



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Otávio Francisco Caruso da Rocha, 300, 6º andar - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)
3213-3161 - Email: gmfatima@trf4.jus.br

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5037122-70.2024.4.04.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

AGRAVANTE: HOTEL RENAR LTDA

ADVOGADO(A): MARCIU ELIAS FRIEDRICH (OAB SC014009)

AGRAVADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EMENTA

TRIBUTÁRIO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. IMÓVEL. AVALIAÇÃO. FUNDO DE COMÉRCIO.

1. O fundo de comércio não se confunde com o mero imóvel onde a atividade é exercida, nem com os bens individualmente considerados que o compõem. Trata-se, antes, de um complexo de bens organizado, corpóreos e incorpóreos, que o empresário reúne para o exercício de sua empresa. Sua finalidade precípua é a exploração de determinada atividade econômica.

2. O ponto comercial, um dos elementos essenciais do fundo de comércio, está diretamente atrelado ao local físico e alienar o imóvel sem considerar o valor do fundo de comércio é, na prática, alienar um complexo econômico único.

3. A execução fiscal deve buscar a satisfação do crédito da União (art. 797 do CPC), mas sempre com a menor onerosidade possível ao devedor e garantindo a correta avaliação dos bens para evitar perdas desproporcionais ou ganhos indevidos por terceiros.

4. Agravo provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 2ª Turma do Tribunal Regional Federal da 4ª Região decidiu, por maioria, vencido o Desembargador Federal RÔMULO PIZZOLATTI, dar

provimento ao agravo de instrumento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que ficam fazendo parte integrante do presente julgado.

Porto Alegre, 22 de agosto de 2025.

Documento eletrônico assinado por **MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, Desembargadora Federal Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40005229144v3** e do código CRC **3f2e2251**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

Data e Hora: 27/08/2025, às 19:39:57

5037122-70.2024.4.04.0000

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto por HOTEL RENAR LTDA em face da decisão que indeferiu pedido de impugnação à reavaliação do imóvel de matrícula nº 0365 do CRI de Fraiburgo, SC, no seguinte sentido:

Trata-se de analisar impugnação à reavaliação do imóvel de matrícula nº 0365 do CRI de Fraiburgo, SC. Segundo a parte executada, a reavaliação não levou em consideração o valor correspondente ao fundo de comércio (evento 115).

Rejeito a impugnação, pois a penhora só incidiu sobre o imóvel, não sobre a empresa ou o fundo de comércio. Nesse contexto é indevida a impugnação à avaliação de fundo de comércio que não foi penhorado e não se confunde com o imóvel constrito, sendo que apenas este será levado a leilão.

Intimem-se.

Cumpra-se na íntegra a decisão do evento 89, com a expedição de mandado de nomeação de depositário do imóvel de matrícula nº 0365, CRI de Fraiburgo, SC.

Trata-se de embargos de declaração opostos pela parte executada em que alega haver omissão na decisão anterior em relação ao indeferimento do pedido de avaliação do fundo de comércio.

Decido.

O limite de conhecimento dos embargos de declaração circunscreve-se às hipóteses de contradição, omissão, obscuridade, ou, ainda, para sanar erro

material presente na decisão (art. 1.022 do CPC), atuando o referido recurso como forma de complementação e explicitação da decisão.

No caso em apreço, não há qualquer omissão da decisão anterior, porquanto o Juízo expôs os elementos de convicção pelos quais entendeu pelo indeferimento do pedido de avaliação do fundo de comércio, nos seguintes termos (ev. 121):

Rejeito a impugnação, pois a penhora só incidiu sobre o imóvel, não sobre a empresa ou o fundo de comércio. Nesse contexto é indevida a impugnação à avaliação de fundo de comércio que não foi penhorado e não se confunde com o imóvel constrito, sendo que apenas este será levado a leilão.

O executado alegou não ser possível a separação do imóvel e do fundo de comércio, fundamentando sua pretensão no artigo 843, do Código de Processo Civil.

Ocorre que supracitado dispositivo legal trata da destinação do produto da alienação de bem indivisível em caso de haver coproprietário ou do cônjuge alheio à execução, o que não é o caso dos autos, pois o executado é o único proprietário do bem.

Assim, os embargos de declaração não merecem ser acolhidos, porquanto não se verifica qualquer omissão na decisão impugnada. Se a parte discorda dos fundamentos, cabe a ela interpor o recurso próprio, não sendo os embargos meio adequado de revisão da decisão.

Ante o exposto, rejeito os embargos de declaração.

Intimem-se.

Alega a parte agravante, em síntese, que "... o juízo de origem, respeitosamente, não levou em consideração a indivisibilidade do fundo de comércio com o imóvel penhorado. A empresa agravante HOTEL RENAR, que está instituída no imóvel, depende exclusivamente dele para seu funcionamento. É cartão postal da cidade de Fraiburgo/SC1. Não há como dividir o fundo de comércio do próprio imóvel. Daí que subsiste a necessidade de se avaliar, também, o fundo de comércio do imóvel penhorado, para fins de, eventualmente, proceder à alienação conjunta".

