



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE LONDRINA - FORO CENTRAL DE LONDRINA

2ª VARA CÍVEL DE LONDRINA - PROJUDI

Avenida Duque de Caxias, 689 - Anexo I, 4º Andar - Caiçaras - Londrina/PR - CEP: 86.015-902 - Fone: 43 33414840 - E-mail:

LON-2VJ-E@tjpr.jus.br

Autos nº. 0053462-37.2022.8.16.0014

Homologo a avaliação realizada no imóvel constrito situado na comarca de Rolândia, conforme laudo de mov. 239.

Não é o caso de realizar nova avaliação do imóvel penhorado, porquanto que não se verificam quaisquer das hipóteses permissivas do art. 873 do CPC.

Visando dar celeridade ao feito, determino a remessa dos autos ao contador para simples atualização da avaliação realizada no mov. 239.

Sem prejuízo do parágrafo anterior, intime-se desde logo o exequente para, em 15 (quinze) dias, juntar demonstrativo discriminado e atualizado do crédito exequente, observando, para tanto, o disposto no art. 798, parágrafo único, do CPC.

Após, prossiga-se com a hasta pública já determinada, atentando-se aos seguintes parâmetros:

01. À serventia para inclusão dos bens penhorados em hasta pública, desde que preenchidos os requisitos previstos no Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça, em especial art. 428, *verbis*:

Art. 428 - Antes da designação do leilão, serão requisitados:

I - a certidão atualizada do registro imobiliário;

II - a certidão do depositário público;

III - o Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) em relação à imóvel rural.

Parágrafo único. A certidão referida no inciso III não será requisitada caso o número do CCIR do INCRA já conste da matrícula do imóvel.

Deve, ainda, a Serventia consultar o sistema CNIB sobre eventuais ordens de indisponibilidade ainda não registradas.

02. O leilão se realizará de forma eletrônica, conforme preferência estabelecida pelo CPC (art. 882) e Resolução 236/2016 do CNJ, devendo constar expressamente no edital eventuais indisponibilidade, cujos emolumentos para cancelamento correrão por conta da parte interessada (CNJ, Provimento n. 188/2024, art. 320-G).



Fica, desde logo, autorizada a realização de forma presencial caso não seja possível a forma eletrônica (*art. 882, CPC*) ou caso se mostre ineficiente para a alienação do respectivo bem, fatos que deverão ser discriminados pelo leiloeiro.

Assinalo, ainda, que o leilão poderá ser simultâneo (*eletrônico e presencial*).

03. Para o leilão eletrônico, o leiloeiro deverá cumprir e observar rigorosamente TODAS as condições e requisitos elencados na Resolução 236/2016.

04. Em caso de leilão presencial, este prosseguirá no dia útil imediato, à mesma hora em que teve início, independentemente de novo edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense (*art. 900, CPC*).

05. Para o encargo de leiloeiro nestes autos, nomeio CONRADO AUGUSTO CARVALHO DE MAGALHÃES (CPF 08944492654, e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br), independentemente da lavratura de termo nos autos, o qual deverá observar rigorosamente o disposto nos arts. 884 e 887, ambos do CPC.

Em se tratando de leilão de bens móveis, nos moldes do art. 5º da Resolução 236/2016 do CNJ, competirá ao leiloeiro promover a remoção para depósito sob sua responsabilidade, cuidando para a guarda e conservação e ficando nomeado como depositário judicial, advertido das sanções cíveis e penais previstas no art. 161 do CPC.

Correrá por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

06. Arbitro o valor da comissão do leiloeiro em 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação, cujo pagamento ficará a cargo do arrematante e não se inclui no valor do lance, o que deverá ser previamente informado aos interessados.

07. Assinalo que ocorrendo adjudicação, remição ou composição entre as partes (*judicial ou extrajudicial e que prejudique a realização da hasta pública*), a comissão não será devida, fazendo o leiloeiro jus somente a percepção das quantias que comprovadamente tiver desembolsado (*STJ: REsp 1250360/PE, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 02/08/2011, DJe 09/08/2011; REsp 788.528/SC, Rel. Desembargador convocado PAULO FURTADO TERCEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010*).

08. O período para realização da alienação judicial eletrônica (*art. 886, inc. IV, CPC*) poderá ter sua duração definida pelo próprio leiloeiro, conforme as práticas comuns que demonstrem maior efetividade, sendo certo que a publicação do edital deverá ser realizada com antecedência mínima de 5 (*cinco*) dias (*art. 887, § 1º, CPC*) da data inicial do leilão.

Igualmente, na modalidade presencial, as datas e o local de realização do leilão poderão ser designadas pelo próprio leiloeiro, sempre observando a necessária publicidade e as técnicas de maior efetividade.



09. A modalidade eletrônica de leilão judicial deverá ser aberta para recepção de lances com, no mínimo 5 (*cinco*) dias de antecedência da data designada para o início do período em que se realizará o leilão.

10. No primeiro leilão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. No segundo leilão serão admitidos apenas lances superiores a 50% (*cinquenta por cento*) da avaliação (*parágrafo único do art. 891 do CPC*); ou iguais ou superiores a 80% do valor da avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz (*art. 896, CPC*).

