



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA
JUIZADO ESPECIAL CÍVEL DE SANTO ANTÔNIO DA PLATINA - PROJUDI
Avenida Cel. Oliveira Motta, 745 - Centro - Santo Antônio da Platina/PR - CEP: 86.430-000 - Fone: (43) 35728380 - E-mail: sap-3vj-s@tjpr.jus.br

Autos nº. 0005144-57.2023.8.16.0153

Processo: 0005144-57.2023.8.16.0153
Classe Processual: Cumprimento de sentença
Assunto Principal: Práticas Abusivas
Valor da Causa: R\$11.182,72
Exequente(s): • MARIA DE FATIMA DA SILVA
Executado(s): • CONAFER - CONFEDERACAO NACIONAL DOS AGRICULTORES FAMILIARES E EMPREENDEDORES FAMILIARES RURAIS DO BRASIL

Vistos.

1. Diante do desinteresse na realização de alienação particular (cf. petição de mov. 106.1), determino a realização de **leilão judicial** do(s) bem(ns) penhorado(s) nestes autos, a ser realizado, preferencialmente, **por meio eletrônico**, nos termos do art. 882 do CPC.

1.1. Caso informada pelo leiloeiro a impossibilidade de realização de leilão por meio eletrônico, tornem conclusos para eventual análise de expedição de carta precatória.

2. Para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, cabe ao exequente providenciar a averbação da penhora no registro competente, mediante apresentação de cópia do auto ou do termo, independentemente de mandado judicial, conforme o artigo 844 do CPC.

3. Observe-se que na primeira hasta não será admitido valor inferior ao da avaliação e que na segunda hasta não será admitido **preço vil**, este considerado se **inferior a 50% do valor da avaliação** (art. 885 c /c art. 891, CPC), o qual já fixo como lance mínimo de eventual segunda hasta, observando-se, ainda, o disposto no artigo 896 do Novo Código de Processo Civil, caso se trate de bem imóvel de incapaz (“Quando o imóvel de incapaz não alcançar em leilão pelo menos oitenta por cento do valor da avaliação, o juiz o confiará à guarda e à administração de depositário idôneo, adiando a alienação por prazo não superior a 1 (um) ano”).

Nesse sentido:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO QUE DETERMINA PROSSEGUIMENTO DE LEILÃO. PRIMEIRA E SEGUNDA HASTA PREVISTAS PARA MESMO DIA. POSSIBILIDADE. LEGALIDADES. ART. 886, INCISO i, NCPC. MÍNIMO DE ARREMATANTE PARA



SEGUNDA HASTA. 50% DO VALOR DE AVALIAÇÃO DO BEM. NÃO CARACTERIZAÇÃO DE PREÇO VIL. ART. 891, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. DECISÃO RECORRIDA MANTIDA. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJPR - 17ª C.Cível - 0051233-54.2019.8.16.0000 - Londrina - Rel.: JUÍZA DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU CRISTIANE SANTOS LEITE - J. 17.08.2020)

Caso se trate de imóvel e na matrícula conste, além da parte executada, cônjuge ou outros coproprietários alheios à execução, a redução de 50% na segunda hasta incidirá apenas sobre o valor da fração ideal pertencente ao executado, porquanto, nos termos do artigo 843, § 2º, do CPC, a cota-parte do coproprietário ou do cônjuge, calculada sobre o valor da avaliação, deve ser integralmente preservada.

4. O pagamento do preço da arrematação será de imediato, por depósito judicial ou por meio eletrônico.

5. Efetue-se o **sorteio do(a) leiloeiro(a) pelo sistema CAJU**, cuja comissão arbitro, com fulcro no artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932, em **5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

Caso recuse expressamente a nomeação ou deixe transcorrer “in albis” o prazo, revogue-se a nomeação no CAJU e desabilite-se no Projudi, devendo a Secretaria efetuar novo sorteio no sistema, intimando da mesma forma, e assim sucessivamente, até que haja aceitação da nomeação.

Fica a parte exequente ciente de que poderá, a qualquer momento, indicar leiloeiro(a) público(a), conforme artigo 883 do CPC.

Consigne-se que, consoante a jurisprudência do STJ, a expressão “obrigatoriamente”, empregada no artigo 24, parágrafo único, do Decreto 21.981/1932, deve ser interpretada como relacionada ao valor mínimo da comissão, a ser paga pelo comprador/arrematante.

