



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA
7ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, nº 689 - Anexo I - 5º Andar - Jardim Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: (43) 3027-7580 -
Celular: (43) 99108-2790 - E-mail: LON-7VJ-E@tjpr.jus.br

Processo: 0054192-82.2021.8.16.0014

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Alienação Judicial

Valor da Causa: R\$200.000,00

Exequente: • Arilena Marin da Silva

Executada: • ROSANA MARIM DA SILVA

1 - Arbitro o valor de R\$.234.00,00 para avaliação do imóvel indicado na petição inicial porque representa a média dos três laudos particulares apresentados por ARILENA nas seqs. 167.2 /167.4, que não receberam impugnação objetiva pela executada na seq. 170, apresentando-se valor bem próximo da realidade e sem qualquer nesga de locupletamento.

2 - Autorizo a manutenção dos anúncios particulares de venda do imóvel indicados na petição inicial, promovidos aparentemente por iniciativa da exequente (vide seqs. 170.2/170.4 e 172), **desde que a venda seja realizada por valor não inferior á o de avaliação** aqui homologada (vide item 1).

3 - Sem prejuízo da venda extrajudicial a ser promovida através dos anúncios particulares promovidos por iniciativa da exequente (vide item 2), defiro o pedido formulado pela executada na peça de seq. 170.1 **para autorizar o agendamento de praça** para alienação do bem imóvel penhorado porque:

I - trata-se de demanda que prossegue em fase de Cumprimento de Sentença desde JUL/2024 (vide folhas seq. 146) para alienação de imóvel objeto de condomínio extinto por força da sentença prolatada na seq. 100;

II - não há interesse das partes para adjudicação da cota da parte adversa ou na venda direta a terceiro prontamente identificado;

III - ainda que o imóvel tenha sido disponibilizado para venda através de anúncios de imobiliárias da cidade, não há óbice para o agendamento de praça pública, de sorte que para qualquer das duas hipóteses será preferível a venda pelo maior lance ou pela melhor oferta, ainda que pela via direta a imobiliárias particulares;

IV - toda e qualquer iniciativa das partes para a suspensão da praça pública pela preferência da venda pela via extrajudicial deverá ser prontamente comunicada nos autos através de peça conjunta e pela via do consenso, para viabilizar o sobrestamento dos atos preparatórios para venda judicial.

Por fim, o direito de defesa, conceitualmente limitado previsto na lei de processo para este procedimento, foi disponibilizado à parte executada.



4 - Nomeio leiloeiro o Sr. JORGE VITORIO ESPOLADOR, conforme habilitação/inscrição no CAJU (Cadastro de Auxiliares da Justiça), cuja remuneração será prestada pelo arrematante, nos termos do art. 884, parágrafo único do CPC e observada a legislação que regulamenta a atividade do leiloeiro, mais precisamente, o art. 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/1932, na razão de 5% do valor do lance vencedor, sem prejuízo do acertamento entre os interessados sobre percentual pouco superior, a partir dos parâmetros fixados na tabela de custas do TJPR.

5 - Promova a parte exequente, no prazo de quinze dias, a apresentação de matrícula atualizada do imóvel para viabilizar a realização de diligências prévias à alienação judicial do bem, com autorização para inclusão do valor das custas processuais na conta geral do débito, a ser quitada pela parte executada no futuro.

6 - Para formalização do leilão:

I - expeçam-se ofícios na forma determinada nos arts. 392 e 393 do Código de Normas;

II - promova-se o agendamento de datas para realização do pregão;

III - o bem deve ficar disponível para recepção de lances por ao menos 15 (quinze) dias corridos no endereço eletrônico próprio do leiloeiro para esse fim;

IV - a escolha das datas ocorrerá conforme disponibilidade do leiloeiro, com expressa ressalva quanto ao respeito da antecedência mínima de cinco dias a contar da publicação do edital e da intimação das partes;

V - na 1ª praça/leilão a arrematação somente se dará por valor superior à avaliação, sendo que na 2ª praça/leilão será aceito lance por valor inferior, desde que não declarado vil, ficando desde logo estabelecido o preço vil em 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação (vide item 1);

VI - o leiloeiro deverá divulgar amplamente o leilão, em atendimento à regra do art. 887 do CPC, através de, apenas a título de exemplo, anúncios em jornal, televisão, rádio, panfletos, mala direta, redes sociais e etc.;

VII - deverá constar no edital sobre eventual recurso ainda pendente de julgamento e sobre todos os ônus incidentes sobre o bem, nos termos do art. 886, inciso VI do CPC;

VIII - é obrigação do Sr. Leiloeiro dar ciência aos interessados sobre todos os ônus ou encargos ATUALIZADOS e incidentes sobre o bem, estado fático atual, localização e natureza dos ocupantes;

IX - o arrematante deverá depositar integralmente o preço em conta judicial vinculada ao processo, ficando autorizado o depósito de caução de 30% no dia da arrematação, sendo que os 70% restantes deverão ser depositados em 15 dias;

X - a arrematação não será desfeita, podendo o arrematante desistir da aquisição apenas nas hipóteses do art. 903, §5º, do CPC;



XI - sendo frutífera a arrematação, o leiloeiro deverá lavrar o auto respectivo, na forma do art. 901 do CPC.

Por fim, é dever do leiloeiro e de todos eventuais interessados observar as disposições da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

7 - Finalizada a praça pública o produto da arrematação deverá ser depositado em conta judicial remunerada vinculada aos autos, onde permanecerá até ulterior deliberação.

8 - Com a comprovação do depósito, manifestem-se as partes, no prazo comum de quinze dias, para indicar os valores que pretendem exigir da parte adversa, em conformidade com a sentença prolatada na seq. 100, mediante apresentação de planilha atualizada do débito em aberto, pormenorizada, com abatimento de todos os valores comprovadamente pagos /levantados.

9 - Após, voltem os autos conclusos para deliberação.

10 - Intimem-se.

Londrina, data da movimentação.

Mauro Henrique Veltrini Ticianelli

Juiz de Direito

