensivo para obstar atos expropriatórios e, no mérito, a determinação de nova avaliação por perito técnico credenciado. Indeferida a liminar postulada. Contra essa decisão foi interposto agravo interno.

3. Nas contrarrazões, a parte exequente defende o acerto da decisão recorrida, afirmando que: 3.1) não foi demonstrado erro ou dolo do avaliador; 3.2) não foi apontado qualquer fato superveniente apto a justificar nova avaliação; 3.3) os documentos juntados pela executada consistem apenas em anúncios eletrônicos, sem valor técnico e sem prova de similitude com os imóveis penhorados; 3.4) tais anúncios não têm força probatória para afastar laudo oficial elaborado por agente público; 3.5) não há fundada dúvida a justificar reavaliação; 3.6) a decisão deve ser mantida integralmente.

4. Nos termos do art. 873 do CPC, a reavaliação judicial de bens penhorados é medida excepcional, admitida apenas nas hipóteses expressamente previstas nos seus incisos, a saber: (i) quando constatado erro na avaliação ou dolo do avaliador; (ii) quando sobrevier alteração relevante no valor do bem; ou (iii) quando houver fundada dúvida do juízo sobre a avaliação realizada.

5. No caso concreto, os imóveis que questão, de propriedade do agravante, foram penhorados e avaliados, em 15/12/2015, por R\$ 144.000,00. Depois, em 25/05/2025, foram reavaliados em R\$ 189.000,00. O laudo de reavaliação descreve minuciosamente as características dos imóveis, situados em meio de quadra (não são de esquina), sem edificação, com menor metragem em comparação aos imóveis anunciados pela agravante, e contendo aclive acentuado e lajedo em parte da área, fatores que impactam diretamente na avaliação de mercado e foram considerados na precificação. Os documentos apresentados pela agravante consistem apenas em anúncios genéricos (OLX), sem demonstração de equivalência técnica entre os terrenos anunciados e os bens penhorados, sendo insuficientes para infirmar a presunção de legitimidade do laudo oficial; além disso, o imóvel anunciado com maior valor possui área superior e localização privilegiada (lote de esquina), circunstâncias que justificam diferença de preço.

6. Ausentes laudo técnico particular, parecer especializado ou qualquer prova pericial idônea capaz de demonstrar erro na avaliação ou fundada dúvida sobre o valor atribuído, não se configura a hipótese excepcional prevista no art. 873 do CPC.

9. A alegação de risco de alienação por preço vil é meramente conjectural, sobretudo porque o valor homologado é superior ao da primeira avaliação, e nada impede que, no leilão judicial, eventual disputa eleve o preço final. Ausência de plausibilidade das alegações. Manutenção da avaliação homologada pelo juízo de origem.

10. Agravo de instrumento improvido. Prejudicado o agravo interno interposto contra decisão que indeferiu a tutela recursal postulada (TRF5. 4ª Turma. AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) Nº 0003868-33.2025.4.05.0000. Pleno. Rel Des. Rubens de Mendonça Camuto Neto. Julgando em 05/02/2026).



PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. PENHORA. AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL REALIZADA POR OFICIAL DE JUSTIÇA. POSSIBILIDADE. ART. 870 DO CPC. FÉ PÚBLICA E PRESUNÇÃO DE VERACIDADE JURIS TANTUM. PRETENSÃO DE PERÍCIA POR PROFISSIONAL ESPECIALIZADO. DESNECESSIDADE NO CASO CONCRETO. AUSÊNCIA DE PROVA DE ERRO OU DOLO (ART. 873 DO CPC). IMPUGNAÇÃO GENÉRICA E SEM PROVAS. PARTE EXECUTADA QUE NÃO SE DESINCUMBIU DE SEU ÔNUS PROBATÓRIO. MANUTENÇÃO DO VALOR. AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que rejeitou impugnação a laudo de reavaliação de imóvel penhorado, mantendo o valor de R\$ 375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais) atribuído por Oficial de Justiça.

2. A avaliação de bens penhorados é atribuição precípua do Oficial de Justiça, conforme o art. 870, caput, do Código de Processo Civil. Os atos praticados por este auxiliar do juízo gozam de presunção de legitimidade e veracidade (juris tantum), as quais só podem ser afastadas mediante prova robusta em contrário.

3. A realização de nova avaliação ou a nomeação de perito especializado é medida excepcional, condicionada à demonstração de: (i) erro ou dolo do avaliador; (ii) alteração posterior no valor do bem; ou (iii) fundada dúvida do juízo (Art. 873, CPC).

4. No caso concreto, o agravante não apresentou elementos materiais (como laudos particulares, pesquisas de mercado ou pareceres de corretores) capazes de infirmar a avaliação oficial. A insurgência genérica e o mero inconformismo com o valor apurado não autorizam a repetição do ato, sob pena de se converter em expediente meramente protelatório.

