

ODAIR FRANKONIS
 CRECI – 60.024-F - 2ª REGIÃO – SP.



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO PARA VENDA.

DECLARO, para os devidos fins, e a pedido do **Sr. Manuel Martinho Junior**, portador do CPF nº 003.520.168-17, parte interessada: PROPRIETARIO **Sr. Manuel Martinho** CPF. 006.064.808-20, que na data de hoje compareci no imóvel constituído pelo respectivo terreno, situado na **Rua Patrocínio do Sapucaí, 82**, bairro Jardim São Paulo - SP, CEP 02042-030, imóvel este lançado pelo Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte número 069.161.0018-4, com a matrícula de nº 156.544 folha 01 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP; **UM PREDIO COM 613,50 M² DE ÁREA CONSTRUÍDA E RESPECTIVO TERRENO, situado na Rua Patrocínio do Sapucaí, sob nº 82, lote "13" da quadra "25" do Jardim São Paulo, 8º Subdistrito - Santana, medindo 10,00 metros de frente, por 28,20 metros da frente aos fundos, confrontando com lote nº 14, com 30,30 metros, de outro lado, confrontando com lote sob nº 12, com 18,00 metros nos fundos, confrontando com os lotes n.º 40 e 41, e parte do lote nº 39.** para aferir seu preço de mercado, a fim de proceder a apuração do valor do imóvel para fins de comercialização imobiliária, usando o método comparativo, entre o imóvel objeto do presente e outros em iguais condições, contendo 4 pisos: **Piso Superior** onde temos 4 Suítes e um Escritório. **Piso térreo** onde temos uma Sala de TV, uma Sala de Jantar juntamente com uma Sala de Estar, um Escritório, um Lavabo, uma Copa e Cozinha. No fundo desse piso temos uma Edícula para moradia de um casal de caseiros composta de um Quarto, Sala, Cozinha e Banheiro e no lado esquerdo ao fundo desta Edícula temos uma Lavanderia e um Quarto de Passar Roupa, **Piso Inferior** onde temos espaço para uma Academia de Ginástica e para guardar materiais diversos. Possui uma Barra de Ferro Chumbada no alto para fazer exercícios para os braços. Possui, também, uma Escada de Ferro chumbada na parede para trabalhar como Espaldar de Aquiles. **Garagem** que comporta aproximadamente 10 carros. Todas as portas internas são de cerejeira. Os degraus das escadas são de granito e os aparas corpos e corrimãos são de cerejeira. Pisos do andar de cima são todos de madeira. Todo os quartos têm armários de cerejeira e os escritórios também. Todas as cerejeiras são originárias do Mato Grosso.

Valor metro quadrado do terreno em R\$ 5.200,00 - (cinco mil e duzentos reais).

Valor metro quadrado área construída, Valor de comercialização: R\$ 2.600,00 (dois mil e seiscentos reais).

Valor médio da avaliação R\$ 3.155.100,00 (três milhões, cento e cinquenta e cinco mil e sem reais).

Com variação até 5% para mais ou menos na negociação.

E para que produza seus legais e jurídicos efeitos, eu, Odair Frankonis, brasileiro, casado, corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2ª. Região sob nº 60024 -F, assino o presente parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

São Paulo, 26 de março de 2023.

ODAIR FRNKONIS

- Dilermando Cigagna Júnior
- Marco Antonio Fanucchi
- Angela Fornari Cigagna
- José Carlos L. M. de Oliveira
- Gustavo Dequech Cigagna
- Maria Carolina Abib Cigagna
- Rodrigo Aparecido Catalani
- Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 28^a Vara Cível do Foro
Central da Capital.**

Processo nº 0518024-02.1989.8.26.0100

**CONSTRUTORA E ADMINISTRADORA DE
IMOVEIS ARAPONGAS LTDA.**, atual denominação da **CONSTRUTORA
ARAPONGAS LTDA**, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da
AÇÃO RENOVATÓRIA que lhe promoveu **AGÊNCIA DE CARGA
SANTA CRUZ LTDA e OUTROS**, vem, à presença de V.Exa., manifestar-se
sobre a impugnação dos executados de fls. 1805/1826, expondo e requerendo o
quanto segue:

INTROITO

Em **1994** foi dado início a fase de liquidação e execução da sentença, sendo certo que em os Exequentes lograram êxito em receber parcialmente seu crédito, consoante Auto de Arrematação de fls. 1116.

Através da manifestação e cálculo de fls. 1241, foi apresentado o valor do débito executado **R\$3.090.454,64**, ali já incluído o valor da indenização, dos honorários do Assistente Técnico e sucumbências da fase de conhecimento, bem como da amortização, inclusive da totalidade dos juros, objeto da mencionada arrematação, no valor de **R\$2.446.411,38**, consolidando um saldo residual de **R\$644.043,26 (dez/12)**.

