



PODER JUDICIÁRIO
10ª Vara Federal PB

EXECUÇÃO FISCAL (1116) Nº 0001464-59.2016.4.05.8201
EXEQUENTE: MINISTERIO DA FAZENDA
EXECUTADO: IPELSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A e outros

DECISÃO

Trata-se de impugnação à reavaliação apresentada pela empresa executada **IPELSA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (ID 120689793), insurgindo-se contra o laudo do Oficial de Justiça Federal (ID 92990752) que avaliou o imóvel industrial de Matrícula nº 60.748 - inscrição municipal 12.02043.40316.001-IMP/2007 - área 3.867,600 m² - em **R\$ 4.198.780,50**.

A executada sustenta que o valor é inferior à avaliação realizada em janeiro de 2025 pela Justiça Estadual (**R\$ 4.322.640,00**), alegando que a redução em curto espaço de tempo afronta a tendência de valorização do mercado imobiliário e configura risco de "preço vil".

Instada a se manifestar, a União (Fazenda Nacional), embora pudesse ter anuído com o valor superior da Justiça Estadual em nome da celeridade, peticionou expressamente pela improcedência da impugnação. Argumentou que a diferença de R\$ 123.859,50 (apenas 2,8%) é irrisória e que o laudo federal possui maior apuro técnico.

O Oficial de Justiça Federal prestou esclarecimentos em ID 141208130, mantendo integralmente sua conclusão.

É o relatório. Decido.

O cerne da controvérsia reside na discrepância de 2,8% entre dois laudos oficiais. Para a resolução do impasse, submeto a análise aos seguintes fundamentos:

1. Da Primazia do Critério Técnico-Científico

O Oficial de Justiça desta Vara Federal fundamentou seu trabalho em critérios técnico-científicos rigorosos, utilizando a NBR 12.721:2006 da ABNT, o método do CUB/m² (referente a abril/2025) e a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke. Tais métodos consideram não apenas o mercado, mas a depreciação real de uma construção industrial com cerca de 20 anos e estado de conservação de "reparos simples". Em contrapartida, o laudo estadual limitou-se ao Método Comparativo Direto, que, embora válido, possui menor densidade pericial em relação à metodologia adotada por este Juízo.

2. Da Inexistência de Vinculação e Autonomia da Jurisdição Federal

As avaliações realizadas em outros juízos não possuem efeito vinculante sobre a Execução Fiscal Federal. A competência para a avaliação dos bens penhorados em sede de execução é do oficial de justiça do juízo da causa (Art. 870, CPC), e o trabalho realizado pelo servidor desta 10ª Vara goza de presunção de legitimidade e especialidade técnica.

3. Da Razoabilidade da Divergência e Ausência de Preço Vil

A diferença percentual de 2,8% entre as avaliações é plenamente admissível em ativos de alta monta (milhões de reais), inserindo-se na margem de tolerância natural entre diferentes avaliadores. Ademais, não há que se falar em desvalorização injustificada ou "preço vil", visto que o valor atual (R\$ 4,19 milhões) representa uma valorização real em relação à avaliação de 2023 feita nestes mesmos autos (R\$ 3.984.955,75). O Oficial de Justiça ainda ressaltou que o valor do terreno (R\$ 750/m²) já foi fixado no limite superior da média da região.

4. Da Postura da Exequente e Economia Processual

É digno de nota que a própria credora, União (Fazenda Nacional), a quem interessaria um valor base maior para a satisfação do seu crédito de mais de R\$ 5,8 milhões, manifestou-se pela manutenção do laudo federal. Tal postura reforça a confiança na higidez técnica do trabalho pericial deste juízo e afasta qualquer alegação de prejuízo à execução.

5. Da Inocorrência das Hipóteses do Art. 873 do CPC

A executada não logrou demonstrar erro, dolo ou modificação real no estado do bem que justificasse nova avaliação. A mera discordância subjetiva quanto ao valor apurado, quando este se encontra devidamente fundamentado em normas técnicas da ABNT, não autoriza a desconstituição do laudo oficial.

Ante o exposto, **REJEITO A IMPUGNAÇÃO** da executada e **HOMOLOGO** a reavaliação constante no ID 92990752, fixando o valor do bem em **R\$ 4.198.780,50**.

Intimem-se.

Decorrido o prazo recursal, sem manifestação das partes ou interposição de recurso recebido sem efeito suspensivo, **dê-se seguimento ao pedido de alienação do imóvel via AIP**, conforme já orientado na decisão de id. 92990364.

Defiro, ainda, o pedido de penhora de imóvel formulado no id. 92991188, devendo ser expedido mandado de penhora e avaliação do bem, em concomitância à determinação supracitada. **Providências necessárias.**

Cumpra-se.

JUÍZA FEDERAL



Assinado eletronicamente por: **BEATRIZ FERREIRA DE ALMEIDA**

11/03/2026 16:29:46

<https://pje1g.trf5.jus.br/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam>

ID do documento: **145645740**



26031116294611300000166855818