



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE TELÊMACO BORBA

VARA CÍVEL DE TELÊMACO BORBA - PROJUDI

Rua Leopoldo Voigt, 75 - Centro - Telêmaco Borba/PR - CEP: 84.261-160 - Fone: (42) 32212051 - E-mail: tb-1vj-s@tjpr.

jus.br

Autos nº. 0008172-80.2012.8.16.0165

Processo: 0008172-80.2012.8.16.0165

Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial

Assunto Principal: Cédula de Crédito Bancário

Valor da Causa: R\$628.413,59

Exequente(s): • Banco do Brasil S/A representado(a) por GIULIANO CARLOS MOLINARI CAMARGO

Executado(s): • LENI APARECIDA ROUTH
• LUCIANO MIGUEL,
• MARIA CRISTINA PIECHNICKI GODOY
• MIMALE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE CIMENTO LTDA
• OSCAR FRANCO DE GODOY FILHO

1. Tratam-se de pedidos de cancelamento de designação de hasta pública e nova avaliação de imóvel formulados pelas executadas **MARIA CRISTINA PIECHNICKI GODOY** e **MARIA CRISTINA PIECHNICKI GODOY** (movs.507, 532 e 534).

Afirmam as executadas que houve a designação de hasta pública relacionada ao imóvel de matrícula sob nº 17.930 do Registro de Imóveis desta Comarca, para o dia 06/06/2023, com valor de lance não inferior a 60% da avaliação, conforme manifestação do perito judicial e edital juntados aos movs.525 e 526.

Ocorre que o leilão judicial do imóvel está sendo realizado com base em antiga avaliação do bem, ocorrida em 30/05/2019, no montante de R\$ 1.654.800,00, de modo que o valor apurado não corresponde mais ao seu valor de mercado, já que houve sua valorização desde a data da última avaliação.

Asseveram que *“Conforme parecer técnico em anexo, um dos avaliadores atestou que o preço de mercado do imóvel comparado com os demais imóveis da região seria de R\$ 2.485.000,00 (dois milhões e quatrocentos e oitenta e cinco mil reais). (...) O outro profissional, por sua vez, avaliou o imóvel, considerando suas características de localização e composição, em R\$ 2.623.500,00 (dois milhões, seiscentos e vinte e três mil e quinhentos reais)”* (mov.507).

Assim, as avaliações dos dois profissionais diferem em valores muito superiores à avaliação feita pelo oficial de justiça, sendo que a diferença chega a quase R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).



Desse modo, considerando o lapso temporal entre a data da avaliação do imóvel e a data do leilão, bem como a comprovada valorização do imóvel, pugnam pelo cancelamento do leilão designado para dia 06/06/2023 e por nova avaliação do bem.

Decido.

2. Em minuciosa análise ao feito, verifico que assiste razão as executadas, uma vez que comprovaram, por meio das avaliações atualizadas apresentadas aos movs.507.3/507.4 e 534.2/534.3 haver relevante diferença entre o valor atual do imóvel e o apurado no ano de 2019.

Com relação aos laudos técnicos apresentados pelas partes, verifica-se que foram produzidos por profissionais qualificados e habituados em realizar avaliações de imóveis, ambos corretores de imóveis.

A avaliação foi realizada há mais de quatro anos (30/04/2019 – mov.358), na qual atribuiu ao imóvel o valor de R\$ 1.654.800,00 (um milhão seiscentos e cinquenta e quatro mil e oitocentos reais), sendo que diante do cenário atual do mercado imobiliário brasileiro, bem como levando em conta as características do imóvel (complexo industrial), é possível, desde já, presumir que, de fato, à avaliação considerada para o leilão judicial não reflete no valor atual do bem.

A respeito da possibilidade de nova avaliação, o art. 873, inciso II, do Código de Processo Civil, dispõe que é admitida nova avaliação quando se verificar que houve majoração ou diminuição do valor do bem.

