

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
VARA CÍVEL DA COMARCA DE BELA VISTA DO PARAÍSO – ESTADO DO
PARANÁ**

AUTOS Nº 0000073-60.1998.8.16.0053

AUGUSTO FARIA ALVES, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 006.441.289-09, residente e domiciliado na Rua Sergipe, 1720, 15º andar – Centro, Londrina/PR, CEP 86.020-330, por seu advogado infra-assinado, nos autos da Execução de Título Extrajudicial que promove em face de **AIRES ALVES FILHO e outros**, estes representados por seu advogado, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

I – DOS FATOS E DO CONTEXTO PROCESSUAL

1. O presente feito tramita a mais de **27 (vinte e sete) anos** de litígio, sem que tenha sido possível satisfazer o crédito objeto da execução, cujo valor atualizado totaliza **R\$ 5.615.308,89 (cinco milhões, seiscentos e quinze mil, trezentos e oito reais e oitenta e nove centavos)**.
2. Conforme se verifica dos autos, em **16 de setembro de 2024**, foi lavrado o Auto de Avaliação constante do **mov. 379.1**, por meio do qual o Sr. Oficial de Justiça atribuiu ao imóvel penhorado o valor de **R\$ 3.384.720,00 (três milhões, trezentos e oitenta e quatro mil e setecentos e vinte reais)**.
3. Ocorre que, em razão das **impugnações apresentadas pelos Executados** ao referido auto de avaliação, não foi possível, até a presente data, definir um valor definitivo para o imóvel que permitisse o prosseguimento do feito, mantendo o feito paralisado nessa fase há mais de um ano.
4. A isso se soma o fato de que o perito judicial inicialmente nomeado para nova avaliação recusou o encargo em razão do valor dos honorários arbitrados pelo Juízo (R\$ 3.800,00), por entendê-los insuficientes para cobrir os custos operacionais da perícia (mov. 418), o que impõe a necessidade de novo perito, nova fixação de honorários e, muito provavelmente, novas impugnações — perpetuando o ciclo de paralisação que já se arrasta por décadas.

**II – DA INICIATIVA DO CREDOR E DA AVALIAÇÃO CONSENSUAL DO
IMÓVEL**

5. Diante desse cenário de impasse e visando ao efetivo prosseguimento da execução, o Exequente adotou postura conciliatória e proativa: aproximou-se dos Executados e propôs que as próprias partes, de comum acordo e sem a necessidade de nova perícia judicial, chegassem a um valor consensual para o imóvel penhorado, viabilizando o avanço dos atos executórios.

K



6. A proposta foi acolhida pelos Executados, tendo as partes chegado, de forma consensual, ao valor de **R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)** como avaliação do bem imóvel penhorado nos presentes autos, valor este que supera em **aproximadamente R\$ 1.615.280,00** a avaliação realizada pelo Sr. Oficial de Justiça em setembro de 2024.

III – DO BENEFÍCIO DA AVALIAÇÃO CONSENSUAL AOS EXECUTADOS

7. A avaliação consensual ora apresentada é **extremamente vantajosa para os próprios Executados**. Conforme se verifica do Auto de Avaliação lavrado pelo Sr. Oficial de Justiça (mov. 379.1, datado de 16/09/2024), o imóvel penhorado foi estimado em **R\$ 3.384.720,00**, valor consideravelmente inferior ao acordado consensualmente pelas partes, de **R\$ 5.000.000,00**.

8. Considerando que o valor atualizado do crédito exequendo é de **R\$ 5.615.308,89**, ao qual deve ser acrescido o valor correspondente da sucumbência caso prevaleça a avaliação oficial de R\$ 3.384.720,00, o produto de eventual arrematação sequer seria suficiente para quitar integralmente a dívida. Por outro lado, com a avaliação consensual de **R\$ 5.000.000,00**, o valor obtido aproxima-se substancialmente do débito total, reduzindo significativamente a exposição patrimonial dos Executados e de seus herdeiros.

9. Além disso, a aceitação dessa avaliação dispensa a realização de nova perícia judicial, evitando: (i) o dispêndio de honorários periciais que deveriam ser adiantados pelos Executados; (ii) novos incidentes e impugnações sobre os honorários do perito; e (iii) o prolongamento do feito por mais meses ou anos, com todos os ônus e custas processuais daí decorrentes.

IV – DO PEDIDO

Diante do exposto, requer o Exequente que Vossa Excelência se digne a:

a) **Homologar o valor de avaliação consensual do imóvel penhorado em R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**, fixado de comum acordo entre Exequente e Executados, nos termos do art. 873, inciso II, do Código de Processo Civil, dispensando a realização de nova perícia judicial para fins de avaliação;

b) **Determinar o levantamento da suspensão do processo**, eis que já cumprida a exigência de regularização do polo passivo, conforme demonstrado pela juntada do Termo de Compromisso de Inventariante do Espólio de Yolanda Venciguerra Alves (mov. 449);

c) **Determinar o prosseguimento dos atos executórios**, designando data para realização de leilão judicial do imóvel penhorado, com base no valor de avaliação consensual ora homologado, nos termos dos artigos 875 e seguintes do Código de Processo Civil;



d) Ainda em cumprimento do que o Exequente se comprometeu a realizar com os executados, vem por meio deste solicitar o levantamento da indisponibilidade de bens em nome de Clovis Sussumo Takahashi e Eriete Maria Alves Takahashi.

Termos em que,

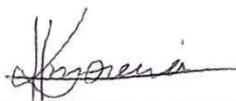
Pede e espera deferimento.

Londrina/PR, para Bela Vista do Paraíso/PR, 31 de março de 2026.

JOSÉ FERNANDO ROMÃO DA SILVA

OAB/PR nº 51.977

Advogado do Exequente



KENNEDY GUSTAVO MOREIRA

96815N-PR

Advogado dos Executados.

