

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 28 dias do mês de março de 2026, em cumprimento ao mandado expedido nos autos nº 0011377-52.2011.8.16.0004, da 17ª Vara Cível de Curitiba/PR, AVALIEI o imóvel registrado sob a matrícula nº 56.464 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Considerando a pesquisa de mercado realizada com base em imóveis à venda de padrão semelhante, localizados na mesma região ou em regiões próximas, conforme demonstrado na tabela comparativa abaixo¹, na qual constam os dados dos imóveis analisados e os respectivos links de acesso aos anúncios, foi possível estimar o valor médio de mercado do bem:

Amostra	Metragem (m²)	Preço	Valor por m²
1	46	R\$ 217.000,00	R\$ 4.717,39
2	45	R\$ 184.000,00	R\$ 4.088,89
3	47	R\$ 200.000,00	R\$ 4.255,32
4	43	R\$ 195.000,00	R\$ 4.534,88
5	61	R\$ 257.000,00	R\$ 4.213,11
6	44	R\$ 170.000,00	R\$ 3.863,64
7	48	R\$ 240.000,00	R\$ 5.000,00
8	50	R\$ 220.000,00	R\$ 4.400,00
9	42	R\$ 218.000,00	R\$ 5.190,48
10	72	R\$ 285.000,00	R\$ 3.958,33
Valor médio do m²	R\$		4.422,20
Valor sem ajuste	R\$		211.469,81
Valor final de avaliação	R\$		190.322,83

¹ 1 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-apartamento-2-quarto-em-otima-regiao-no-3028925032.html?n_src=Listado&n_pg=4&n_pos=28
2 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-2-quarto-s-cidade-3029287932.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=4&n_pos=9
3 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3026395223.html?n_src=Listado&n_pg=4&n_pos=6
4 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3029536210.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=9
5 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-apartamento-de-3-dormitorios-na-cidade-3021321436.html?n_src=Listado&n_pills=Varanda&n_pg=2&n_pos=5
6 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3026408125.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=3
7 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cidade-industrial-3031402674.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=15
8 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-60m-3-dormitorios-r\\$-220.000-cic-terreo-vaga-3015346781.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-60m-3-dormitorios-r$-220.000-cic-terreo-vaga-3015346781.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=9)
9 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-03-quartos-poucos-metros-da-utfpr-positivo-3029230428.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=7
10 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-semi-mobiliado-3-quartos-72m-priv-3028750505.html?n_src=Listado&n_pills=Playground&n_pg=1&n_pos=4

Considerando que os anúncios utilizados como parâmetro são, em sua maioria, provenientes de imobiliárias, cujos valores usualmente comportam margem para negociação, mostra-se adequado aplicar um deságio para obtenção do valor mais próximo da realidade de mercado. No presente caso, foi aplicado o percentual total de 10%, sendo 6% correspondente à comissão de intermediação imobiliária e 4% referente à margem média de negociação.

Destaca-se que, em visita ao imóvel realizada no dia 07/03/2026, às 09h03, constatou-se que o bem se encontra em bom estado de conservação, conforme documentação fotográfica anexa.





Na diligência, verificou-se que os atuais ocupantes do imóvel são Clodoaldo Aparecido Limonge, CPF nº 032.832.959-21, e Orlanda Batista da Silveira, CPF nº 044.956.789-30.

Dessa forma, AVALIO o imóvel em R\$ 190.322,83 (cento e noventa mil, trezentos e vinte e dois reais e oitenta e três centavos).

Ressalva-se que a presente avaliação foi realizada com base nas informações constantes da matrícula juntada no movimento 220.2, datada de 24/03/2025, não tendo sido possível verificar eventual alteração posterior.

Nathan Dominoni

Oficial de Justiça – Matrícula 51994



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO CENTRAL DE CURITIBA
17ª VARA CÍVEL DE CURITIBA - PROJUDI

Rua Mateus Leme, 1.142 - Fórum Cível 2, 6º Andar - Centro Cívico - Atendimento: 12:00 às 18:00 horas. - Curitiba/PR - CEP:
80.530-010 - Fone: (41) 3254-8382 - Celular: (41) 3254-8004 - E-mail: ctba-17vj-e@tjpr.jus.br

Autos nº. 0011377-52.2011.8.16.0004

DECISÃO

1. Trata-se de ação de execução de título executivo extrajudicial movido pelo Condomínio Conjunto Residencial Vilas Novas X em face de Valdirene Augusto da Costa.