Ademais, verifica-se que a reavaliação periódica do bem é recomendação do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça, já que em seu art.149 dispõe acerca da reavaliação do bem pelo avaliador judicial, inclusive, determinando a justificativa acerca de eventual discrepância entre o antigo e o novo valor do bem.

Nesse mesmo sentido é o entendimento do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PLEITO POR NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO, JÁ QUE O LAUDO DE AVALIAÇÃO FOI REALIZADO HÁ QUASE 02 (DOIS) ANOS. NOVA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE. EXEGESE DO ART. 873, DO CPC. PARECERES TÉCNICOS EXIBIDOS PELOS RECORRENTES, COGITANDO DA VARIAÇÃO NO PREÇO DO BEM. LAPSO TEMPORAL QUE INDICIA POSSÍVEL ALTERAÇÃO DO VALOR DO BEM. RAZOABILIDADE EM SE AFERIR O REAL ESTADO E O VALOR EFETIVO. MULTA POR LITIGÂNCIA ÍMPROBA. INOCORRÊNCIA DE QUALQUER DAS HIPÓTESES ELENCADAS NO ART. 80, INCS., DO CPC. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (TJ-PR - AI: 00376668220218160000 Arapongas 0037666-82.2021.8.16.0000 (Acórdão), Relator: José Camacho Santos, Data de Julgamento: 03/12 /2021, 13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/12/2021)



AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PLEITO POR NOVA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PENHORADO, VEZ QUE A ANTERIOR FOI REALIZADA HÁ QUASE 01 (UM) ANO. POSSIBILIDADE. EXEGESE DO ART. 873, DO CPC. PARECERES TÉCNICOS EXIBIDOS PELOS RECORRENTES, COGITANDO DA VARIAÇÃO NO PREÇO DO BEM. LAPSO TEMPORAL QUE INDICIA A POSSÍVEL ALTERAÇÃO DO VALOR DO BEM. RAZOABILIDADE EM SE AFERIR O REAL ESTADO E O VALOR EFETIVO. DECISÃO AGRAVADA REFORMADA. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.(TJ-PR - AI: 00202263920228160000 Curitiba 0020226-39.2022.8.16.0000 (Acórdão), Relator: José Camacho Santos, Data de Julgamento: 01/07/2022, 13ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/07/2022)

Assim, a fim de preservar os direitos de ambas as partes, atentando-se para o decurso de tempo desde a última avaliação, bem como aos elementos trazidos no feito, concluindo-se que aquela não reflete ao valor atual do bem, tenho que é de se deferir a nova avaliação, nos termos do artigo 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil.

3. Diante da necessidade de nova avaliação do imóvel, determino o **cancelamento** do leilão publico designado para o dia 06/06/2023.

3.1. Intime-se o leiloeiro nomeado JORGE VITORIO ESPOLADOR acerca da presente decisão.

4. Nos termos do artigo 144 do Código de Normas da E. Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Paraná, “Art. 144. Os serviços de que trata essa seção serão realizados da seguinte forma: I - pelo Ofício do Avaliador provido(a), nos foros/comarcas em que houver, enquanto não extinto o ofício, seja ele cumulado ou não a outro; II - pelo Ofício do Avaliador vacante com interino(a), nos foros/comarcas em que houver, enquanto não extinto o ofício, seja ele cumulado ou não a outro; ou III – pelo(a) oficial(a) de justiça ou pelo(a) técnico(a) cumpridor(a) de mandados, nos termos do CPC, nos foros/comarcas em que o Ofício do Avaliador for estatizado ou for extinto”.

Assim, remetam-se os autos ao Avaliador Judicial da Comarca, e em havendo mais de um promova-se a distribuição na forma do artigo 145 do código acima mencionado. Prazo de 10 (dez) dias para cumprimento (art. 146, CN/CGJ).

5. Cumprida a diligência, intimem-se as partes para que, no prazo de 15 (quinze) dias, se manifestem acerca do laudo de avaliação do imóvel.

Intimações e diligências necessárias.

Telêmaco Borba, data da assinatura digital.

*Elessandro Demetrio da Silva
Magistrado*