5. Histórico de Valorização: Verificada a progressão histórica do valor do imóvel (de R\$ 300 mil em 2022 para R\$ 375 mil em 2026), evidencia-se que a avaliação reflete a curva de valorização do mercado imobiliário local, reforçando a higidez do trabalho do Oficial de Justiça.

6. A Jurisprudência consolidada deste Tribunal Regional Federal da 5ª Região no sentido de prestigiar a avaliação do oficial de justiça na ausência de prova técnica idônea em sentido contrário. Precedentes: (AGTR 00038683320254050000, Des. Fed. Rubens de Mendonça Canuto Neto, julgamento em 05/02/2026); (AGTR 08115267520254050000, Des. Fed. Cid Marconi Gurgel de Souza, julgamento em 26/09/2025); (AGTR 08090211420254050000, Des. Fed. Rubens de Mendonça Canuto Neto, julgado em: 26/09/2025); (AGTR 08115267520254050000, Des. Fed. Convocado Bruno Leonardo Câmara Carra, julgado em: 09/09/2025); (AGTR 08007302520254050000, Des. Fed. Rubens de Mendonça Canuto Neto, julgado 13/05/2025); (AGTR 08044820520254050000, Des. Fed. Leonardo Augusto Nunes Coutinho, 7ª Turma, julgado em: 13/05/2025); (AGTR 08086843020224050000, Des. Fed. Convocado Rafael Chalegre do Rego Barros 3ª Turma, julgado em 29/08/2024); (AGTR 08082677720224050000, Des. Fed. Convocado Marco Bruno Miranda Clementino, 1ª Turma, julgamento em: 26/10/2023); (AGTR 08042315520234050000, Des. Fed. Paulo Roberto de Oliveira Lima, 2ª Turma, Julgamento: 13/06/2023); (AGTR 08020620320204050000, Des. Fed. Francisco Roberto Machado, 1ª Turma, julgamento em: 09/02/2023).

7. Agravo de instrumento desprovido (TRF5. 1ª Turma. AI Nº 0004101-93.2026.4.05.0000. Rel. Des. Roberto Wanderly Nogueira. Julgado em 18/05/2026).

13. No caso concreto, a executada limita-se a apresentar meras alegações genéricas acerca da suposta valorização do imóvel, sustentando que sua localização central, a existência de dois pontos comerciais e a metragem do terreno justificariam valor superior ao atribuído pelo Oficial de Justiça. Todavia, tais afirmações não vieram acompanhadas de qualquer documento técnico, como laudo de engenheiro, avaliação imobiliária particular, parecer de corretor credenciado ou estudo de mercado que pudesse, minimamente, demonstrar a existência de erro na avaliação judicial.

14. A impugnação apresentada não contém qualquer elemento probatório capaz de infirmar o laudo oficial, o qual foi elaborado por agente público dotado de fé pública e que descreveu, de forma detalhada, as características físicas e funcionais do imóvel, incluindo sua divisão em dois pontos comerciais, conforme se verifica dos documentos constantes dos ids. 113740234 e 1524290660. Dessa forma, considera-se a presunção de veracidade do laudo questionado.



15. Ressalte-se, ainda, que o imóvel já havia sido avaliado anteriormente, em 13/05/2021, ocasião em que lhe foi atribuído o valor de R\$ 217.500,00. A nova avaliação, realizada em 03/03/2026, atualizou o valor para R\$ 315.000,00, evidenciando que a avaliação reflete a curva de valorização do mercado imobiliário local. Não há, nos autos, qualquer indício de que tenha ocorrido alteração abrupta, extraordinária ou atípica no mercado local que justificasse a duplicação do valor sugerida pela executada.

16. A alegação de "preço vil" também não se sustenta. A caracterização de preço vil exige demonstração de que o valor atribuído é manifestamente desproporcional ao valor de mercado, o que não foi comprovado. Ao contrário, o laudo oficial apresenta descrição minuciosa e fundamentada, não havendo qualquer elemento que permita concluir pela existência de subavaliação. Ademais, como dito acima, a segunda avaliação do imóvel mostrou-se compatível com a valorização média do mercado.

17. Diante desse cenário, não se verifica erro, dolo, alteração relevante no valor do bem ou fundada dúvida sobre a avaliação realizada, inexistindo, portanto, qualquer das hipóteses autorizadas da reavaliação previstas no art. 873 do CPC. A mera insatisfação da executada com o valor atribuído não tem o condão de afastar a presunção de legitimidade do laudo oficial, tampouco de justificar a realização de nova perícia.

18. Tão pouco, existem fundamentos plausíveis para acatar o preço fixado pela executada em R\$ 630.000,00 pelos mesmos motivos elencados acima.