Desde então foram inúmeras medidas tomadas pelos Executados para procrastinar o feito (jamais indicando outros bens para satisfação da execução), não obstante o vasto patrimônio descoberto, após seus respectivos falecimentos, consoante as declarações apresentadas nos respectivos inventários (vide fls. 1642/151).

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

Com a entrada espontânea dos Espólios, V.Exa., através da r.decisão de fls. 1773/1776, havia entendido que *“o referido herdeiro e inventariante já estava devidamente representado nestes autos desde dezembro de 2016, (fl. 1488), quando compareceu espontaneamente ao feito. Assim, é de se concluir que os espólios e os herdeiros tiveram conhecimento do feito e oportunidade de apresentar defesa desde a referida data.”*

Todavia, através da r.decisão de fls. 1790/1792, V.Exa., suprimindo as reclamadas nulidades, entendeu por reabrir o prazo de 15 dias “para manifestação da parte executada”, a partir dos óbitos, ou seja, desde 11 de julho de 2016 (primeiro deles).

Ignorando as decisões já tomadas pelo juízo, após as diversas manifestações dos Espólios Executados, bem como a própria decisão que reabriu o prazo, comparecem os Espólios Executados repetindo argumentos já rechaçados, nulidades já supridas, ignorando o lapso temporal passível de impugnação.

- DO AFASTAMENTO DA “IMPUGNAÇÃO” E DO PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO

Através da manifestação de fls. 1488, o próprio Sr. Manuel Martinho Júnior (Herdeiro e Inventariante) ingressou nos autos comunicando o falecimento do Executado Manuel Martinho, juntando certidão de óbito (fls. 1489) e procuração (fls. 1490), não obstante o óbito da co-Executada Olívia Barreto Martinho, também comunicado às fls. 1476.

Com efeito, através da r.decisão de fls. 1.514 foi habilitado o referido herdeiro (procuração fls. 1490), quando houve a determinação para sua intimação para que informasse sobre a existência do processo do inventário e de abertura de testamento.

Por sua vez, através das decisões de fls. 1519/1520 e fls. 1524 foram reiteradas as referidas determinações, **cuja intimação do Inventariante/Herdeiro se deu em 7 de outubro de 2019, através de sua patrona constituída, consoante certidão de fls. 1525, quando, outrossim, passou a ser intimado de todos os atos processuais.**

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

Por sua vez, com o ingresso dos Espólios dos Executados, este juízo pela r.decisão de fls. 1773/1776 já havia entendido pela desnecessidade da citação dos herdeiros, a saber:

“Assim, resta claro que a existência de inventários relativos aos espólios executados, com inventariante devidamente cadastrado nos autos, torna desnecessária a citação do herdeiro excipiente, tendo sido oportunizada a defesa desde que o inventariante interveio espontaneamente no feito”

Logo, despiciente de qualquer fundamentação da reiteração do pedido Item ***“B- DA FALTA DE INTIMAÇÃO DO ADVOGADO DO HERDEIRO MANUEL PARA VÁRIOS ATOS PROCESSUAIS”***.

Importante lembrar que aqui não se trata de processo novo, que demandaria a nova citação dos Espólios, mas tão somente a substituição processual, como já ocorrido.

Da mesma forma, com relação à intimação da empresa Executada ***AGÊNCIA DE CARGA SANTA CRUZ LTDA. (“Item “D – DA REGULAR RENÚNCIA DOS PATRONOS DA EMPRESA EXECUTADA”)***, onde os Espólios Executados sustentam posição contrária à própria jurisprudência por ele juntada.

Isso porque, segundo por ele transcrito: ***“A renúncia de mandato regularmente comunicada pelo patrono ao seu constituinte, na forma do art. 112 do NCPC, dispensa a determinação judicial para intimação da parte objetivando a regularização da representação processual nos autos Direito Processual Civil Procedimento Deveres dos sujeitos do processo.”***

Logo, pouco importa se houve nova constituição de advogado ou não, ou ter sido excluído o nome do antigo advogado das publicações, sendo de responsabilidade da advogada comunicar nos autos não apenas a renúncia dos poderes, sob pena de permanecer responsável pela prática de atos processuais, como também da empresa Executada nomear novo patrono, independentemente de intimação, sob pena do processo prosseguir à sua revelia.

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

De qualquer forma, às fls. 1553 ainda houve a determinação de intimação da empresa, o que se deu através da Carta expedida às fls. 1556.

Quanto a avaliação do imóvel (**“Item “E - DA SUBAVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE CONSTRUÇÃO”**), a Exequente apresentou valor de metro quadro compatível àquele indicado pelos Espólios Executados, consoante a média 6 (seis) avaliações apresentadas às fls. 1573 e seguintes.

