



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE TOLEDO
2ª VARA CÍVEL DE TOLEDO - PROJUDI
RUA ALMIRANTE BARROSO, 3202 - CENTRO CÍVICO - Toledo/PR - CEP: 85.900-020 - Fone: (45) 3277 4825 - Celular: (45)
99999-3934 - E-mail: segundavaraciveltoledo@gmail.com

Autos nº. 0003732-60.2011.8.16.0170

1. O terceiro interessado, **Valdevino Francisco da Silva**, se manifestou no mov. 542.1, impugnando a avaliação de mov. 386.1 alegando que houve a diminuição do valor em comparação ao mesmo imóvel, de matrícula n.º 13.789 do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, o qual foi recentemente avaliado em outros autos (0004651-44.2014.816.0170), sendo cotado em R\$ 1.208.047,00 (um milhão, duzentos e oito mil e quarenta e sete reais), com data de 13 de março de 2024. Afirma que a avaliação judicial impugnada avaliou o imóvel em R\$ 411.917,95 (quatrocentos e onze mil, novecentos e dezessete reais e noventa e cinco centavos), na proporção de 100%, isto em 25/04/2022, registrado no mov. 386.1, sendo que corresponde a menos de 35% do valor mercadológico efetivo.

Além disso, alegou que nos autos sob n.º 0004651-44.2014.816.0170, mesmo sendo avaliado em montante superior à avaliação dos presentes autos, a parte Executada apresentou impugnação sob argumento de que o *“valor não condiz com o valor atual de mercado, já que na localidade onde está o imóvel recentemente foi iniciado novos loteamentos, fazendo com que a área valorizasse”*. Informa que o executado impugnou a avaliação, diante do preço vil, sob argumento que é latente a disparidade entre os valores mercadológicos discutidos, isto pois a última avaliação realizada em março/2024 demonstra que o valor do bem ultrapassa um milhão de reais.

Aduziu, ainda, a ausência de observância aos critérios do artigo 872 do CPC, pois o Perito Leiloeiro apenas aplicou o índice de correção monetária sobre a terça parte do imóvel, com base na errônea avaliação ocorrida no mov. 386.1. Discorreu que não houve a observância dos precedentes do STJ e TJPR, pois necessária a realização de nova avaliação *in loco* no imóvel, considerando que a última foi realizada há 2 (dois) anos, em 2022. Pugnou pelo reconhecimento da prioridade da penhora efetivado no referido bem por ele, nos autos sob n.º 0004651-44.2014.8.16.0170.

Por fim, ante a avaliação por preço vil, inoccorrência de nova avaliação, pluralidade de credores e penhora sobre o mesmo bem, requereu a suspensão da 1ª praça do leilão determinada nestes autos para a data de 25 de junho de 2024 (mov. 528.1), especialmente, em razão da proporção do crédito nos presentes autos, qual seja de 1/3 de 50%, corresponde a aproximadamente R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), logo, três vezes mais que o valor atribuído ao bem neste processo. Juntou documentos (mov. 542.2 /542.4).

A parte Exequente se manifestou no mov. 557.1, alegando que o terceiro **Valdevino Francisco da Silva** não juntou documentos capazes de corroborar suas alegações e de demonstrar a necessidade de nova avaliação, nem por demonstrar erro na avaliação, tampouco quanto aos supostos novos loteamentos naquela localidade. Além disso, sustentou



que a avaliação realizada pela Avaliadora Judicial, está nos moldes do artigo 144, inciso I, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como está de acordo com os artigos 147 a 150 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, mediante vistoria *in loco* baseado na média dos valores apresentados.

É o relatório. **DECIDO.**

Da análise dos autos, denota-se que foi determinada a avaliação do imóvel de matrícula n.º 13.789, do 1º Registro de Imóveis de Toledo/PR, na decisão de mov. 371.1, datada de 29/03/2022.

O laudo de avaliação foi realizado na data de 25/04/2022 e acostado ao mov. 386.1, sendo avaliado o imóvel na proporção de 100% em R\$ 411.917,95 (quatrocentos e onze mil, novecentos e dezessete reais e noventa e cinco centavos) dos 100% de 12.351,00 m² e benfeitorias. Já na proporção da penhora deferida nos autos, qual seja, 1/3 de 50%, foi avaliado em R\$ 68.652,98 (sessenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos) de 1/3 (um terço) dos 50% (cinquenta por cento).

Houve a determinação de designação do leilão na decisão de mov. 395.1 (28/06/2022).

Manifestação do Leiloeiro no mov. 521 (10/04/2024), informando que a matrícula do imóvel está defasada, razão pela qual se faz necessário se faz o cumprimento do artigo 428 do Código de Norma da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Paraná, razão pela qual deixou de dar cumprimento ao comando judicial, no que diz respeito à expedição do edital de Leilão Público.

