



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE MARINGÁ - FORO CENTRAL DE MARINGÁ
1ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DE MARINGÁ - PROJUDI
Avenida Tiradentes, 380 - Térreo - Centro - Maringá/PR - CEP: 87.013-260 - Fone: (44) 34722308 - Celular: (44) 3472-2485 - E-mail: MAR-13VJ-S@tjpr.jus.br

Autos nº. 0008082-16.2021.8.16.0017

Processo: 0008082-16.2021.8.16.0017
Classe Processual: Outros procedimentos de jurisdição voluntária
Assunto Principal: Inventário e Partilha
Valor da Causa: R\$355.650,29
Polo Ativo(s): • LÊDA QUEIROZ CHAVES
Polo Passivo(s): • ESTADO DO PARANÁ

DECISÃO

I. Cuida-se de pedido de alvará judicial incidental ao procedimento de inventário dos bens deixados por EDILTON QUEIROS CHAVES, visando a expedição de alvará judicial autorizando a alienação do imóvel integrante do acervo hereditário.

II. O feito foi sentenciado (mov. 158 e 166).

III. Manifestou-se o Perito no Evento 188 requerendo o levantamento de seus honorários periciais atualizados e corrigidos desde a sua proposta reduzida e homologada.

IV. Intimadas, ambas as partes se manifestaram pela impossibilidade de pagamento imediato dos honorários.

V. Salientou-se que os honorários do Expert serão quitados com o produto da venda dos bens vendidos antecipadamente, conforme evento 97 e 101. Sendo assim, o pagamento só ocorrerá após a venda do veículo autorizada nos autos sob n. 0003817-68.2021.8.16.0017 (mov. 200).

VI. O *Expert* solicitou esclarecimentos no evento 204.

VII. Daiane Carvalho da Silva, Lara Carvalho Chaves e Ana Julia Carvalho Chaves requereram que as despesas processuais sejam suportadas integralmente pela parte que deu causa ao presente alvará, qual seja, a requerente (mov. 208).

VIII. Sobreveio manifestação da requerente, se opondo ao pleiteado no seq. 208 e pela manutenção da decisão de mov. 97. (Mov. 211).

IX. A parte autora manifestou-se pela realização de laudo complementar, com o intuito de averiguar o valor do terreno e da construção inicial (Evento 228).

X. Aportou-se decisão ao evento 238 afastando a complementação da perícia e delimitando o valor a ser ressarcido aos herdeiros e depositado em conta judicial vinculada ao



inventário. Ao final, determinou a expedição de alvará judicial e o acautelamento até o deslinde dos autos sob n. 0003817-68.2021.8.16.0017.

XI. Foi proferida decisão determinando o pagamento dos honorários periciais com o saldo da conta judicial vinculada ao feito principal (evento 241).

XII. O Expert informou conta bancária e cálculo dos honorários (mov. 248).

XIII. Intimado, o herdeiro Samuel apresentou insurgência ao pagamento dos honorários periciais (evento 254).

XIV. A autora Leda encartou manifestação ao evento 265.

XV. Daiane Carvalho da Silva, Lara Carvalho Chaves e Ana Julia Carvalho Chaves reiteraram a insurgência apresentada ao evento 254 (Mov. 267).

XVI. Após, a autora requereu a regularização da representação processual do herdeiro Samuel (Mov. 268).

XVII. A insurgência apresentada foi afastada (evento 270).

XVIII. Foi expedido alvará para pagamento dos honorários periciais (evento 281).

XIX. Intimado, o procurador o herdeiro Samuel pugnou por sua intimação pessoal para regularizar sua representação processual, o que foi deferido.

XX. O herdeiro Samuel foi intimado (mov. 310), todavia, não promoveu a regularização de sua representação processual, conforme certificado no seq. 315. Diante disso, o juízo aplicou ao referido herdeiro a disposição contida no art. 76, §1º, inc. III do CPC (mov. 317).

XXI. Após, SAMUEL ARTHUR GIMENES CHAVES passou a ser assistido pela Defensoria Pública (mov. 318).

XXII. A autora manifestou-se em mov. 322 noticiando que aguarda o surgimento de pretenso comprador disposto a pagar o preço da avaliação, não tendo nada a requerer no momento.

XXIII. Os requeridos, herdeiros do espólio de Edilton Queiroz Chaves, pugnaram pela intimação da parte autora para informar sobre a venda do imóvel, a fim de demonstrar quais meios estão sendo utilizados para realização da venda (mov. 324).

XXIV. A requerente foi intimada para informar quais meios estão sendo utilizados para realização da venda, acostando comprovante documental. Em seq. 333, argumentou que nos autos em apenso, 0005930-63.2019.8.16.0017, de arbitramento de alugueis, movido pelo herdeiro Samuel, reconheceu-se que o falecido detém 50% do imóvel sem as acessões. Requereu a expedição de alvará e informou que será depositado em juízo 50% do valor do terreno e 50% do valor da casa maior, no total de R\$ 326.02, assim que a venda do imóvel for realizada.