12. Em caso de copropriedade, a verificação do preço vil se dará somente sobre a cota parte do devedor, pois o coproprietário tem direito ao recebimento da integralidade da parte que lhe couber, conforme artigo 843, § 2º, do CPC.

13. O arrematante deverá efetuar o pagamento imediato da integralidade do lance mediante depósito em conta judicial vinculada ao processo, junto à Caixa Econômica Federal (*PAB 2711 – Fórum Londrina*), sendo facultado o depósito de caução de 30% do lance no ato da arrematação, com depósito dos 70% restantes no prazo de 15 dias, ciente que ausente o pagamento ocorrerá a perda da caução em favor do exequente (*art. 897, CPC*).

14. Fica, desde logo, autorizada a arrematação através de parcelamento, observado o seguinte:

a)até o início do primeiro leilão, deverá ser apresentada proposta escrita de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação;

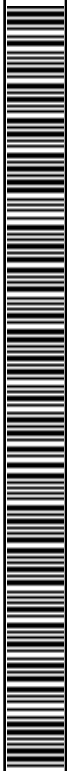
b)até o início do segundo leilão, deverá ser apresentada proposta escrita de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja, igual ou inferior a 50% do valor da avaliação ou inferior a 80% em caso de imóvel de propriedade de incapaz;

c)em qualquer dos casos, deverá haver o pagamento de 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (*trinta*) meses, em se tratando de bem imóvel, e 12 (*doze*) meses, em se tratando de bem móvel;

d)o pagamento das parcelas deverá ser garantido, em se tratando de imóvel, por hipoteca do próprio bem arrematado (*que constará da carta de arrematação, para fins de averbação junto ao Registro de Imóveis*), e, em se tratando de bem móvel, por caução idônea.

15. A caução idônea referida no item anterior poderá consistir em:

(i)caução real, ou seja, oferta de bem imóvel livre e desembaraçado, cuja avaliação seja superior a avaliação do bem arrematado;



(ii)caução fidejussória (*fiança*) – devendo demonstrar que em face do fiador (*e sua esposa e ou companheira*) não pendem ações executivas ou anotações negativas e cadastros de inadimplentes, além de comprovar que o fiador e eventual cônjuge ou companheiro possui um patrimônio mínimo para fazer frente à dívida;

(iii)seguro bancário.

16. As parcelas deverão ser atualizadas pelo IPCA-E, a partir da data da arrematação, com vencimento da primeira 05 (*cinco*) dias após a intimação da expedição da carta de arrematação.

No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (*dez por cento*) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (*art. 895, § 4º, CPC*).

O inadimplemento autorizará o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos ser formulados nos presentes autos (*art. 895, § 5º, CPC*).

17. Assinalo, ainda, que a apresentação de proposta escrita de arrematação mediante prestações não suspende o leilão e somente prevalecerá caso inexistente proposta de pagamento do lance à vista.

18. Inexistindo proposta de pagamento à vista e havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, estas deverão ser submetidas a apreciação deste juízo, sendo que prevalecerá a proposta de maior valor, ou em iguais condições, a formulada em primeiro lugar (*art. 895, § 8º, I e II, CPC*).

19. 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 somente 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 (*art. 901, § 1º, CPC*).

20. O edital deve observar os artigos 886 e 887, ambos do CPC, cabendo ao leiloeiro providenciar sua publicação e dar a necessária publicidade (*art. 884, inc. I, CPC*), ficando autorizada e incentivada a divulgação por outros meios idôneos, tal qual anúncios em jornal, televisão, rádio e internet, panfletos, mala direta, etc.

21. Expeçam-se os ofícios mencionados no art. 393 do Código de Normas.

22. Com pelo menos 5 (*cinco*) dias de antecedência do primeiro leilão, dê-se ciência às pessoas descritas no art. 889 do CPC (*coproprietário de bem indivisível, titular de usufruto, uso, habitação, enfiteuse, direito de superfície e concessão de uso especial para moradia ou concessão*



de direito real de uso, promitente comprador com promessa de compra e venda registrada; União, Estado e Município no caso de alienação de bem tombado), notadamente às partes credora e devedora, do dia, hora e local dos leilões, por intermédio de seus advogados ou, caso não tenham procurador constituído nos autos, por meio pessoal (*mandado ou carta registrada*) ou, ainda, no caso de impossibilidade, pelo próprio edital, podendo o executado, até antes de assinado o auto ou termo de arrematação/adjudicação, remir a execução na forma do art. 826, CPC.

Igualmente, deve ser cientificado, observada a mesma forma (*mandado, AR ou edital*), o senhorio direto, o credor com garantia real ou com penhora anteriormente averbada, que não seja de qualquer modo parte na execução.

Para intimação de eventual cônjuge do devedor expeça-se mandado, competindo ao credor o adiantamento das custas respectivas.

A intimação do condômino visa assegurar o exercício do direito de preferência previsto no art. 1.322, CC (*art. 889, II, CPC*).

23. Registro que no caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (*art. 902, CPC*).

24. Nos termos do art. 901, *caput*, CPC, assinalo que a arrematação constará de auto que será lavrado de imediato, nele mencionadas as condições pelas quais foi alienado o bem.

25. Diligências e intimações necessárias.

Londrina, data gerada pelo sistema.

Luiz Gonzaga Tucunduva de Moura
Juiz de Direito