Colha-se a propósito:

PROCESSUAL CIVIL. MANDADO DE SEGURANÇA. FALÊNCIA. LEILÃO JUDICIAL. DECISÃO QUE REDUZIU A COMISSÃO DE LEILOEIRO PARA 2% (DOIS POR CENTO). ART. 884, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. ART. 24, PARÁGRAFO ÚNICO, DO DECRETO 21.981/1932. NATUREZA DE LEI ESPECIAL. VALOR MÍNIMO DE 5% (CINCO POR CENTO). ART. 7º, CAPUT, DA RESOLUÇÃO CNJ 236/2016. 1. "A expressão 'obrigatoriamente', **inserta no § único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32, revela que a intenção da norma foi estabelecer um valor mínimo, ou seja, pelo menos cinco por cento sobre o bem arrematado**" (Quinta Turma, REsp 640.140/RS, Rel. Ministro Gilson Dipp, unânime, DJU de 6.3.2006). 2. Jurisprudência do STJ que reconhece a índole de lei especial ao Decreto 21.981/1932, para dispor sobre o percentual mínimo da comissão do leiloeiro, percentual mínimo este também determinado pelo art. 7º, caput, da Resolução CNJ 236/2016. 3. Recurso ordinário provido para conceder a segurança. (RMS n. 65.084/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Quarta Turma, julgado em 27/6/2023, DJe de 3/7/2023.)

Só será devida a comissão em caso de efetiva alienação, ressalvado o ressarcimento por eventuais gastos havidos com a preparação do leilão, que deverão ser suportados, em regra, pelo executado proprietário do bem a ser alienado.



Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. COMISSÃO DE LEILOEIRO. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. AUSÊNCIA DE ARREMATAÇÃO DO BEM EM DECORRÊNCIA DA CELEBRAÇÃO DE ACORDO ENTRE AS PARTES. A cobrança de comissão por leiloeiro judicial depende da efetiva prestação do serviço, sendo indevida em caso de remição da dívida, desistência da arrematação pelo arrematante, acordo entre as partes ou em situação em que se verifique a inexistência de alienação do bem. Recurso provido. (TJPR - 15ª C.Cível - 0010783-98.2021.8.16.0000 - Marechal Cândido Rondon - Rel.: DESEMBARGADOR JUCIMAR NOVOCHADLO - J. 17.05.2021)

APELAÇÃO CÍVEL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES ANTES DA HASTA PÚBLICA. COMISSÃO DO LEILOEIRO. ARBITRAMENTO. HIPÓTESES DE AUSÊNCIA DE ARREMATAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. ATIVIDADE-FIM CUJO RISCO É INERENTE AO NEGÓCIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 884, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC. RESSALVADO O RESSARCIMENTO POR EVENTUAIS GASTOS HAVIDOS COM A PREPARAÇÃO DO LEILÃO. DECISÃO REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 16ª C. Cível - 0003644-14.2018.8.16.0158 - São Mateus do Sul - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU ANTONIO CARLOS RIBEIRO MARTINS - J. 22.03.2021)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO FISCAL. INFORMAÇÃO DA QUITAÇÃO DO DÉBITO ANTES DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO. INDEVIDA A COMISSÃO DO LEILOEIRO. POSSIBILIDADE DE RESSARCIMENTO DOS VALORES GASTOS COM A PREPARAÇÃO DA HASTA. PRECEDENTES. RECURSO PROVIDO. (TJPR - 1ª C.Cível - 0028722-28.2020.8.16.0000 - Astorga - Rel.: JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO EM SEGUNDO GRAU EVERTON LUIZ PENTER CORREA - J. 15.03.2021)