Verifica-se que a executada apresentou exceção de pré-executividade em seq. 293.1. Alegou, em síntese que o processo padece de nulidade absoluta, eis que não foi regularmente citada. Dessa forma, requereu a declaração da nulidade de todos os atos executórios praticados nos autos. Pela eventualidade, pugnou pela garantia do seu direito em relação ao saldo remanescente de eventual venda judicial do bem. Por fim, requereu a concessão da gratuidade da justiça.

A parte exequente respondeu em seq. 298.1.

É o relatório do essencial. **DECIDO.**

2. Acerca da exceção de pré-executividade, necessário que se façam algumas observações.

Referido instrumento, admitido por jurisprudência e construção doutrinária, permite ao excipiente a suscitação de questões que devam ser conhecidas de ofício pelo juiz, sendo indispensável que o vício indicado se apresente de maneira que não demande dilação probatória. Qualquer consideração ou análise mais aprofundada impede o manejo desse incidente.

Tanto é assim que o STJ pacificou o entendimento sedimentando a Súmula 393: “A exceção de pré-executividade é admissível na execução fiscal relativamente às matérias conhecíveis de ofício que não demandem dilação probatória”

Portanto, deve atender simultaneamente a dois requisitos: **i)** a matéria invocada deve ser suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; **ii)** desnecessidade de dilação probatória.

E não destoia desse entendimento o Egrégio Tribunal de Justiça do Paraná:

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO MONITÓRIA EM FASE DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE REJEITADA EM PRIMEIRO GRAU. RECURSO DA PARTE EXECUTADA. AGRAVO DE INSTRUMENTO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. I. CASO EM EXAME. I. ... Tese de julgamento: “A exceção de pré-executividade consiste em mecanismo de defesa endoprocessual, em que somente é possível a alegação de questões de ordem pública e de matéria de fato demonstrada por prova documental pré-constituída”. Jurisprudência relevante citada: TJPR - 16ª Câmara Cível - 0084311-63.2024.8.16.0000 - Umuarama - Rel.: SUBSTITUTA CRISTIANE SANTOS LEITE - J. 11.11.2024; TJPR - 7ª Câmara Cível - 0082689-46.2024.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: SUBSTITUTA FABIANA SILVEIRA KARAM - J. 07.02.2025; TJPR - 15ª Câmara Cível - 0004171-44.2021.8.16.0001 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR HAYTON LEE SWAIN FILHO - J. 15.07.2023. (TJPR - 15ª Câmara Cível - 0129349-98.2024.8.16.0000 - Cascavel - Rel.: DESEMBARGADOR LUIZ CARLOS GABARDO - J. 29.03.2025)

No caso, em se tratando de alegação de nulidade de citação, por se tratar de matéria de ordem pública, é possível o conhecimento da exceção.



Contudo, no mérito, adiante que não comporta acolhimento.

Com efeito, observa-se que a alegação de nulidade da citação é absolutamente genérica, tendo a parte executada se limitado a alegar que sua citação foi nula, sequer apresentando as razões nas quais estaria fundamentada a sua tese.

De todo o modo, uma simples análise dos autos permite a constatação de que a citação da parte executada se deu na modalidade “por hora certa”. Conforme se observa do contido nas seqs. 47.1/47.4, o oficial de justiça por ocasião do cumprimento do mandado de citação, ao constatar a existência de ocultação da parte executada e com a observância dos requisitos legais dispostos pelos artigos 252 e 253 do CPC, procedeu com a citação por hora certa da parte executada:

CITAÇÃO COM HORA CERTA

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE, em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por determinação do(a) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL, extraído dos AUTOS SOB nº 0011377-52.2011.8.16.0004 da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, em que é Exequente CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILAS NOVAS X e Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, dirigi-me até a Rua Prof. Algacir Munhoz Mader, 2875, Bloco 03, AP. 13 - Bairro CIC, por diversas vezes, em dias e horários alternados, ou seja: 27/11/2017 ÀS 08:00 HORAS, 29/11/2017 ÀS 17:30 e 01/12/2017 ÀS 18:45 HORAS, para proceder a CITAÇÃO da Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, sendo que nas diligências efetuadas fui atendido por seu filho Jhonatan Willian Costa Madeira, sempre dizendo que a mesma não estava em casa, que se encontrava viajando, e não tinha dia certo para ela estar presente. Suspeitando que a Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, oculta-se deliberadamente para evitar a CITAÇÃO, na conformidade do disposto nos Artigos 252 § único e 253 do Novo Código de Processo Civil, designei-lhe HORA CERTA para o dia 04/12/2017 ÀS 18:30 HORAS. Intimei seu filho Jhonatan Willian Costa Madeira, da diligência designada, o qual bem ciente ficou de que sua mãe, a Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, deverá estar presente para ser CITADA na forma da Lei. O referido é verdade e dou fé.