Conclusão

19. Ante o exposto, **indefiro a impugnação de id. 160119840.**

20. Cumpra-se o disposto nos parágrafos 3º, 4º 5º do despacho de id. 165121604[i].

Guarabira/PB, conforme data de validação no sistema.

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

[i]3. **Designo** o leiloeiro Miguel Alexandrino Monteiro Neto para sua realização de modo eletrônico, em conformidade com o Edital nº 30/2021 (Edital de Credenciamento dos Leiloeiros), nos seguintes termos:

a) O preço mínimo de venda nos processos cíveis e de execução fiscal será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação registrada nos autos, em atenção ao art. 891, §1º, do CPC. Em caso de imóvel penhorado, pertencente ao executado, em copropriedade com outros alheios à execução, e considerando o resultado útil da alienação para satisfação do crédito cobrado, o preço de venda corresponderá a, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) da avaliação, nos termos do art. 843, §2º, do CPC.

b) O preço mínimo de venda nos processos penais será o valor da avaliação e, não se concretizando a venda em 60 (sessenta) dias do início da oferta, o bem poderá ser oferecido por 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação (Art.144-A, parágrafo 2º, do CPP);

c) Em qualquer caso, os valores devem ser depositados de modo integral pelo interessado, em única e exclusiva parcela, não sendo admissível pagamento parcelado, exceto quando for expressa e previamente autorizado por este Juízo;

d) O pagamento integral do preço será realizado exclusivamente mediante o depósito do valor em conta na Agência Econômica Federal de Guarabira - Ag. 0042, aberta por ocasião do pagamento e vinculada a este processo;



e) Além do valor da venda, o comprador deverá arcar com as despesas relativas à comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor de venda do bem, a ser pago pelo adquirente, nos termos do art. 880, §1º, do CPC, e eventuais despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas pelo leiloeiro, autorizadas pelo Juízo e expressamente consignadas na oferta do bem ao público;

f) O(s) bem(ns) ficarão à disposição com o leiloeiro para a venda pelo prazo máximo de 12 (meses), a contar da data da intimação do leiloeiro desta decisão, restando ciente de que deverá comunicar ao Juízo sobre a alienação ocorrida, em até 05 (cinco) dias de sua efetivação, devendo comprovar o depósito do valor da alienação, o pagamento da taxa de corretagem e o respectivo auto alienação/arrematação, devidamente assinado pelo leiloeiro e pelo adquirente, que será submetido à homologação pelo Juízo da 12ª Vara Federal da Paraíba e, conseqüentemente, expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse ara os bens imóveis e a ordem de entrega dos bens móveis;

g) Tendo em vista a necessidade de comprovação da mais ampla publicidade na divulgação do bem, em nenhuma hipótese poderá ocorrer sua alienação antes do prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos desde o início de sua exposição ao público, o que deve ser comprovado nos autos do processo a que se refere, com ampla divulgação nos canais de comunicação (site, redes sociais, etc.), só sendo permitido o encerramento das negociações e a formalização de venda após o transcurso do referido período;

h) No caso de bens imóveis, as dívidas pendentes de IPTU e Taxas Municipais não serão transferidas para o adquirente, que arcará apenas com eventuais despesas de condomínio vencidas, se previstas na descrição da oferta do bem. Caso contrário, sub-rogam-se ao valor da arrematação. O comprador também arcará com outras obrigações civis referentes à coisa, tais como: foros, laudêmios, ITBI e despesas cartorárias;

i) No caso de automóveis, o comprador não arcará com os débitos de IPVA e nem com as multas anteriormente existentes, que são de responsabilidade pessoal do proprietário anterior;

j) Em relação aos demais bens, as dívidas e ônus não serão transferidos para o comprador.

k) As dúvidas sobre os débitos ou ônus existentes quanto a determinado bem devem ser esclarecidas junto ao Leiloeiro.

l) A remoção do bem será de responsabilidade do comprador e correrá por sua conta.

m) A garantia judicial de apossamento não acontecerá caso haja posse de terceiro no imóvel por vínculo jurídico válido (locação, empréstimo etc.) existente à época da penhora (que não configure infidelidade do depósito). Nesse caso, o comprador deverá garantir sua posse através dos meios apropriados, sub-rogando-se em todos os direitos do antigo proprietário.

4. Notifique-se o leiloeiro credenciado do inteiro teor do presente ato judicial, devendo a Secretaria providenciar o seu cadastro junto ao sistema PJe, vinculado ao processo.

5. Cumpridas as determinações, após a notificação do leiloeiro e não havendo outros requerimentos pendentes de análise, aguarde-se o decurso do prazo de um ano e, ao final, notifique-se o leiloeiro credenciado para, no prazo de 10 (dez) dias, comprovar em Juízo a publicidade que deu ao ato e justificar eventual motivo que tenha inviabilizado a alienação do bem.

