



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Porto Alegre

Rua Márcio Veras Vidor (antiga Rua Celeste Gobato), 10, Central de Mandados Cível e Criminal - 10º andar/Sala A 1011 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110160 - Fone: (51) 3210-6814 - Email: centralmand@tjrs.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5004596-02.2008.8.21.0001/RS

Tipo de Ação: Propriedade

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO PALADIUM

EXECUTADO: JONAS KAFFKA

Local: Porto Alegre - Foro Central

Data: 29/06/2025

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

AUTO DE AVALIAÇÃO

Aos 26 de junho de 2025, nesta cidade de Porto Alegre, RS, cumprindo o respeitável mandado 10082777613, eu oficial de justiça, com as formalidades legais, procedi diligências objetivando avaliar o imóvel objeto da medida, constituído da sala comercial nº 401, **matrícula nº 48.444** do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona desta capital; e box 19, **matrícula nº 48.439** do Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona desta capital, do Edifício Paladium, sito na Rua da República, 493, Sala 401 área privada de 39,65 - Box 19, área de 12m², Cidade Baixa - Porto Alegre/RS 90050321 (COMERCIAL), Após efetuar pesquisas, em sites especializados, levando em conta ainda dados comparativos com imóveis semelhantes da região, idade física e conservação do prédio, em especial do imóvel em questão, AVALIO o imóvel, **SALA COMERCIAL em R\$ 3.500,00m² X 39,65m² = R\$ 138.775,00 (cento e trinta e oito mil e setecentos e setenta e cinco reais), BOX-GARAGEM em R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), TOTAL R\$ 158.775,00** Obs.: não foi possível efetuar a vistoria interna do apartamento, pois não fui atendido ao interfone do apartamento. Do que, para constar, lavrei este auto em duas vias que segue devidamente assinado. Dou fé.

Custas ao Estado: 01 auto;

Despesas de condução: 02 urcs – vinculadas.

Documento assinado eletronicamente por **FELIPE AUGUSTO MORAES VIANNA**.

5004596-02.2008.8.21.0001

10085556944 .V1 felipeamv© felipeamv

Caio Fernando Seckler de Oliveira – OAB/RS 87.055
Praça Marechal Deodoro, nº 130, sala 1302.
Bairro Centro Histórico, Porto Alegre
CEP: 90010-300
Telefone: (051) 99748-7304

AO 2º JUÍZO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE

Processo nº: 5004596-02.2008.8.21.0001

JONAS KAFFKA, já qualificada nos autos do processo em epígrafe movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALADIUM**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seu procurador, apresentar **IMPUGNAR A AVALIAÇÃO**, nos termos que seguem:

Da avaliação incorreta. **Perito equivocou-se quanto à área privativa.**

No **evento 199** o Oficial de Justiça avaliador designado para o ato de penhora atribuiu ao imóvel (sala 401) constante na matrícula 48.444 do Registro de imóveis da 5ª Zona de Porto Alegre, o valor de **R\$ 138.775,00**, tomando como base o valor de mercado de **R\$ 3.500,00 por metro** quadrado de área privativa.

Para chegar a este valor, multiplicou R\$ 3.500,00 por 39,65 m²,

Todavia, o imóvel penhorado possui área privativa de 64,68 m², sendo que os 39,65m² referidos pelo oficial refere-se à área comum. A metragem é de fácil percepção, conforme consta na matrícula:

 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL PODER JUDICIÁRIO	REGISTRO DE IMÓVEIS - 5ª ZONA MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		
Porto Alegre, 06 de agosto de 2014		FICHA 1	MATRÍCULA - 48.444

IMÓVEL A sala nº 401 do Edifício Paladium, situado na Rua da República, nº 493, localizada no terceiro andar ou quarto pavimento, de frente, a primeira a contar da divisa direita de quem da rua olha o edifício, com 64,6800m² de área real privativa, 39,6461m² de área real de uso comum, e 104,3261m² de área real total, com a fração ideal de 0,034162 do terreno e das coisas de uso comum do edifício. O terreno mede 14,30m de frente por 42,23m de frente aos fundos pelo lado direito, dividindo-se com imóvel de propriedade que é ou foi de Ernesto Mariath e, pelo outro lado, na extensão de 41,17m com imóvel que é ou foi de Emilio Einsfeld; no fundo, entesta em toda a extensão com imóvel que é ou foi de Israel Batista Soares da Silveira e Souza, por uma linha quebrada que parte da divisa com imóvel de Ernesto Mariath, numa extensão de 7,70m inclinada em relação a Rua da República, onde inflete em direção à essa Rua, na extensão de 0,49m, onde volta a direção anterior por mais 6,60m até encontrar a divisa com imóvel de Emilio Einsfeld, fechando o perímetro.