Curitiba, 01 de Dezembro de 2017.


HELIO JOSÉ VICENTE
Oficial de Justiça

CERTIDÃO

CERTIFICO QUE, ainda em cumprimento ao respeitável mandado, expedido por ordem do(a) MM. JUIZ(A) DE DIREITO DA 17ª VARA CÍVEL DESTA CAPITAL, por sua vez extraído dos AUTOS SOB nº 0011377-52.2011.8.16.0004, da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, e que é Exequente CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL VILAS NOVAS X e Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, retornei no dia 04/12/2017 às 18:30 horas, até a Rua Prof. Alfacer Munhoz Mader, 2875 - Bairro CIC, e a Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, não se encontrava presente, e seu filho Jhonatan Willian Costa Madeira, não soube explicar os motivos da ausência ou onde e quando a mesma poderia ser encontrada, confirmando, assim, a suspeita de ocultação deliberada para evitar a CITAÇÃO, e de conformidade com o disposto no Artigo 253, §§ 1º e 2º do Novo Código de Processo Civil, procedi a CITAÇÃO da Executada VALDIRENE AUGUSTO DA COSTA, na pessoa de seu filho Sr. Jhonatan Willian Costa Madeira, o qual bem ciente ficou, o que fiz lendo todo o conteúdo do mandado

A seguir, houve a expedição da carta de notificação de ciência acerca da realização da citação por hora certa, na forma do art. 254, do CPC (seq. 51.1).

Portanto, a princípio, o ato foi praticado de acordo com os tramites legais.

Sabe-se os atos praticados por oficial de justiça no exercício de suas funções possuem fé pública. Isso significa que as informações atestadas pelo servidor público têm presunção de veracidade reconhecida por lei. Tal presunção, é verdade, não é absoluta, podendo ser desconstituída mediante prova em contrário.



Entretanto, tal demonstração não é possível por meio da presente exceção de pré-executividade, eis que necessária a dilação probatória, o que não é admitida pela via estreita do presente incidente.

Ademais, posteriormente a citação, a parte executada praticou ato inequívoco de ciência em relação ao contido nos presentes autos, vez que celebrou acordo com a parte exequente, em conformidade com o termo de acordo de seq. 53.1, devidamente assinado pela executada, com a firma reconhecida em cartório extrajudicial, no qual foi reconhecida a existência do débito, com a indicação da presente demanda, tendo sido a transação devidamente homologada por sentença (seq. 56.1).

A seguir, tendo sido noticiado o descumprimento do acordo, o feito teve o seu regular prosseguimento, inclusive com a decisão de seq. 117.1 reconhecendo a validade da intimação da parte executada em relação ao cumprimento de sentença.

Assim, não procede a alegação de nulidade da citação e dos atos processuais posteriores, de modo que fica **rejeitada a exceção de pré-executividade de seq. 293.1.**

3. Quanto ao pedido subsidiário da executada visando a garantia do recebimento do saldo remanescente de eventual venda de bem imóvel, verifica-se que se trata de disposição expressa do art. 907 do CPC, in verbis:

“Pago ao exequente o principal, os juros, as custas e os honorários, a importância que sobrar será restituída ao executado”.

4. Ainda, em relação ao pedido de concessão da gratuidade da justiça, o artigo 98 do CPC prevê que o benefício da justiça gratuita será cabível *“A pessoa natural ou jurídica, brasileira ou estrangeira, com insuficiência de recursos para pagar as custas, as despesas processuais e os honorários advocatícios”.*

Por sua vez, o artigo 99, §2º, do CPC, dispõe que o benefício só pode ser indeferido quando houver nos autos elementos *“que evidenciem a falta dos pressupostos legais para a concessão de gratuidade”*, de modo que deve o julgador, quando antever tais elementos, *“determinar à parte a comprovação do preenchimento dos referidos pressupostos”.*

Assim, intime-se a parte executada para, no prazo de 15 (quinze) dias, comprovar que efetivamente faz jus à justiça gratuita, sob pena de indeferimento da benesse, juntando, dentre outros, **holerites atualizados, as últimas três declarações de imposto de renda e três últimos extratos de contas bancárias de sua titularidade.**

4.1. Oportunamente, voltem para decisão quanto ao pedido de gratuidade da justiça.

5. Outrossim, dando prosseguimento ao feito, denota-se que pende de decisão impugnação apresentada pela parte exequente na seq. 291.1 em relação ao auto de avaliação de seq. 283.1.

