



Juízo Único
Comarca de Campina da Lagoa

Av. das Indústrias, n. 518, Bairro Industrial, Campina da Lagoa/PR
Contatos Oficiais: www.tjpr.jus.br

Processo: 0000693-06.2011.8.16.0057

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Atos executórios

Valor da Causa: R\$87.529,14

Exequente(s): • EQUAGRIL EQUIPAMENTOS AGRÍCOLAS LTDA.

Executado(s): • CECILIA CHAVAREM

DECISÃO

Os bens imóveis penhorados nestes autos foram avaliados pelo Ilmo. Oficial de Justiça aposentado, que lavrou o Auto de mov. 151.1.

Certificou-se o prazo da executada para manifestação (mov. 178.1) sobre a penhora e determinou-se a juntada das certidões do imóvel e dos cálculos do débito, devidamente atualizadas.

Manifestou-se a exequente juntando as matrículas (mov. 205) e o cálculo (mov. 210.2).

É o relatório, decido.

Inicialmente, considerando que o valor do débito nunca havia sido atualizado e que resultou no acréscimo de aproximadamente R\$ 700.000,00, ressalto a importância desta providência nos feitos executivos.

Ademais, compulsando os Autos de Avaliação de mov. 151.1 e a ausência de insurgência das partes quanto à atualização monetária pelo índice legalmente previsto para tanto, **homologo** os preços estipulados e informo que os que eventualmente constarem nesta determinação já estarão corrigidos pelo IPCA.

Em continuidade, relevando a atenção necessária ao princípio da menor onerosidade ao devedor, verifico que os imóveis de matrícula n. 1.186 e 1.541 têm valor baixo, insuficientes para representar a possibilidade de quitação dos débitos, ao passo que os demais ostentam preço relevante.

Já o imóvel matrícula n. 4.575 tem valor relevante, mas também insuficiente para fazer frente aos débitos atualizados, sendo que há outro penhorado que, tendo valor muito maior do que o devido, pode permanecer isoladamente constrito, por ser suficiente para o adimplemento.

Ressalta-se que a concentração de atos é muito mais desejável do que o isolamento, de sorte que, podendo ser realizada apenas uma hasta, privilegia-se não apenas o Princípio da Menor Onerosidade, mas também o da eficiência, especialmente considerando que o bem registrado sob n. 4.577 não tem sobre si outra penhora.



Com efeito, **determino** o levantamento da penhora sobre os imóveis de matrícula n. 4.575, 1.186 e 1.541, em razão do excesso.

Havendo leiloeiro público inscrito no Cadastro Único de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do estado do Paraná, **nomeio**, para que assuma o encargo de realizá-lo por meio eletrônico, o Ilmo. Sr:

Helcio Kronberg, Leiloeiro Oficial devidamente inscrito no Cadastro Único de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do estado do Paraná, CPF: 08518784824, com endereço na Rua Emiliano Pernetá, n. 736, casa, Centro, CEP: 80420080, Curitiba/PR, Telefone: (41)3233-1077, Celular: (41)9886-1400, e-mail: helcio@kronberg.com.br.

Fixo a **comissão** de 3,5% do valor da arrematação, que deverá ser pago à vista e independentemente do pagamento do valor total da proposta vencedora.

Em caso de haver recusa, convoque-se, independentemente de nova conclusão e sucessivamente, com as mesmas obrigações, nesta ordem:

I – Do bem a ser leilado:

Um imóvel registrado sob. n. 4.577 no Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa/PR, identificado como sendo o lote nº 177-A-1 subdivisão do lote nº 177-A, com área de 557.900,00 m2, situado na gleba 11, da Colonia Cantu, município de Campina da Lagoa-Pr, com os limites e confrontações seguintes:- NORDESTE, pela Água da Queixada, confronta com o lote nº 181. LESTE, pelo Ribeirão Azul, confronta com os lotes nºs 71 e 72, pelo Córrego da Saudade, confronta com o lote nº 95; SUDOESTE, por três linhas, a 1ª com o rumo SE-36º50'NO, confronta com o lote nº 177-A-2, na extensão de 530,00 metros, a 2ª com o rumo SO-63º10'NE, confronta com o lote nº 177-A-2, na extensão de 5,00 metros, a 3ª com o rumo SE-50º20'NO, confronta com o lote nº 177-A-3, na extensão de 570,00 metros; NOROESTE, por linha seca com o rumo SO-39º40'NE confronta com os lotes nºs 177-B e 177-C-2, na extensão de 777,00 metros.

II – Do valor:

Acorde avaliação de mov. 151.1 e atualização monetária pelo IPCA, conforme cálculo feito na “Calculadora do Cidadão” (BACEN) **fixo** o preço total em R\$ 5.603.979,26, sendo a parte da executada (50%) avaliada em R\$ 2.801.989,63.

