



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
16ª Vara Federal de Curitiba

Rua Anita Garibaldi, 888, 3º andar - Bairro: Cabral - CEP: 80540-400 - Fone: (41) 32101713 - www.jfpr.jus.br - Email: prctb16@jfpr.jus.br

EXECUÇÃO FISCAL Nº 5049457-25.2014.4.04.7000/PR

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL

EXECUTADO: EDIFICACOES DE CONTO LTDA

DESPACHO/DECISÃO

1. Diante do teor da certidão lançada no evento 254, CERT1, nomeio como leiloeiro oficial o **Sr. Luciano Marangoni, matrícula 19/308-L, com endereço na Rua Emiliano Pernetá, 297, sala 123, Edifício Metropolitan, Centro, Curitiba/PR, fone: (41) 3205-1805**. Dê-se ciência ao Sr. Leiloeiro.

2. A parte executada apresentou petição no evento 248, MANIF1, discordando da reavaliação promovida pela oficiala de justiça (evento 247, LAUDOREAVAL3).

Argumenta que houve avaliação incorreta e em valor muito inferior ao valor de mercado.

Sustenta que se trata de imóvel com 30.435,30m², tendo 4.994,50m² de área construída, composta de um prédio administrativo, uma residência, um barracão de 1.300,00m² e um galpão de 3.000,00m².

Informa que referido imóvel também está penhorado nos autos n. 0002705-45.2014.8.16.0038, citando matrícula diferente do imóvel penhorado nestes autos, isto é, sob n. 37.720 do CRI de Fazenda Rio Grande ao invés da matrícula n. 89.947 no 8º CRI de Curitiba.

Diz que naqueles autos também houve avaliação imprecisa e nos moldes semelhantes da avaliação ocorrida nestes autos., porque a Oficial sequer apresentou os *links* das supostas pesquisas obtidas com agentes imobiliários locais ou portais especializados em imóvel.

Assevera ainda que contratou avaliadores profissionais, habilitados e com conhecimento técnico específico para a realização de avaliação de imóveis, conforme as (03) três avaliações em anexo, que sequer foram juntadas a estes autos.

Intimada, a exequente se manifestou pela manutenção da reavaliação (evento 252, PET1).

Sustenta, em síntese, que a avaliação de bens penhorados encontra-se inserida dentre as atribuições do oficial de justiça (CPC, art. 154, V) e que regra semelhante está contida no preceito normativo do artigo 13 da Lei 6830/80 (LEF). Trata-se de um dever, podendo recusar a avaliação quando justificar a impossibilidade de fazê-lo, o que não é



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
16ª Vara Federal de Curitiba

o caso, pois não se trata de bem imóvel de difícil localização e de complexa natureza a demandar conhecimentos técnicos suplementares, de modo a justificar a necessidade de um perito judicial ou de uma nova avaliação, como pretende a executada.

Por fim, finaliza dizendo que se imóvel foi avaliado em 2018 por R\$ 10.815.000,00, e reavaliado por R\$ 16.500.000,00 em 2025, havendo reconhecimento de expressiva valorização de valor de mercado do bem imóvel penhorado, contrariando a alegação do executado segundo a qual o bem foi subavaliado.

Decido.

3. A mera discordância não é motivo para desconstituir a reavaliação feita por oficial de justiça, que goza de fé pública e possui habilitação para realizar avaliações de bens penhorados.

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. PENHORA. IMÓVEL. REAVALIAÇÃO DO BEM POR OFICIAL DE JUSTIÇA. IMPUGNAÇÃO. NÃO ACOLHIMENTO. 1. O oficial de justiça (no âmbito da Justiça Federal, oficial de justiça avaliador) é profissional auxiliar da justiça que tem como atribuição, dentre outras, exatamente a avaliação de bens móveis e imóveis (artigo 154, inciso V, do Código de Processo Civil). A avaliação realizada por oficial de justiça, ademais, goza da presunção de se encontrar acorde com o efetivo valor do bem. 2. No caso dos autos, verifica-se que a reanálise feita pelo avaliador foi minuciosa e completa, não havendo amparo para a impugnação da agravante, que baseia-se, especialmente, em valor atribuído por terceiro. 3. Agravo de instrumento desprovido. (TRF4, AG 5012171-85.2019.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relator SEBASTIÃO OGÊ MUNIZ, juntado aos autos em 06/09/2019)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. REAVALIAÇÃO DE BEM PENHORADO. IMPUGNAÇÃO. AUSÊNCIA DE MOTIVOS CONVINCENTES. É de ser rejeitada a impugnação à reavaliação de bem penhorado, quando não houver motivos convincentes para a pretendida valorização do imóvel. (TRF4, AG 5044560-31.2016.4.04.0000, SEGUNDA TURMA, Relator SLUIZ CARLOS CERVI, juntado aos autos em 14/02/2017)

No caso em tela, segundo descrito na certidão do evento 247, CERT1 a reavaliação foi feita com base em critérios técnicos, utilizando-se do método comparativo direto de dados do mercado, com coleta de dados em meio eletrônico em data de 17/07/25, elaboração e saneamento da amostra colhida (evento 247, OUT7).