APELAÇÃO CÍVEL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO – CONDENAÇÃO DOS EXECUTADOS AO PAGAMENTO DE COMISSÃO AO LEILOEIRO – IRRESIGNAÇÃO DOS EXECUTADOS. ALEGAÇÃO DE QUE É INCABÍVEL A REMUNERAÇÃO AO LEILOEIRO - TESE ACOLHIDA – ÔNUS QUE COMPETE AO ARREMATANTE, CONSOANTE DISPOSTO NO ART. 884, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CPC - COMISSÃO DE LEILOEIRO QUE SOMENTE É DEVIDA QUANDO HÁ ARREMATAÇÃO DO BEM – PRECEDENTES - CASO DOS AUTOS EM QUE A HASTA PÚBLICA FOI CANCELADA EM RAZÃO DO ACORDO REALIZADO ENTRE AS PARTES – LEILOEIRO, CONTUDO, QUE PODERÁ COBRAR JUDICIALMENTE O VALOR DESPENDIDO PARA A REALIZAÇÃO DA HASTA – INTELIGÊNCIA DO ART. 40 DO DECRETO 21.981/1932 – SENTENÇA REFORMADA. RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E PROVIDO. (TJPR - 14ª C. Cível - 0004104-04.2017.8.16.0136 - Pitanga - Rel.: DESEMBARGADOR FERNANDO ANTONIO PRAZERES - J. 23.11.2020)

Veja-se ainda, a propósito, o disposto no artigo 7º da Resolução 236/2016 do CNJ, “in verbis”:



Art. 7º Além da comissão sobre o valor de arrematação, a ser fixada pelo magistrado (art. 884, parágrafo único), no mínimo de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24, parágrafo único, do Decreto 21.981 /1932), a cargo do arrematante, fará jus o leiloeiro público ao ressarcimento das despesas com a remoção, guarda e conservação dos bens, desde que documentalmente comprovadas, na forma da lei.

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.

§ 4º Se o valor de arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do leiloeiro público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação.

§ 5º Os leiloeiros públicos credenciados poderão ser nomeados pelo juízo da execução para remover bens e atuar como depositário judicial.

§ 6º A recusa injustificada à ordem do juízo da execução para remoção do bem deverá ser imediatamente comunicada ao Tribunal para análise de eventual descredenciamento.

§ 7º O executado ressarcirá as despesas previstas no caput, inclusive se, depois da remoção, sobrevier substituição da penhora, conciliação, pagamento, remição ou adjudicação.

6. Os honorários do leiloeiro deverão ser depositados no ato da arrematação, observado que “A ordem de entrega do bem móvel ou a carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse, será expedida depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução”, conforme preconiza o art. 901, par. 1º, do CPC.

7. **Efetuada o sorteio, intimem-se as partes** para que se manifestem, no prazo de 05 dias, acerca de eventual divergência em relação à nomeação do leiloeiro, podendo impugná-la justificadamente, indicando outro leiloeiro de sua confiança e escolha, se for o caso

8. **Somente após o decurso / renúncia do prazo ou a resolução de eventual impugnação**, encaminhem-se os autos ao(à) Sr(a). Leiloeiro(a) Judicial para, além de cientificá-lo(a) da nomeação, manifestação sobre a aceitação do encargo, designação de data(s) e expedição do edital necessário, sendo que neste deverá constar o montante do débito e da avaliação dos bens em valores atualizados, mencionando-se as respectivas datas, observando-se os termos do art. 886 do Código de Processo Civil e os artigos 392 e seguintes do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Paraná,



devendo ser afixado no átrio do Fórum local e publicado por uma vez em site mantido pelo(a) próprio(a) leiloeiro(a), além da adoção da publicidade constante do art. 887 e seus parágrafos do Código de Processo Civil.

9. Observe-se que no edital deverá constar a intimação dos devedores *ad cautelam*, bem como, em havendo, a existência de usufruto.

10. Deverão ser cientificados acerca do dia, hora e local da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

10.1. O(s) executado(s), por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada ou mandado, podendo, até antes de assinado o auto ou termo, remir a execução na forma do artigo 826 e 902 do Código de Processo Civil. Observe-se no que for pertinente o artigo 886 do CPC.

Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (cf. artigo 889, parágrafo único, do CPC).

10.2. O cônjuge da parte cujo bem imóvel tenha sido penhorado. Caso não haja tal informação nos autos, intimem-se as partes exequente e executada proprietária do bem a informar a qualificação e o endereço de eventual cônjuge no prazo de 48 horas. Não sendo informado o endereço, a intimação ocorrerá pelo próprio edital.

