



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE CORNÉLIO PROCÓPIO

1ª VARA CÍVEL DE CORNÉLIO PROCÓPIO - PROJUDI

Av Santos Dumont, 903 - Centro - Cornélio Procópio/PR - CEP: 86.300-000 - Fone: (43) 3132-1857 - Celular: (43) 99814-3209 - E-mail: cp-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0003991-20.2009.8.16.0075

Processo: 0003991-20.2009.8.16.0075

Classe Processual: Carta Precatória Cível

Assunto Principal: Atos executórios

Valor da Causa: R\$0,01

Deprecante(s): • COROL COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL

Deprecado(s): • ANTONIO BRANCALHAO

1.No mov. 360.1, o executado ANTÔNIO BRANCALHÃO impugna a atualização da avaliação realizada pelo Sr. Leiloeiro (mov. 355.2), requerendo que seja realizada nova prova pericial de avaliação dos imóveis, alegando este que a última avaliação se deu no ano de 2019.

A parte exequente, por sua vez, defende a regularidade do valor atribuído ao bem penhorado, pleiteando apenas pela mera atualização com a aplicação dos índices de correção monetária (mov. 365.1).

É o breve relato. Decido.

2.Compulsando os autos, verifico que houve a homologação da avaliação dos imóveis, conforme decisão de mov. 332.1.

Ocorre que a referida avaliação foi realizada em dezembro de 2019.

Embora haja valores atribuídos aos imóveis, estes refletem uma realidade de mais de **cinco anos atrás**, sendo certo que, nesse ínterim, o mercado imobiliário sofreu significativas alterações, seja em decorrência de fatores econômicos gerais ou por variações específicas de mercado.

A simples atualização monetária dos valores anteriormente apurados não se revela suficiente para refletir, de forma fidedigna, o atual valor de mercado dos imóveis. Tal prática pode conduzir a distorções relevantes, especialmente em contextos de valorização imobiliária ou de mudanças nas condições urbanísticas da região onde os bens estão situados.

Dessa forma, nova avaliação do imóvel deve ser realizada, sob pena de impor possível abusivo prejuízo à parte executada e premiar indevidamente o exequente.

Nesse sentido é o entendimento jurisprudencial:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. **REALIZAÇÃO DE NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO**. PRECLUSÃO. PREJUÍZO AO TEMPO DO PROCESSO. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. DECURSO DE MAIS DE DEZ ANOS DA ÚLTIMA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE DE ATRIBUIR JUSTO VALOR AO BEM. DILAÇÃO TEMPORAL DEVIDA PARA PRODUÇÃO DE RESULTADO LEGÍTIMO. INTERESSE DO CREDOR E DO DEVEDOR. RECURSO DESPROVIDO. 1. **É possível, podendo, inclusive, ser**



determinada de ofício, a reavaliação de bem objeto de penhora, quando decorrido considerável lapso temporal desde a última avaliação. 2. Expirado significativo período de tempo desde a avaliação de bem penhorado, a mera atualização monetária do valor inicialmente atribuído é insuficiente para recomposição de preço.3. Recurso conhecido e desprovido. (TJ-PR 00050334720238160000 Londrina, Relator: substituto osvaldocanela junior, Data de Julgamento: 08/08/2023, 19ª Câmara Cível, Data de Publicação: 09/08/2023).

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SÚMULA 182/STJ. NÃO INCIDÊNCIA . RECONSIDERAÇÃO DA DECISÃO DA PRESIDÊNCIA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO . IMÓVEL PENHORADO. NOVA AVALIAÇÃO. NECESSIDADE. TRANSCURSO DE LAPSO DE TEMPO SIGNIFICATIVO . JURISPRUDÊNCIA DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO. 1 . Fica inviabilizado o conhecimento de temas trazidos no recurso especial, mas não debatidos e decididos nas instâncias ordinárias, porquanto ausente o indispensável prequestionamento. Incidência da Súmula 282 do STF. 2. "A jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de considerar possível, podendo, inclusive, ser determinada de ofício a realização de nova avaliação do bem objeto de penhora, quando, entre a primeira avaliação e a data marcada para a alienação judicial, houver considerável lapso temporal, a fim de evitar a caracterização de preço vil" (EDcl no Ag 1 .365.203/RJ, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 21/06/2012, DJe de 02/08/2012, g.n .). 3. No caso em exame, transcorridos cerca de 6 (seis) anos da avaliação do imóvel penhorado, mostra-se necessária a realização de nova avaliação do bem antes de sua alienação judicial, a fim de evitar a configuração de preço vil e indevido prejuízo ao executado. 4 . Agravo interno provido para conhecer do agravo e dar parcial provimento ao recurso especial. (STJ - AgInt no AREsp: 1778395 GO 2020/0275422-8, Data de Julgamento: 23/05/2022, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 21/06/2022).

3. Por consequência, **cancelo** o leilão designado para 06/05/2025. Comunique-se ao Sr. Leiloeiro.

Assim sendo, ao Sr. Perito Avaliador para avaliação dos imóveis penhorados.

4. Após a avaliação dos imóveis penhorados, intimem-se as partes para que, querendo, se manifestem, no prazo de 15 (quinze) dias, quanto a concordância com a avaliação realizada, ficando cientes que seu silêncio será entendido como concordância (art. 872, §2º, do NCPC).

5. Havendo concordância, intime-se a parte exequente para que no prazo de 05 (cinco) dias, manifeste-se quanto ao prosseguimento do feito.

Intimações e diligências necessárias.

Cornélio Procópio, data de inclusão no sistema.

Felipe Coimbra Bicalho

Juiz Substituto

