



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ

COMARCA DE IVAIPORÃ

VARA CÍVEL DE IVAIPORÃ - PROJUDI

Avenida Itália, 20 - Ed. Fórum - Jardim Europa - Ivaiporã/PR - CEP: 86.873-152 - Celular: (43) 98863-9287 - E-mail: civelivp@gmail.com

Autos nº. 0002905-20.2024.8.16.0097

Processo: 0002905-20.2024.8.16.0097

Classe Processual: Cumprimento de sentença

Assunto Principal: Alienação Judicial

Valor da Causa: R\$1.200,00

Exequente(s): • MARIA TEREZA SILVESTRE DE OLIVEIRA

Executado(s): • MARLI APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA

Trata-se de cumprimento de sentença oriundo de ação de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis, em que a sentença transitada em julgado determinou a alienação judicial do imóvel matriculado sob o nº 27.345 e a condenação da executada ao pagamento de aluguéis (mov. 38.1), iniciando-se a fase de cumprimento por provocação da exequente (mov. 52.1). Avaliado o bem em R\$ 420.000,00 (mov. 68.1), com posterior homologação do laudo (mov. 158.1), realizaram-se o primeiro e o segundo leilões, ambos infrutíferos, ante a ausência de licitantes (movs. 141.2 e 141.3). Sobreveio manifestação da executada requerendo a alienação por iniciativa particular a ser conduzida pelo leiloeiro já habilitado (mov. 161.1). Por fim, a exequente, em atenção ao despacho de mov. 158.1, requereu a alienação por iniciativa particular, na forma do art. 880 do Código de Processo Civil, com autorização, em caráter não exclusivo, do corretor Jaffer Guilherme Saganski Ferreira, inscrito no CRECI/PR sob o nº 35.368, e a submissão de eventual proposta a este Juízo (mov. 162.1).

Decido.

O pedido formulado no mov. 162.1 comporta acolhimento. Frustradas as duas tentativas de alienação em hasta pública, conforme os autos negativos de mov. 141.2 e mov. 141.3, revela-se cabível a alienação por iniciativa particular, nos termos do art. 880 do Código de Processo Civil, medida que amplia a exposição do bem ao mercado e favorece a obtenção de proposta mais vantajosa.

Registre-se que ambas as partes convergem quanto à adoção da alienação por iniciativa particular, subsistindo divergência apenas quanto ao profissional incumbido da intermediação, porquanto a executada indicou o leiloeiro já habilitado (mov. 161.1) e a exequente indicou corretor de imóveis regularmente inscrito (mov. 162.1). A providência mais consentânea com a efetividade da execução e com a máxima publicidade do certame é autorizar, de forma não exclusiva, a atuação concomitante de ambos os



profissionais, sem prejuízo de a alienação ser formalizada por quem primeiro apresentar proposta idônea, submetida à apreciação judicial.

Incumbe ao Juízo, na forma do art. 880, § 1º, do Código de Processo Civil, fixar o prazo da alienação, a forma de publicidade, o preço mínimo, as condições de pagamento, as garantias e a comissão de corretagem. Quanto ao preço mínimo, e para obstar a configuração de preço vil, adota-se como parâmetro o valor não inferior a 50% da avaliação homologada, correspondente a R\$ 210.000,00, em consonância com o art. 891, parágrafo único, do Código de Processo Civil e com o próprio requerimento da exequente.

Observe-se, ainda, o direito de preferência da coproprietária na aquisição da fração ideal, em igualdade de condições, nos termos do art. 504 do Código Civil, bem como a reserva do crédito de aluguéis determinada na decisão de mov. 133.1, que permanece hígida e deverá ser satisfeita a partir do produto correspondente à quota-parte da executada. Cumpre destacar, por derradeiro, a prioridade legal de tramitação conferida à exequente, pessoa idosa (art. 1.048, inc. I, do CPC), a recomendar celeridade na condução dos atos expropriatórios.

Ante o exposto, DEFIRO o pedido de mov. 162.1 e determino:

I. A alienação do imóvel por iniciativa particular, nos termos do art. 880 do Código de Processo Civil.

II. Fica autorizada a atuação, em caráter não exclusivo, do corretor Jaffer Guilherme Saganski Ferreira (CRECI/PR nº 35.368), indicado no mov. 162.1, e, igualmente, do leiloeiro já habilitado nos autos, indicado no mov. 161.1, para promover a divulgação e a intermediação da alienação.

III. Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a efetivação da alienação, prorrogável mediante justificativa.

IV. Fixo o preço mínimo em valor não inferior a R\$ 210.000,00, correspondente a 50% da avaliação homologada (mov. 158.1), vedada a alienação por preço vil (art. 891, § único, do CPC).

V. O pagamento dar-se-á, preferencialmente, à vista, admitido o parcelamento na forma do art. 895 do Código de Processo Civil, com entrada mínima de 25% e idônea garantia, inclusive hipoteca do próprio bem, submetendo-se qualquer proposta, à vista ou parcelada, à prévia apreciação deste Juízo.



VI. A publicidade será ampla, por meios aptos a alcançar o mercado imobiliário regional, sem exclusividade entre os profissionais autorizados.

VII. Fixo a comissão de corretagem em percentual não superior a 6% sobre o valor da alienação, a ser suportada pelo adquirente.

VIII. Observem-se o direito de preferência da coproprietária (art. 504 do CC) e a reserva do crédito de aluguéis determinada no mov. 133.1.

IX. Apresentada proposta concreta, venham os autos conclusos para deliberação e eventual formalização por termo, com posterior expedição da carta de alienação e do mandado de imissão na posse (art. 880, § 2º, inc. I, do CPC).

X. Intimem-se as partes e os profissionais autorizados.

Diligências necessárias.

Ivaiporã, 12 de agosto de 2026.

José Chapoval Cacciacarro

Juiz de Direito