XXV. O herdeiro SAMUEL se insurgiu com o exposto no mov. 336. Requereu seja expedido alvará autorizando a venda pelo valor da avaliação e determinando, no corpo do alvará, que 50% do valor seja depositado em juízo e não transferido a vendedora.

XXVI. Após, o Ministério Público se manifestou no evento 339.

XXVII. Em decisão proferida ao mov. 342, o juízo acolheu o parecer Ministerial para o fim de indeferir a pretensão do herdeiro SAMUEL, esboçada no seq. 336. No mais, determinou a intimação da requerente para que atenda de forma integral o determinado no mov. 330, item II, bem como a solicitação do Ministério Público apresentada no seq. 339, item 2.

XXVIII. Intimada, a requerente informou o nome de corretor contratado e pediu dilação de prazo (mov. 345). Após, a autora informou o recebimento de proposta de compra, pugando pela expedição de alvará judicial (mov. 346). Na sequência, a requerente reiterou o pedido pela expedição de alvará judicial (mov. 349).

XXIX. Em decisão proferida ao mov. 351, o juízo deferiu a expedição do alvará postulado no mov. 346, constando autorização para alienação do imóvel objeto de matrícula sob n. 26.711 do 1º CRI de Maringá/PR, pelo valor de R\$ 1.000.000,00. Determinou ainda que no aludido alvará, conste a expressa determinação para depósito em juízo (conta judicial vinculada ao processo de inventário) da quantia de R\$ 326.025,05.

XXX. Na sequência, as herdeiras Lara e Ana Julia apresentaram expressa oposição ao pedido de mov. 346 e decisão de seq. 351. Mencionam que a avaliação de seq. 121 foi realizada há mais de dois anos, se encontrando desatualizada. Seguem discorrendo sobre o valor do imóvel, e ao final, pugnam pela revogação da decisão de mov. 351, face a necessidade de se promover a atualização da avaliação do imóvel. A título de pedido sucessivo, apresenta valores a serem considerados para fins de avaliação (mov. 353).

XXXI. A requerente reiterou a expedição do alvará deferido (Seqs. 357 e 359). Após, as herdeiras reiteraram a manifestação anterior (mov. 360).

XXXII. Posteriormente, adveio manifestação do Ministério Público, opinando pelo parcial acolhimento do pedido das herdeiras, requerendo que os valores sejam monetariamente corrigidos por meio de IGPM, índice de praxe utilizado para contratos de imóveis, ou por indexador do TJPR (mov. 365).

XXXIII. Em decisão de seq. 367, o juízo suspendeu a determinação exarada no mov. 351, de expedição de alvará judicial, determinando-se a atualização da avaliação do bem imóvel pelo *Expert*.

XXXIV. Intimado, o perito esclareceu que há a necessidade de realização de nova avaliação, requerendo permissão para apresentação de uma proposta de honorários periciais (mov. 372).

XXXV. A requerente se manifestou ao seq. 378, ao passo que os requeridos nos seqs. 380 e 381.



XXXVI. Em decisão de mov. 383 o juízo determinou o encaminhamento dos autos ao II. Contador Judicial para atualização do valor contido no laudo pericial acostado ao seq. 121.

XXXVII. Cálculo apresentado ao mov. 386.

XXXVIII. A requerente apresentou insurgência ao seq. 390. Requeru a realização de nova avaliação judicial do imóvel, por meio de Expert.

XXXIX. O herdeiro Samuel aportou concordância (mov. 397), ao passo que as demais herdeiras ficaram inertes.

XL. O Ministério Público opinou pela realização de avaliação judicial do imóvel, em razão da divergência instaurada.

XLI. Instada a respeito da proposta de aquisição, a parte autora informou que esta não está mais vigente e defende não haver viabilidade em realizar nova avaliação apenas quando surgir novos interessados, até porque é preciso conhecer o valor de mercado atual do imóvel para que ele possa ser anunciado para venda e, a partir daí, surjam novas propostas de compra. Requer seja validada por este juízo a última avaliação já realizada, eis que espelha o preço do imóvel, mesmo com o decurso do tempo. Ou, alternativamente, seja o perito já nomeado intimado para atualizar a avaliação, às expensas do espólio.

XLII. O Juízo determinou a intimação da parte autora para se manifestar sobre o exposto no mov. 408 e, caso queira poderá apresentar avaliações de mercado realizadas por corretor imobiliário particular para o fim de atualizar o valor do imóvel.

XLIII. Intimada, a requerente pleiteou pela realização de venda judicial do imóvel, mediante designação de leiloeiro público (Mov. 413).

XLIV. As herdeiras Lara, Ana Julia e Daiane apresentaram oposição ao pedido requerente (mov. 416).

XLV. A Defensoria Pública, que assiste o herdeiro Samuel, informou insucesso no contato com o assistido, requerendo dilação de prazo em razão disso.

