



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO REGIONAL DE CAMBÉ

2ª VARA CÍVEL DE CAMBÉ - PROJUDI

Av. Roberto Conceição, 532 - Jd. São José - Cambé/PR - CEP: 86.192-900 - Fone: (43) 3572-9202 - E-mail: camb-2vjs@tjpr.jus.br

Autos nº. 0002197-35.2020.8.16.0056

Processo: 0002197-35.2020.8.16.0056

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Promessa de Compra e Venda

Valor da Causa: R\$27.707,11

Exequente(s): • Incorporadora Casa Grande Ltda.

Executado(s): • Mauricio Barbosa

1. Tratam-se de manifestações apresentadas pelo exequente (mov. 299.1) e pelo executado (movs. 295.1, 300.1 e 302.1) acerca da atualização da avaliação (mov. 277.2) e do novo edital de leilão (mov. 277.3), designados para o dia 05/05/2026.

A exequente manifestou-se pela regularidade dos documentos, concordando com a atualização monetária da avaliação e requerendo a correção do edital de leilão para que conste o valor dos direitos do executado sobre o imóvel.

Por outro lado, o executado apontou diversas inconsistências que, segundo ele, comprometem a validade do ato expropriatório. Sustentou, em resumo:

- a) A inadequação do valor da alienação, visto que o edital utiliza o valor integral do imóvel (R\$ 228.713,37), quando o objeto da construção são apenas os direitos aquisitivos do devedor fiduciante, os quais correspondem a 60,08%;
- b) A indefinição do débito exequendo, exigindo a consolidação exata do montante devido, sem a cobrança de honorários contratuais não previstos no título;
- c) A inexigibilidade dos honorários sucumbenciais em razão da gratuidade da justiça deferida (art. 98, § 3º, do CPC);
- d) A ausência de disciplina sobre as benfeitorias avaliadas em R\$ 110.500,00, bem como a falta de clareza sobre o impacto dos débitos de IPTU (R\$ 9.968,74) no valor da alienação;
- e) O pedido de suspensão do leilão até o saneamento das falhas, para evitar nova nulidade, visto que o tema já havia sido objeto de anulação na decisão de mov. 270.1.

É o breve relatório. Decido.

2. Do Objeto e Valor da Alienação Judicial



No presente caso, a penhora recaiu sobre os direitos aquisitivos do devedor, e não sobre o domínio pleno do bem imóvel.

O real objeto do leilão são os direitos do imóvel (e não a totalidade do domínio pleno do bem). Como verificado nos autos e pela contadoria, os direitos do executado corresponde a 60,08% do total do bem (mov. 220.2). Nesse sentido, o valor dos direitos do executado corresponde a proporção de 60,08% sobre a avaliação do bem, cujo valor total atualizado do imóvel corresponde a R\$ 228.713,37 (mov. 277.2). Sendo assim, faz-se necessária a retificação do edital neste momento para adequar o valor da hasta pública ao montante correto que reflete os direitos do executado.

3. Do Débito Exequendo

O exequente apresentou planilha atualizada no valor de R\$ 67.436,43.

Cumprе ressaltar que os honorários sucumbenciais, por estarem sob o pálio da gratuidade da justiça deferida ao executado, não podem ser cobrados no atual momento, restando suspensa sua exigibilidade (art. 98, § 3º, do CPC). Ademais, eventuais honorários advocatícios contratuais não previstos no título executivo extrajudicial devem ser excluídos da base de cálculo para fins de leilão. Assim, intime-se a parte exequente para juntar novo cálculo atualizado do débito, observando o apontado acima.

4. Das Benfeitorias e Débitos Propter Rem

Em relação ao IPTU, débito *propter rem*, é livre de ônus ao arrematante, conforme consta no edital de leilão de mov. 277.3, fl. 3. Ressalto que o débito fiscal irá se sub-rogar ao valor do preço da arrematação.

Quanto às benfeitorias, essa questão será analisada oportunamente antes da designação de novo leilão.

5. Da suspensão do leilão

A concessão da tutela de urgência, nos termos do artigo 300 do Código de Processo Civil, pressupõe a presença concomitante de elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

No caso em análise, o perigo de dano é evidente caso o leilão seja realizado nos moldes atuais, visto que a hasta pública baseada em avaliação incorreta e a omissão de informações essenciais expõem o executado a risco de expropriação desproporcional.

A manutenção do leilão nessas condições acarretará a nulidade do ato, prolongando desnecessariamente o trâmite processual e causando prejuízos irreparáveis. Por sua vez, a probabilidade do direito resta demonstrada pela constatação de que o edital não reflete com precisão os limites objetivos da constrição judicial. Dessa forma, configurados os requisitos legais, impõe-se a imediata suspensão do leilão até o saneamento das inconsistências.

6. Ante o exposto:

1. Defiro o pedido de tutela de urgência e **determino a imediata suspensão do leilão designado para o dia 05/05/2026**. Intime-se o leiloeiro oficial por meio eletrônico e urgente para que interrompa o certame;
2. **Determino** que o edital seja retificado para fazer constar o valor dos direitos do executado sobre o imóvel, correspondente a 60,08% do valor total do imóvel imóvel, e não o valor integral.
3. Intime-se a parte exequente para apresentar novo cálculo atualizado do débito exequendo, observando o contido nesta decisão.



Intimações e diligências necessárias.

Cambé, datado e assinado digitalmente.

RICARDO LUIZ GORLA
Juiz de Direito