Observa-se que o exequente impugnou o deságio de 10% aplicado pelo oficial de justiça avaliador em relação ao valor da avaliação.

Decido. Observa-se que o auto de avaliação foi elaborado com a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, tendo como base 10 amostras de imóveis de mesmo padrão à venda na região, tendo sido encontrado o valor de R\$ 211.469,81. Todavia, o avaliador aplicou uma redução de 10%, sob a alegação de se tratar de 6% a título de comissão e 4% de margem de negociação, o que acarretou no valor final de avaliação de R\$ 190.322,83.

Pois bem. Verifica-se que a impugnação a avaliação é restrita ao fator de redução que o avaliador aplicou sobre o valor da avaliação do imóvel.

A impugnação comporta acolhimento. Em se tratando de avaliação judicial para fins de alienação de bem penhorado, não há que se falar em aplicação de percentual de redução a título de comissão de corretagem e de margem de negociação, na medida em que na venda judicial não há intermediação de corretor de imóveis ou negociação sobre o valor do bem, de modo que o valor a ser observado é aquele apurado após a aplicação do método comparativo de mercado.

Ademais, em se tratando de alienação por meio de leilões judiciais, como pretende a parte exequente, a própria legislação permite a redução do valor do bem na hipótese de ser necessária a designação de um segundo leilão, como dispõe o art. 895, II, do CPC.

Ante ao exposto, **acolho a impugnação de seq. 291.1** e, considerando a ausência de outras impugnações pelas partes, homologo o auto de avaliação de seq. 283.1, excluindo-se o deságio de 10% aplicado pelo oficial de justiça, fixando **o valor da avaliação do imóvel em R\$ 211.469,81**.

6. Assim, conforme requerido em seq. 291.1, determino a alienação do bem penhorado por meio de leilão judicial, nos termos do art. 879, II CPC.

6.1. Para tanto, nomeio como leiloeiro Sr. MARCELO SOARES DE OLIVEIRA, telefone (41) 99870-7000; e-mail contato@oleiloes.com.br.

7. Agende-se datas para a hasta pública, certificando-se nos autos.

7.1. Nos termos do §1º do art. 880, fixo prazo de 30 (trinta) dias para que a alienação seja efetivada, podendo ser prorrogado por igual período.

8. Expeça-se edital para publicação, observando integralmente o disposto nos arts. 886 e 887 do CPC.

8.1. Deverá constar no edital o sítio, na rede mundial de computadores, e o período em que se realizará o leilão, caso se dê de forma eletrônica ou o local, dia e a hora da realização do primeiro e segundo leilão, caso seja presencial.

8.2. Será considerado preço vil aquele inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação (art. 891, parágrafo único do CPC);

8.3. Quanto aos honorários do leiloeiro, deverão ser depositados no ato da arrematação – tal como o preço – sendo que em se tratando de arrematação, corresponderão a 5% do valor do lance, sob responsabilidade do arrematante; transação depois de designada a arrematação e publicados os editais, 0,5% do valor do valor do acordo, pelo executado; e adjudicação, 1% do valor da adjudicação, pelo credor (art. 884, parágrafo único do CPC);

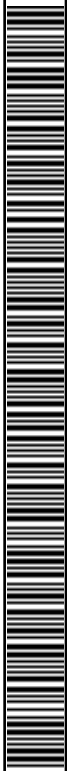
9. O interessado em adquirir o bem poderá apresentar proposta de aquisição nos termos do art. 895, CPC, observando-se as garantias previstas no referido artigo.

10. Intimem-se pessoalmente, com pelo menos 5 (cinco) dias de antecedência da data do leilão, todas as pessoas elencadas nos incisos do art. 889 do CPC.

11. Cumpra o Sr. Leiloeiro o disposto nos artigos 427 a 430 e demais disposições pertinentes do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça.

Intimem-se. Diligências necessárias.

Curitiba, data no sistema.



MICHELA VECHI SAVIATO

Juíza de Direito _{JC}