XLVI. O Ministério Público salientou que a venda judicial deve ser a última opção, e que ainda existem medidas viáveis a serem adotadas que possibilitam a efetivação da alienação particular.

XLVII. O herdeiro Samuel concordou com a realização da tentativa de alienação do bem por meio de leiloeiro público (mov. 427).

XLVIII. A decisão de seq. 429 deferiu a designação de leiloeiro público para a promoção de venda judicial e determinou nova avaliação do bem por Oficial de Justiça.

XLIX. Mandado de avaliação cumprido ao seq. 438.



L. A parte autora manifestou-se ao seq. 444 impugnando a avaliação realizada por não especificar o valor do terreno e das benfeitorias. Requer nova avaliação do bem.

LI. O Ministério Público manifestou-se ao seq. 447.

LII. As herdeiras menores impugnaram a avaliação (mov. 453).

LIII. O herdeiro Samuel concordou com a avaliação realizada (mov. 454).

LIV. Em mov. 456 o juízo determinou a complementação da avaliação realizada, a fim de que seja individualizado o valor do terreno, bem como os valores das benfeitorias existentes, separadamente, e ao final, o valor total de avaliação.

LV. Auto de avaliação acostado ao evento 462.

LVI. Intimada, a requerente apresentou insurgência em face da avaliação (Mov. 466).

LVII. O herdeiro Samuel requereu a designação de audiência de conciliação para definição do valor do imóvel (mov. 468).

LVIII. As herdeiras Ana Julia e Lara manifestaram concordância com a avaliação (Mov. 469).

LIX. O Ministério Público apresentou concordância com a avaliação (mov. 472).

LX. Em mov. 475, o Juízo rejeitou a impugnação e homologou o laudo de avaliação acostado ao evento 462. Na mesma ocasião, nomeou Leiloeiro para tentativa de alienação.

LXI. Matrícula atualizada em mov. 484.

LXII. Os leilões realizados restaram negativos (mov. 501).

LXIII. A requerente manifestou-se ao evento 506, pugnando pela concessão de autorização para tentativa de venda particular do bem imóvel.

LXIV. O herdeiro Samuel aportou concordância com o pedido de evento 506 (Seq. 510).]

LXV. As demais herdeiras foram intimadas e manifestam concordância com a venda particular do imóvel, desde que por valor não inferior ao da avaliação judicial e, ainda, desde que a alienação se dê sobre a integralidade do bem. Além disso, pugnam para que o produto da alienação seja depositado em conta judicial e que o Juízo nomeie corretor imobiliário.

LXVI. O Ministério Público não se opôs ao pedido de expedição de alvará para venda do imóvel em sua integralidade por valor não inferior ao da avaliação de seq. 462, com posterior prestação de contas nos presentes autos e depósito integral da parte pertencente ao espólio em conta judicial.



LXVII. Intimado, o Ilmo. Leiloeiro informou que há interesse na tentativa de venda direta do imóvel objeto de discussão nestes autos (Mov. 525).

Vieram os autos. **Decido.**

LXVIII. Considerando a concordância das partes e do Ministério Público, autorizo a venda direta do imóvel objeto da matrícula nº 26.711 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá/PR, em sua integralidade, pelo valor mínimo correspondente à avaliação judicial vigente de R\$ 1.675.936,00 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil e novecentos e trinta e seis reais), ou por valor superior que vier a ser obtido na negociação.

A parte pertencente ao espólio, equivalente a 50% do valor do terreno (R\$ 295.360,00) e 50% do valor da casa maior original (R\$ 96.470,00), totalizando R\$ 391.830,00, deverá ser depositado em conta judicial. O valor remanescente poderá ser pago diretamente a proprietária, Sra. Leda.

Com escopo no art. 880 e seguintes do CPC, saliento que a tentativa de alienação do bem acima ocorrerá por intermédio do leiloeiro público JORGE V. ESPOLADOR, fixando o prazo de 120 dias para tentativa de alienação.

Autoriza-se o parcelamento do preço em 10 prestações iguais e sucessivas, observando-se a entrada mínima de 30% do valor do bem.

Com relação a comissão do Leiloeiro, resta fixada em 5% do valor de avaliação, a ser paga pelos coproprietários do bem imóvel, na medida de suas respectivas participações.

Caberá ao Ilmo. Leiloeiro anunciar a venda em, ao menos, dois veículos de comunicação, a exemplo de sítios virtuais de compra e jornais de circulação local.

Encontrado interessado, deverá o Ilmo. Leiloeiro apresentar proposta nos autos para análise das partes e do Ministério Público, no prazo de 5 dias.

Intimem-se as partes, o Ministério Público e o Ilmo. Leiloeiro para ciência.

LXIX. Oportunamente, voltem conclusos.

Int. e diligências necessárias.

Maringá, 18 de agosto de 2026.

Iza Maria Bertola Mazzo

Juíza de Direito