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)	
Dados informados	
Data inicial	10/2023
Data final	03/2026
Valor nominal	R\$ 4.976.495,00 (REAL)
Dados calculados	
Índice de correção no período	1,12608960
Valor percentual correspondente	12,608960 %
Valor corrigido na data final	R\$ 5.603.979,26 (REAL)

Estabeleço o **preço mínimo de R\$ 4.800.000,00** para arrematação em 1ª hasta e em R\$ 3.642.586,00 (65%) para arrematação em 2ª hasta, que, em todo caso, poderá ocorrer:

a) obrigatoriamente, com entrada de 20% do valor da arrematação, sendo em todo caso preferível a proposta de pagamento à vista;

a.1) considera-se entrada o pagamento que deverá ser feito em até 3 dias após a arrematação;

b) em até 6 parcelas mensais iguais, acrescidas de juros de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA-E;

A arrematação dar-se-á pelo valor da proposta mais alta, exceto nos casos em que ela seja inferior à proposta de pagamento à vista.

Estipulo que a **garantia** do pagamento será feita por hipoteca do próprio bem leiloadado, devendo o adquirente dar o bem em garantia da dívida contraída na hasta pública e honrar fielmente as parcelas a que se comprometer.

No 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, §4º, do Código de Processo Civil).

III – Do prazo e publicidade:

O leilão deverá ser concluído no prazo de 120 dias a contar da aceitação do múnus pelo leiloeiro.

A publicidade dar-se-á pela plena observação do art. 887 do Código de Processo Civil, especialmente por:

a) expedição de edital na forma dos arts. 884, I e 886 do Código de Processo Civil e **juntá-lo imediatamente a estes autos**;

b) pelo menos 5 inserções em rádios do município sede desta comarca, a ser comprovadas pela emissão de nota fiscal de serviços da difusora contratada;

c) publicação do edital no sítio eletrônico do Tribunal de Justiça do Paraná;

d) divulgação em mídias sociais do leiloeiro, conforme sua disponibilidade e vontade;

e) divulgação em sites jornalísticos e mídias sociais de informação, conforme disponibilidade destes e a requerimento e ônus do leiloeiro;

f) publicação de resumo do edital no diário oficial de justiça.

Além disso, o leiloeiro deverá cuidar acerca da intimação das partes deste processo, juntando aos autos os comunicados acerca da data do leilão, com antecedência prévia de 30 dias, conforme art. 889 do Código de Processo Civil que, por sua importância, cito:

Art. 889. Serão cientificados da alienação judicial, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência:

I - o executado, por meio de seu advogado ou, se não tiver procurador constituído nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo;



II - o coproprietário de bem indivisível do qual tenha sido penhorada fração ideal;

III - 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;

IV - 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;

V - 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;

VI - o promitente comprador, quando a penhora recair sobre bem em relação ao qual haja promessa de compra e venda registrada;

VII - o promitente vendedor, quando a penhora recair sobre direito aquisitivo derivado de promessa de compra e venda registrada;

VIII - a União, o Estado e o Município, no caso de alienação de bem tombado.

Parágrafo único. 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.

IV – Das disposições Finais:

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 (art. 901, § 1º, Código de Processo Civil).

A carta de arrematação conterà a descrição do imóvel, com remissão à sua matrícula ou individuação e aos seus registros, a cópia do auto de arrematação e a prova de pagamento do imposto de transmissão, além da indicação da existência de eventual ônus real ou gravame (art. 901, § 2º, Código de Processo Civil).

A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, expedindo-se a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel (art. 880, § 1º, Código de Processo Civil).

Alienado o bem, o devedor deverá apresentar planilha de cálculos atualizada para comprovação da extensão do débito e indicação de instituição financeira, agência e conta corrente a ser beneficiada, **expedindo-se alvará** dos valores depositados em seu favor até o limite do débito apontado e intimado o devedor acerca de eventual saldo em seu favor.

A transferência do montante depositado para o devedor implicará na quitação, ainda que parcial, do débito.



Com a juntada do comprovante de transferência, se houver quitação integral do valor, promovo desde logo a extinção do feito nos termos do art. 927, III, do Código de Processo Civil, ordenando que arquivem-se definitivamente os autos.

Não havendo quitação integral, a parte deve manifestar-se quando intimada na forma acima mencionada, no tempo oportuno, explicitando suas razões de direito e acostando planilha de cálculos atualizada, sob pena de dar-se por quitado o débito

À secretaria para:

- a) **intimar** o autor para apresentar instituição financeira, agência e conta corrente beneficiária da transferência dos valores penhorados e vinculados a este processo;
- b) vindo a informação nos autos, independentemente de nova conclusão, **expedir** o alvará necessário para transferências dos valores vinculados a este feito ao beneficiário indicado;
- c) **intimar** o leiloeiro para, querendo, aceitar o encargo e proceder na forma dos arts. 884 e seguintes do Código de Processo Civil, bem como acorde os parâmetros da presente decisão.
- d) **oficiar**, com pelo menos 30 dias de antecedência da data de realização do leilão:
 - d.1) a União, o Estado e o Município, para que se manifestem acerca da existência de penhora sobre o bem;
 - d.2) o Cartório de Registro de Imóveis, para que informe a existência de ônus reais sobre o bem.

Cumpra-se.

Campina da Lagoa, 16 de abril de 2026.



Pedro Toaiari de Mattos Esterce
Juiz de Direito



Tribunal de Justiça do Paraná

Juízo Único da comarca de Campina da Lagoa

Av. das Indústrias, n. 518, Bairro Industrial, Campina da Lagoa/PR

CEP 87.345-000 – (44) 3542-1256