QUARTÉIRÃO: Rua República - Rua José do Patrocínio - Rua João Alfredo e Travessa do Carmo.

Caio Fernando Seckler de Oliveira – OAB/RS 87.055
Praça Marechal Deodoro, nº 130, sala 1302.
Bairro Centro Histórico, Porto Alegre
CEP: 90010-300
Telefone: (051) 99748-7304

Portanto, pelos critérios do oficial de justiça, a avaliação deveria ser de R\$ 226.380,00, ou seja:

R\$ 3.500,00 multiplicado por 64,68m = R\$ 226.380,00

A área de 39,64 m² mencionada refere-se à fração ideal da **área comum**, que não possui o mesmo valor de mercado que a área privativa, por não ser de uso exclusivo.

Portanto, a avaliação está **equivocada e não reflete o real valor de mercado do bem**, resultando em prejuízo ao executado e comprometendo os princípios da razoabilidade e da efetividade da execução.

REQUERIMENTO

Ante o exposto, requer que Vossa Excelência acolha a presente impugnação à avaliação, para que:

- a) **O acolhimento da presente impugnação**, determinando-se que o valor de avaliação é de R\$ 226.380,00
- b) Caso Vossa Excelência entenda pela manutenção da avaliação, que seja facultado ao executado apresentar avaliação particular para confronto, o que não foi feito nessa oportunidade por dificuldades financeiras.

Nestes termos pede deferimento.
Porto Alegre, 19 de agosto de 2025.

CAIO FERNANDO SECKLER DE OLIVEIRA
OAB/RS 87.055



ADVOGADOS ASSOCIADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE PORTO ALEGRE – ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Processo nº 5004596-02.2008.8.21.0001

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALADIUM, já devidamente qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **JONAS KAFFKA**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por seus procuradores signatários, dizer e requerer o que segue:

O executado apresentou impugnação à avaliação dos imóveis penhorados em 19 de agosto de 2025 (*Evento 215*), atribuindo-lhes novo valor estimado. Contudo, tal manifestação é manifestamente intempestiva, pois o prazo de quinze dias previsto no artigo 525, §11º, do Código de Processo Civil expirou em 19 de agosto de 2025, conforme certificado no Evento 215. Configura-se, portanto, a preclusão temporal, que impede a rediscussão de matéria já consolidada, sob pena de violação ao princípio da segurança jurídica e à estabilidade dos atos processuais.

Ainda que se superasse tal óbice, o Exequente manifesta sua concordância com o valor atribuído aos bens pelo executado, no montante de R\$ 226.380,00 (*duzentos e vinte e seis mil, trezentos e oitenta reais*), conforme planilha e cálculo em anexo.

O referido valor reflete adequadamente as condições de mercado e encontra respaldo nos parâmetros de avaliação e nos índices de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, com a incidência de juros moratórios de 1% (*um por cento*) ao mês.

A postura do Condomínio Exequente revela inequívoca boa-fé e colaboração processual, na medida em que busca apenas assegurar a efetividade da execução e a satisfação do crédito condominial, cujo caráter é notoriamente alimentar. Ressalte-se que o

Praia de Belas Prime Offices

Av. Borges de Medeiros, 2.500, Sala 1108, CEP: 90110-150 – Porto Alegre, RS
Fone: (51) 3013.0788 - www.flavioluz.adv.br



ADVOGADOS ASSOCIADOS

inadimplemento prolongado compromete diretamente a sustentabilidade financeira do edifício e o equilíbrio das contribuições dos condôminos adimplentes, razão pela qual a célere realização da expropriação é medida que se impõe.

