

**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

COMARCA DE ARAPONGAS

1ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE ARAPONGAS - PROJUDI

Rua Ibis, 888 - Edifício Fórum - Centro - Arapongas/PR - CEP: 86.700-195 - Fone: 43-3055-2202 - Celular: (43) 99908-2650 - E-mail: apas-1vj-e@tjpr.jus.br

**Autos nº. 0016356-45.2022.8.16.0045**

Processo: 0016356-45.2022.8.16.0045

Classe Processual: Execução Fiscal

Assunto Principal: IPTU/ Imposto Predial e Territorial Urbano

Valor da Causa: R\$2.537,52

Exequente(s): • Município de Arapongas/PR

Executado(s): • MATEUS ALVES

Citado o executado (seq. 29).

Considera-se intimado o executado da penhora conforme a decisão de seq. 101, na forma do art. 841, §14º, do CPC.

Matrícula atualizada (seq. 108).

Avaliação do imóvel (seq. 111).

Intimada a atual possuidora TAIZE ARAUJO DOS SANTOS (seq. 113).

Intimado o cônjuge TAIZE ARAUJO DOS SANTOS por edital (seq. 145).

Manifestação da credora (seq. 147).

É o relatório necessário.

1. Conforme matrícula do mov. 108.2, o imóvel foi objeto de alienação fiduciária para CEF.

Assim, a ré não é titular de qualquer parcela do imóvel, mas apenas dos direitos inerentes ao devedor fiduciário no contrato de financiamento com alienação, qual seja, o direito de adquirir a propriedade do imóvel caso promova o pagamento integral do imóvel

A penhora deve recair apenas sobre os direitos ao imóvel, conforme já constou no mov. 103.

Portanto, serão levados à leilão os direitos que possibilitarão ao arrematante adquirir a propriedade plena do imóvel mediante o pagamento integral do saldo devedor da dívida fiduciária.

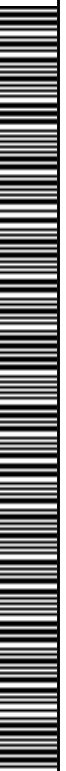
2. Conforme se extrai do mov. 147 o valor da dívida de alienação fiduciária é de R\$ 134.808,33.

O valor exequendo equivale a R\$7.739,44 (mov. 140.2, atualizado até 22/09/2025)

O imóvel foi avaliado em R\$250.000,00 (seq. 111).

Como o adquirente deverá honrar o pagamento do financiamento, deve reputar-se como valor do imóvel, o valor da avaliação, subtraindo-se o débito pendente do financiamento.

3. Assim, para fins de alienação, o valor dos direitos ao imóvel fica arbitrado em R\$ 115.191,67 (valor da avaliação subtraído do valor do débito fiduciário), sendo que deverá constar no edital que o valor se refere apenas ao valor dos direitos da devedora, com o alerta de que o adquirente, além do preço em leilão,



deverá promover o pagamento integral do saldo devedor da dívida fiduciária para obter a baixa na alienação e consequentemente a aquisição do imóvel em si.

Alerto, por fim, que dentre os direitos objeto do leilão, inclui-se o direito à posse direta do imóvel, resguardando-se a posse indireta em favor da CEF até a quitação do financiamento.

4. Ao leiloeiro para a alienação judicial nos termos aqui fixados.

Int. Diligências necessárias.

**Arapongas, 26 de novembro de 2025.**

***Luiz Otavio Alves de Souza***

***Juiz de Direito***