Manifestação do Exequente juntando a matrícula do bem imóvel no mov. 524.1/524.2 (19/04/2024).

O Leiloeiro, no mov. 528 (22/04/2024), informou a data de 25 de junho de 2024 para a realização do 1º Leilão Público, com encerramento a partir das 10h00min para venda dos bens, pelo valor da avaliação, e o mesmo dia, para realização do 2º Leilão Público, com encerramento a partir das 14h00min, para venda do bem em 2º Leilão Público. Além disso, o Leiloeiro promoveu a atualização da Avaliação, pelo indexador da Tabela do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, passando o valor ao montante de R\$ 69.122,28 (sessenta e nove mil, cento e vinte e dois reais e vinte e oito centavos), referente a cota parte de 1/3 de 50%.

Impugnação apresentada pelo terceiro interessado Valdevino Francisco da Silva (mov. 528.1).

Manifestação da parte Exequente no mov. 557.1.

Acerca da matéria, o artigo 873 do Código de Processo Civil dispõe que:

Art. 873. É admitida nova avaliação quando:



I - qualquer das partes arguir, fundamentadamente, a ocorrência de erro na avaliação ou dolo do avaliador;

II - se verificar, posteriormente à avaliação, que houve majoração ou diminuição no valor do bem;

III - o juiz tiver fundada dúvida sobre o valor atribuído ao bem na primeira avaliação.

Parágrafo único. Aplica-se o art. 480 à nova avaliação prevista no inciso III do caput deste artigo. (Destaque nosso)

Nos presentes autos, verifica-se que há dúvida em relação ao valor atribuído ao bem na avaliação de mov. 386.1, ante a divergência de valores constantes nos laudos de avaliação juntados aos autos.

Isso porque na avaliação realizada nos autos sob n.º 0004651-44.2014.8.16.0170, pela Avaliadora Judicial Vivian Beatriz Formighieri, realizada em **30/10/2018**, o mesmo bem imóvel foi avaliado no montante de R\$ 761.560,00 (setecentos e sessenta e um mil e quinhentos e sessenta reais) (mov. 542.4).

Já na avaliação realizada pela Avaliadora Judicial, a Sra. Clenar T. V. Formighieri, em **25/04/2022**, o bem foi cotado, na proporção de 100%, em R\$ 411.917,95 (quatrocentos e onze mil, novecentos e dezessete reais e noventa e cinco reais).

Todavia, na avaliação ocorrida nos autos sob n.º 0004651-44.2014.8.16.0170, do mesmo imóvel, pela mesma Avaliadora Judicial, a Sra. Clenar T. V. Formighieri, juntado na data de **13/03/2024**, avaliou-o no montante de R\$ 1.208.047,00 (um milhão, duzentos e oito mil e quarenta e sete reais) (mov 542.3).

Ocorre que não há como ignorar a divergência relevante dos valores constantes nas duas últimas avaliações, haja vista que a avaliação de 2022 avaliou o bem em R\$ 411.917,95, já a de 2024 o avaliou em R\$ 1.208.047,00, ou seja, uma diferença de mais de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), em pouco menos de 2 anos de diferença, resultando na possibilidade de arrematação por preço vil, motivo apto a ensejar a sua invalidação, nos termos do inciso I, do § 1º do artigo 903^[1], do Código de Processo Civil, razão pela qual deve ser realizada nova avaliação.

No mais, observa-se que nos autos sob n.º 0004651-44.2014.8.16.0170, em que houve a última avaliação do bem imóvel (2024), no mov. 825.1, também foi oposta impugnação ao laudo pela Executada, a qual foi indeferida pelo Juízo da 3ª Vara Cível desta Comarca, na decisão de mov. 839, a qual também determinou a realização de novo leilão, nos termos da decisão de mov. 707.1 dos referidos autos.

Diante disso, considerando a divergência entre as avaliações de 2022 (R\$ 411.917,95) e 2024 (R\$ 1.208.047,00), do imóvel de matrícula n.º 13.789, do 1º Registro de Imóveis de Toledo/PR, **DETERMINO o cancelamento do leilão agendado para 25/06/2024, com urgência. Comunique-se o Sr. Leiloeiro.**



2. Expeça-se ofício à secretaria da 3ª Vara Cível desta Comarca, na qual tramitam os autos sob n.º 0004651-44.2014.8.16.0170 e 0013199-29.2012.8.160170, remetendo cópia da presente decisão.

3. Intime-se a parte exequente para se manifestar sobre o prosseguimento do feito, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de arquivamento.

4. No mais, **cumpram-se**, no que couber, as disposições contidas na atual Portaria deste Juízo.

Intimações e diligências necessárias.

DENISE TEREZINHA CORRÊA DE MELO

Juíza de Direito

[1] Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804 ;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.
(Destaque nosso)

