



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO REGIONAL DE IBIPORÃ
VARA CÍVEL DE IBIPORÃ - PROJUDI

Rua Guilherme de Melo, 275 - Vila Romana - Ibiporã/PR - CEP: 86.200-000 - Fone: (43) 3158 1020 -

E-mail: ibi-1vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0000148-85.1998.8.16.0090

Processo: 0000148-85.1998.8.16.0090

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Duplicata

Valor da Causa: R\$101.579,51

Exequente(s): • BANCO BRADESCO S/A

Executado(s): • ALZIRA PELLIZZON GUANDALINI

• DORVALINO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CAFÉ, CEREAIS E ALIMENTOS
LTDA.

• ESPÓLIO DE DORVALINO GUANDALINI

1. Reavaliados os bens na seq. 116.2, designou-se leilão judicial eletrônico pelo edital de seq. 240.2, com primeiro e segundo leilões marcados para 05 de maio de 2026, sendo a certidão de publicação no Diário da Justiça (seq. 240.1).

2. Os executados alegam que os valores constantes no edital superam os fixados na avaliação judicial de seq. 116.2, sem indicação de índice, metodologia ou decisão autorizadora da atualização.

O exequente Banco Bradesco esclareceu, na seq. 248.1, que a atualização foi procedida pelo leiloeiro judicial mediante o índice oficial do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, cuja tabela foi juntada na seq. 236.2. A utilização de índice oficial de correção monetária pelo leiloeiro, para atualizar o valor da avaliação até a data de publicação do edital, é prática regular, inserida no poder de administração do procedimento expropriatório, e não constitui alteração substancial da avaliação que reclame nova decisão judicial. Cuida-se de mera atualização monetária, que preserva a substância econômica do laudo pericial.

Ademais, o próprio tema é superado pelo acordo substancial a que as partes chegaram quanto ao valor dos imóveis, conforme se verá adiante.

Rejeita-se, portanto, a alegação de nulidade do edital por divergência de valores decorrente da atualização monetária.

3. Pela matrícula juntada em seq. 228.9, verifica-se que a área total do imóvel de matrícula nº 3.994 é de 363.000 m², recaindo a penhora sobre a integralidade do bem, e não sobre fração ideal.

O laudo de avaliação de seq. 116.2 considerou apenas 181.500 m² (metade da área), incorrendo em avaliação parcial indevida e o edital de seq. 240.2 reproduziu a inconsistência, descrevendo o bem como "metade de uma área total de 363.000,00m²", quando não há constrição sobre fração, mas sobre a integralidade.

O exequente expressamente reconheceu o equívoco (seq. 248.1, item 3), concordando com a retificação do edital para consignar a área total de 363.000 m² e o valor de R\$ 3.230.700,00, conforme o laudo particular de março de 2026 (seq. 244.4), por ele acolhido.

4. Os executados alegam que o edital atribuiu o mesmo código INCRA aos bens 08 e 09, quando as matrículas indicariam numerações distintas.



O exequente, na seq. 248.1 (item 4), refutou a alegação, juntando os registros atualizados das matrículas e demonstrando que os códigos indicados no edital estão em conformidade com os registros vigentes. Com efeito, os registros antigos (IBRA) são anteriores dos atuais registros INCRA, tendo havido sucessão cadastral, o que justifica a coincidência aparente.

Diante da prova documental apresentada pelo exequente, e não tendo os executados rebatido especificamente os documentos de seq. 248.1, a alegação não se sustenta.

Rejeito a impugnação neste ponto.

5. Os executados sustentam que a avaliação de abril de 2024 está defasada (dois anos), que o laudo é tecnicamente insuficiente quanto ao bem 03 (matrícula 3.013), e apresentam laudo técnico particular elaborado em março de 2026 por engenheiro agrônomo, atribuindo ao conjunto dos imóveis o valor de R\$ 17.253.468,80, substancialmente superior aos valores do edital.

Ocorre que o exequente, em posição de quem mais teria interesse em realizar o leilão com brevidade, expressamente declarou não se opor à homologação dos valores do laudo particular (seq. 244.4), por entender que o laudo é mais atualizado e foi elaborado por profissional habilitado. O exequente pediu, assim, que o leilão fosse realizado com base nos novos valores, sem suspensão da hasta e sem nova avaliação judicial.