Além disso, o imóvel objeto da reavaliação não possui benfeitorias, consoante retratado na certidão acima, como também no laudo do evento 247, LAUDOREAVAL3, conforme segue:



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
16ª Vara Federal de Curitiba

2. BEM REAVALIADO

- Lote nº 02, resultante da subdivisão do terreno com área de 110.260,75m², situado no Distrito de Umbará, nesta Cidade de Curitiba, de forma irregular, medindo 167,99m de frente para a Rua Vereador Ângelo Burbello; pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel mede 155,73m e confronta com o lote nº 01; pelo lado esquerdo mede 142,50m, deste ponto, defletindo à esquerda em 54,97m, confronta com o lote fiscal 83-499-042.000, deste ponto, defletindo à direita em 75,00m, confronta com o lote fiscal 83-499-026.000, deste ponto, defletindo à direita em 91,88m, deste ponto, defletindo à esquerda em 75,54m, confronta com o lote nº 03 e na linha de fundos, onde mede 162,54m, confronta com a Rua Luiz Nichele; fechando o perímetro e perfazendo a área total de 41.892,00m², sem benfeitorias (descrição conforme matrícula nº 89947, da 8ª Circunscrição do Registro de Imóveis de Curitiba).
- Indicação Fiscal: Setor 83, Quadra 499, Lote 044.000.

3. BENFEITORIAS

- Nenhuma.

Ao que se percebe a executada tomou por base imóvel diferente do penhorado nos autos na sua impugnação, pois o mencionado no evento 248, MANIF1 tem 4.994,50m² de área construída, composta de um prédio administrativo, uma residência, um barracão de 1.300,00m² e um galpão de 3.000,00m. Ao que tudo indica o imóvel mencionado na impugnação é o matriculado sob n. 37.720 no CRI de Fazenda Rio Grande. Esse fato já é motivo suficiente para este Juízo manter a reavaliação feita pela Oficiala de Justiça.

De qualquer forma, foram descritos e especificados os métodos e parâmetros utilizados na aferição do valor, tendo a oficial demonstrado a correção da coleta no evento 247, OUT7, que apurou o valor total da reavaliação em R\$16.500.000,00, posicionado em julho de 2025.

As características do bem e todos os fundamentos utilizados de base para o cálculo do valor também foram suficientemente mencionadas no auto de reavaliação, conforme bem justificado pela oficial de justiça no evento 247, LAUDOREAVAL3.

Portanto, reputo plenamente válida a reavaliação feita pela oficiala de justiça no evento 247, LAUDOREAVAL3, no valor de R\$16.500,00, em agosto de 2025.

4. Por essas razões, rejeito a impugnação do evento 248, MANIF1.

5. Em consequência, determino o cumprimento, com prioridade, do item 4 do despacho evento 233, DESPADEC1, intimando-se os Leiloeiros Oficiais **Luciano Marangoni e Werno Klöckner Júnior** para que, pelo prazo de 06 meses, procedam à oferta do bem imóvel matriculado sob n. 89.947 no 8º CRI de Curitiba, ficando esclarecido que não serão aceitas propostas cujo montante seja inferior a 60% do valor da última avaliação (evento 247, LAUDOREAVAL3).



Poder Judiciário
JUSTIÇA FEDERAL
Seção Judiciária do Paraná
16ª Vara Federal de Curitiba

6. Anoto, por fim, que eventual pedido de suspensão da venda direta pelo parcelamento do débito pela executada só será admitido por este Juízo se incluir na adesão **todos os débitos de outras execuções fiscais em trâmite nesta 16ª Vara Federal de Curitiba**, pois se mostra não razoável impor indiretamente por via transversa a expropriação do idêntico bem imóvel penhorado nestes autos, em cada um dos executivos fiscais em andamento neste Juízo em face da executada.

7. Havendo pedido de suspensão pela parte executada nos termos mencionados no item 6 desta decisão, intime-se a exequente para manifestação quanto a regularidade do parcelamento, ou seja, se **foram incluídos todos os débitos cobrados pela Fazenda nos diversos processos em trâmite neste Juízo**. Prazo de 30 (trinta) dias.

8. Não esquecer de observar o item 5 do despacho do evento 233, DESPADEC1, em havendo o parcelamento dos débitos.

9. Intimem-se as partes, devendo os advogados subscritores da petição do evento 248, MANIF1, MAURI JORGE MARQUES, OAB/PR 101.422, TONY MOREIRA OAB/PR 72.508 e ALESSANDRA SOUZA BAGIO, OAB/PR 124540, juntarem instrumento de mandato e contrato social/alterações no prazo de 15 (quinze) dias.

Documento eletrônico assinado por **FABIANO BLEY FRANCO, Juiz Federal Substituto**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **700020508281v17** e do código CRC **9307efdb**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): FABIANO BLEY FRANCO
Data e Hora: 25/05/2026, às 12:22:55

5049457-25.2014.4.04.7000

700020508281.V17