Requer a reforma da decisão para determinar a avaliação do fundo de comércio integrante do imóvel penhorado.

Regularmente intimada, a parte agravada apresentou contrarrazões.

É o relatório.

VOTO

Do exame dos autos, verifico que a decisão agravada merece reforma.

De acordo com o Código Civil, no artigo 1.142, o fundo de comércio é considerado "*todo complexo de bens organizado, para exercício da empresa, por empresário, ou por sociedade empresária*".

Não se confunde, pois, com o mero imóvel onde a atividade é exercida, nem com os bens individualmente considerados que o compõem. Trata-se, antes, de um complexo de bens organizado, corpóreos e incorpóreos, que o empresário reúne para o exercício de sua empresa. Sua finalidade precípua é a exploração de determinada atividade econômica.

A doutrina e a jurisprudência pátrias pacificaram o entendimento de que o fundo de comércio possui uma unidade funcional e econômica. Essa unidade é que confere ao conjunto um valor superior ao da simples soma de seus elementos isolados.

No caso dos autos, somente foi considerada na avaliação judicial o imóvel em si para fins de expropriação, desconsiderado o fundo de comércio.

Embora a penhora tenha recaído formalmente apenas sobre o imóvel, a realidade fática demonstra que, no caso de um hotel em pleno funcionamento, o imóvel e o fundo de comércio estão intrinsecamente ligados e são funcionalmente indivisíveis. O ponto comercial, um dos elementos essenciais do fundo de comércio, está diretamente atrelado ao local físico, e alienar o imóvel sem considerar o valor do fundo de comércio é, na prática, alienar um complexo econômico único.

Se o imóvel for leiloado pelo valor de uma simples propriedade sem exploração comercial, e o arrematante puder imediatamente se beneficiar de toda a estrutura, clientela, história e "ponto" do agravante, haverá um enriquecimento ilícito por parte do arrematante e, conseqüentemente, um prejuízo para a executada, que verá seu patrimônio de exploração econômica desvalorizado na execução.

Não é demasiado reforçar que a execução fiscal deve buscar a satisfação do crédito da União (art. 797 do CPC), mas sempre com a menor onerosidade possível ao devedor e garantindo a correta avaliação dos bens para evitar perdas desproporcionais ou ganhos indevidos por terceiros.

A avaliação do imóvel deve contemplar a realidade de que este alberga um fundo de comércio indissociável em sua prática de exploração

econômica. Uma nova avaliação, que inclua o valor do fundo de comércio, permitirá que o bem seja leilado por um valor mais justo e condizente com sua real capacidade de geração de valor, evitando o enriquecimento indevido do arrematante e garantindo que o produto da alienação seja o mais próximo possível do valor de mercado do complexo que efetivamente será transferido.

Assim, o preço da alienação deve refletir o valor integral do complexo de bens que, de fato, está sendo expropriado.

Portanto, impõe-se a avaliação do fundo de comércio conjuntamente com o imóvel penhorado para fins de expropriação, sobe pena de afronta ao princípio da menor onerosidade e enriquecimento sem causa.

Ante o exposto, voto por dar provimento ao agravo de instrumento.

Documento eletrônico assinado por **MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE, Desembargadora Federal Relatora**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <http://www.trf4.jus.br/trf4/processos/verifica.php>, mediante o preenchimento do código verificador **40005229143v11** e do código CRC **b0fdcd36**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

Data e Hora: 27/08/2025, às 19:39:57

5037122-70.2024.4.04.0000

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE 15/08/2025 A 22/08/2025

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 5037122-70.2024.4.04.0000/SC

RELATORA: DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR FEDERAL EDUARDO VANDRÉ OLIVEIRA LEMA GARCIA

PROCURADOR(A): VITOR HUGO GOMES DA CUNHA

AGRAVANTE: HOTEL RENAR LTDA

ADVOGADO(A): MARCIU ELIAS FRIEDRICH (OAB SC014009)

AGRAVADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual, realizada no período de 15/08/2025, às 00:00, a 22/08/2025, às 16:00, na sequência 186, disponibilizada no DE de 05/08/2025.

Certifico que a 2ª Turma, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 2ª TURMA DECIDIU, POR MAIORIA, VENCIDO O DESEMBARGADOR FEDERAL RÔMULO PIZZOLATTI, DAR PROVIMENTO AO AGRAVO DE INSTRUMENTO, NOS TERMOS DO VOTO DA RELATORA.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

VOTANTE: DESEMBARGADORA FEDERAL MARIA DE FÁTIMA FREITAS LABARRÈRE

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL RÔMULO PIZZOLATTI

VOTANTE: DESEMBARGADOR FEDERAL EDUARDO VANDRÉ OLIVEIRA LEMA GARCIA

MARIA CECÍLIA DRESCH DA SILVEIRA
Secretária