A convergência das partes sobre o valor dos bens afasta a controvérsia sobre a defasagem e torna desnecessária a realização de nova avaliação pelo perito judicial. O art. 873 do Código de Processo Civil admite a avaliação por profissional habilitado nomeado pelo juiz, mas nada impede que, em situação de acordo entre as partes quanto ao valor, o juízo homologue avaliação idônea apresentada pelos próprios interessados, desde que elaborada por profissional legalmente habilitado. No caso, trata-se de laudo técnico subscrito por engenheiro agrônomo com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) regularmente lançada, juntada nos autos (seq. 244.2).

Determinar nova avaliação pericial judicial neste cenário implicaria desnecessária dilação processual, em prejuízo à razoável duração do processo (art. 5º, LXXVIII, da Constituição Federal e art. 4º do CPC), sem qualquer ganho real de precisão, uma vez que já existe laudo técnico atualizado, com ART, aceito por ambas as partes.

Rejeito o pedido de nova avaliação judicial, mas determino a homologação dos valores do laudo de março de 2026 (seq. 244.4) como base para o edital retificado, conforme se especificará adiante.

6. Os executados pleitearam, com fulcro no art. 300 do CPC, a suspensão imediata do leilão designado para 05/05/2026.

O pedido de tutela de urgência perde seu objeto quanto à suspensão fundada nas alegações de divergência de valores e erro nos dados do INCRA, que foram rejeitadas.

Quanto à descrição incorreta do bem 02 e à necessidade de atualização dos valores de todos os bens, a situação é distinta: há vício material incontestado (área do imóvel errada) e acordo entre as partes para utilização de novos valores. O edital, portanto, necessita de retificação antes da realização da hasta. A retificação, por sua vez, implica nova publicação, com prazo mínimo de antecedência (arts. 887 e 893 do CPC), o que torna materialmente impossível realizar o leilão na data de 05/05/2026 sem que o ato seja eivado de nulidade.



Nesse contexto, a suspensão do leilão é medida que se impõe como decorrência lógica e necessária das determinações que serão adotadas, independentemente da análise dos requisitos da tutela de urgência propriamente ditos. Trata-se, em rigor, não de cautela antecipada, mas de providência integrante do próprio julgamento do mérito da impugnação.

7. Ademais, consta dos autos (seq. 247.3) que o Banco do Brasil informou não se considerar validamente intimado da hasta pública, pois a comunicação encaminhada pelo Juízo não permitiu identificar as operações vinculadas aos imóveis objetos do leilão. Adicionalmente, o Banco do Brasil apresentou pedido de habilitação e protesto por preferência como credor hipotecário (seq. 250.1), indicando ser titular das cédulas rurais nºs 97/00586-X e 97/00591-6, com hipotecas sobre as matrículas nºs 4.556 e 4.557 do CRI de São Jerônimo da Serra/PR.

O art. 889, inciso V, do Código de Processo Civil exige a intimação do credor com garantia real sobre o bem a ser alienado com antecedência mínima de cinco dias antes da realização da arrematação. A ausência de intimação válida do credor hipotecário constitui nulidade do leilão (art. 804 do CPC), que pode ser alegada mesmo após a hasta, com o risco de tornar sem efeito toda a expropriação.

Diante da declaração expressa do Banco do Brasil de que a intimação anterior foi insuficiente por não conter os dados necessários à identificação das operações, impõe-se providenciar nova e válida comunicação, desta vez com dados completos.

Assim, o novo edital deverá constar expressamente a existência dos gravames hipotecários sobre os bens 05 (matrícula 4.557) e 06 (matrícula 4.556), conforme exige o art. 886, inciso VI, do CPC.

8. Determino, portanto, a suspensão do leilão designado para 05/05/2026, que não se realizará até a publicação do edital retificado e o transcurso do prazo legal.

9. Intime-se o Sr. Leiloeiro para fins de elaborar novo edital, retificando todos os valores dos bens, conforme a tabela acima a descrição do bem 02 (matrícula 3.994) – para constar a área total de 363.000,00m² (36,3 hectares) –, a indicação expressa dos gravames hipotecários sobre os bens correspondentes às matrículas 4.556 e 4.557 em favor do Banco do Brasil S/A e quaisquer outras irregularidades formais que verificar.

As determinações supra deverão ser cumpridas em **caráter de urgência**. Intimações e diligências necessárias.

Ibiporã, 23 de abril de 2026.

Sonia Leifa Yeh Fuzinato
Juíza de Direito