Nesse sentido:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CÉDULA DE CRÉDITO RURAL PIGNORATÍCIA HIPOTECÁRIA. LEILÃO JUDICIAL DE IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO EXECUTADO PARA SATISFAÇÃO DA EXECUÇÃO.1. IMPUGNAÇÃO A ARREMATACÃO DE IMÓVEL QUE PODE SER REALIZADA PELO INTERESSADO NOS PRÓPRIOS AUTOS DE EXECUÇÃO, DESDE QUE ANTERIOR A EXPEDIÇÃO DA CARTA DE ARREMATACÃO. PRECEDENTES DO STJ. POSSIBILIDADE DE ANÁLISE DAS NULIDADES AVENTADAS PELA CÔNJUGE DO EXECUTADO.2. CÔNJUGE DO DEVEDOR QUE FOI INTIMADA PESSOALMENTE DA PENHORA DOS IMÓVEIS E NÃO INFORMOU O SUPOSTO INTERESSE NA ADJUDICAÇÃO. AINDA, RESTOU DEVIDAMENTE INTIMADA DA DESIGNAÇÃO DE HASTA PÚBLICA POR EDITAL PUBLICADO NO DIÁRIO DE JUSTIÇA ELETRÔNICO (CPC, ART. 886). MEIO IDÔNEO PARA O FIM QUE SE DESTINA, INCLUSIVE DIANTE DA INTIMAÇÃO PESSOAL QUE RETORNOU SEM LEITURA, EXPEDIDA PARA ENDEREÇO INFORMADO PELA PRÓPRIA AGRAVANTE NOS AUTOS, ONDE RESIDE COM O EXECUTADO. AUSÊNCIA DE PROVA CAPAZ DE



DESCONSTITUIR A PRESUNÇÃO DE CIÊNCIA DOS ATOS EXPROPRIATÓRIOS. IMPUGNAÇÃO REJEITADA.RECURSO DESPROVIDO. (TJPR - 16ª C.Cível - 0002861-40.2020.8.16.0000 - Cruzeiro do Oeste - Rel.: DESEMBARGADOR LAURO LAERTES DE OLIVEIRA - J. 18.05.2020)

10.3.O coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal, por meio de carta registrada ou mandado;

10.4.O titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre bem gravado com tais direitos reais, por meio de carta registrada ou mandado;

10.5.O proprietário do terreno submetido ao regime de direito de superfície, enfiteuse, concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, quando a penhora recair sobre tais direitos reais, por meio de carta registrada ou mandado;

10.6.O credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada, quando a penhora recair sobre bens com tais gravames, caso não seja o credor, de qualquer modo, parte na execução, por meio de carta registrada ou mandado;

10.7.O promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada, por meio de carta registrada ou mandado;

10.8.O promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada, por meio de carta registrada ou mandado;

10.9.União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado, por meio de carta mandado ou carta precatória.

10.10. A parte exequente.

11. Nos termos do artigo 895 do CPC, caso haja requerimento oportuno, por escrito, do arrematante, fica desde logo autorizado o pagamento do valor da arrematação por meio de **parcelamento** da seguinte forma:



a) bens móveis, depósito no momento da arrematação de, pelo menos 25%, do valor da avaliação e o restante dividido em 12 parcelas mensais e sucessivas;

b) bens imóveis com valor da avaliação até R\$ 500.000,00, depósito no momento da arrematação de, pelo menos 25%, do valor da avaliação e o restante dividido em até 18 parcelas mensais e sucessivas;

c) bens imóveis com valor da avaliação superior a R\$ 500.000,00, depósito no momento da arrematação de, pelo menos 25%, do valor da avaliação e o restante dividido em até 30 parcelas mensais e sucessivas;

12. As parcelas serão atualizadas pelo IPCA, a partir da data da arrematação, com vencimento da primeira em 5 dias a contar da intimação da extração da respectiva carta.

13. Será lavrada hipoteca sobre o bem como garantia do pagamento das prestações, o que constará da carta de arrematação, para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis.

14. A carta de arrematação somente será confiada ao arrematante se comprovado o pagamento da primeira prestação e outras que vencerem até a efetiva entrega, observado que a arrematação será resolvida se não for pago integralmente o preço, nos termos do art. 903, par. 1º, III, do CPC, e que em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (art. 895, par. 4º, do CPC).

15. Sendo negativo o leilão, desde já ficam autorizados o(a) Leiloeiro(a) Oficial e a parte exequente a procederem à venda direta dos bens, nas mesmas condições estabelecidas para o leilão, pelo prazo de 60 (sessenta) dias.

Int.

DN.

Santo Antônio da Platina, data gerada pelo sistema.
Julio Cesar Michelucci Tanga
Juiz de Direito