A execução, enquanto instrumento destinado à concretização prática do direito reconhecido, deve ser conduzida de forma eficiente, observando-se os princípios da celeridade e da efetividade processual (artigos 4º e 797 do Código de Processo Civil). A manutenção de incidentes infundados ou intempestivos apenas contribui para o prolongamento indevido da lide e para a perpetuação do prejuízo do credor. Assim, a descon sideração da impugnação e o prosseguimento imediato do feito representam não apenas um direito do Exequente, mas uma exigência do próprio sistema jurídico, que veda o uso abusivo de expedientes protelatórios.

Dessa forma, diante da inquestionável intempestividade da manifestação e da expressa concordância do Exequente com o valor indicado, **é necessário o impulso do feito para a realização da alienação judicial dos bens penhorados**, de modo a garantir a satisfação integral do crédito condominial e o encerramento definitivo do litígio.

Diante do exposto, requer o Exequente:

1. O reconhecimento formal da intempestividade da impugnação à avaliação apresentada pelo executado, nos termos do artigo 525, §11º, do Código de Processo Civil, determinando-se a sua integral descon sideração;
2. A ratificação do valor de R\$ 226.380,00 (*duzentos e vinte e seis mil, trezentos e oitenta reais*) como parâmetro oficial da avaliação judicial, a ser adotado como base para a alienação das unidades penhoradas — Sala nº 401 e Box nº 19 do Edifício Paladium;
3. O imediato prosseguimento do feito executivo, com a designação da data para realização da praça ou leilão judicial, fixando-se o valor acima como lance mínimo, assegurando-se a efetividade da execução e o adimplimento do crédito condominial;

Praia de Belas Prime Offices

Av. Borges de Medeiros, 2.500, Sala 1108, CEP: 90110-150 – Porto Alegre, RS
Fone: (51) 3013.0788 - www.flavioluz.adv.br



ADVOGADOS ASSOCIADOS

4. A expedição das intimações pertinentes exclusivamente em nome do advogado Dr. Flávio Luz, OAB/RS 26.627, nos termos do artigo 272, §5º, do Código de Processo Civil, sob pena de nulidade.

Por todo o exposto, resta evidenciado que a impugnação ofertada não pode produzir qualquer efeito jurídico, devendo ser reconhecida sua intempestividade e determinado o imediato prosseguimento do feito, com a designação da alienação judicial, assegurando-se, assim, a efetiva satisfação do crédito condominial e a concretização da tutela jurisdicional executiva.

Nestes termos,
Pede deferimento

Porto Alegre, 13 de outubro de 2025.

FLÁVIO LUZ
OAB/RS 26.627

FABIANA SILVA DA SILVA
OAB/RS 47.933

Praia de Belas Prime Offices

Av. Borges de Medeiros, 2.500, Sala 1108, CEP: 90110-150 – Porto Alegre, RS
Fone: (51) 3013.0788 - www.flavioluz.adv.br



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre

Rua Manoelito de Ornellas, 50, sala 1001 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110230 - Fone: (51) 3210-6500 - balcao virtual :(51) 993742438 - Email: frpoacent5vciv@tjrs.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 5004596-02.2008.8.21.0001/RS

EXEQUENTE: CONDOMINIO EDIFICIO PALADIUM

ADVOGADO(A): FLAVIO LUZ (OAB RS026627)

ADVOGADO(A): ANDERSON PELAGIO INDRUSIACK (OAB RS108923)

ADVOGADO(A): TAINA VIANA (OAB RS129191)

ADVOGADO(A): FABIANA SILVA DA SILVA (OAB RS047933)

EXECUTADO: JONAS KAFFKA

ADVOGADO(A): CAIO FERNANDO SECKLER DE OLIVEIRA (OAB RS087055)

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

Considerando-se a concordância da parte exequente com a retificação do valor da avaliação do imóvel, qual seja, R\$ 226.380,00, homologo tal montante.

Intime-se a parte credora para juntar aos autos matrícula atualizada do imóvel, bem como para indicar leiloeiro de sua preferência.

Com a manifestação, ensejada vista à parte executada, voltem.

Documento assinado eletronicamente por **MARIANA SILVEIRA DE ARAUJO LOPES, Juíza de Direito**, em 12/03/2026, às 19:06:04, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **10101823155v2** e o código CRC **e7531145**.

5004596-02.2008.8.21.0001

10101823155 .V2