A média apurada pela Exequente é de **R\$4.993,83** para o metro quadrado de construção, enquanto nas avaliações apresentadas pelos Executados (fls. 1684/1719), através de Imobiliárias contratadas, ainda que admitíssemos sua imparcialidade, temos:

- fls. 1717: $R\$3.032.610,00 / 613,50m^2 = R\$4.943,13/m^2$ (valor médio * com variação até 5% na negociação).

- fls. 1718 (sem assinatura): $R\$3.155.100,00 / 613,50m^2 = R\$5.142,78/m^2$ (valor médio * com variação até 5% na negociação).

- fls. 1719: $R\$2.916.240,00 / 613,50m^2 = R\$4.753,44/m^2$ (valor médio * com variação até 5% na negociação).

Como visto, até mesmo esta última avaliação apresenta valor do metro quadrado menor do que aquele indicado pela Exequente, enquanto a primeira valor similar, e na segunda, sem assinatura, valor que se encontra dentro da margem de variação de 5%.

Com efeito, a única divergência está no tamanho do imóvel, de onde se extrai que não houve nenhuma má-fé da Exequente, mas sim dos próprios Executados, quando ainda vivos, **consoante se extrai do Laudo de Avaliação, NÃO IMPUGNADO pelos Executados, de fls.1368/1394.**

Segundo se extrai da análise técnica do Sr. Perito, foi constatado que no local há um imóvel cujo construção é dos idos de 1.994, com **área edificada de 300m² (fls. 1374)**, segundo documento oficial da Prefeitura de São Paulo (Certidão de Dados Cadastrais).

- Dilermando Cigagna Júnior
- Marco Antonio Fanucchi
- Angela Fornari Cigagna
- José Carlos L. M. de Oliveira
- Gustavo Dequech Cigagna
- Maria Carolina Abib Cigagna
- Rodrigo Aparecido Catalani
- Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR

Advocacia

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 069.161.0018-4
Nome do(s) contribuinte(s)	: MANUEL MARTINHO
CNPJ/CPF	: 6.064.808-20
Local do Imóvel	: R PATROCINIO DO SAPUCAI , 82
CEP	: 02042-030
Código	: 15611-6
Área do Terreno (m ²)	: 395
Testada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 300
Ano da Construção	: 1994
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 481.025,00
Uso do Imóvel	: 10 - RESIDENCIA
Data de Emissão	: 04/11/2013

Por ocasião da vistoria, após ocorrida resistência, o Sr. Perito foi recebido pelo Executado, que forneceu todos os dados construtivos, segundo laudo:

O signatário por três vezes em dia e horários diferentes se dirigiu ao imóvel em questão para vistoriar e fotografar o seu interior e não foi atendido, sendo que a terceira vez, foi atendido pelo genro do Requerido **SR. MANOEL MARTINHO**, que não permitiu a sua entrada, fornecendo apenas o telefone 2979-1939. do Requerido para um eventual contato para a autorização.

Após varias tentativas, sendo sempre atendido pela empregada do Requerido, no dia 07 de fevereiro de 2014, contatou o **SR MANOEL MARTINHO**, o qual solicitou a sua presença em seu escritório sito a Rua Duarte de Azevedo 448 5º andar salas 53/54 em Santana – Capital. com o processo, quando se identificou também como advogado, onde gentilmente o atendeu e optou por fornecer todos os dados construtivos do imóvel para evitar uma vistoria no local como é de praxe, em virtude de sua esposa estar adoentada.

Por sua vez, o Sr. Perito ao calcular o valor do metro quadrado de construção, utilizou-se dos elementos fornecidos, no caso, a metragem de 300m² de construção, a saber:

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

O VALOR DA BENFEITORIA **Vb, assim determinado**

Vb ≡ 300,00 M2 x R\$. 1.773,17 / M2 ≡

R\$.531.951,00

QUINHENTOS E TRINTA E UM MIL, E NOVECENTOS E CINQUENTA E UM REAIS,VALIDO PARA DEZEMBRO DE 2013.

Logo, a única incongruência está na conduta dos então Executados, que resistiram (e impediram) a vistoria do imóvel e, posteriormente, forneceram os dados construtivos, considerando que, após a apresentação do Laudo Técnico, não houve impugnação, precluindo em seu direito.

Da mesma forma, ao serem intimados a manifestarem sobre os atos processuais, não trouxeram qualquer defeito na penhora que, por sinal, levou anos para sua averbação, não estando claro, até o momento, se o mesmo será suficiente para satisfação da execução, se considerarmos eventual arrematação por 60% do preço.

Novamente os Espólios alegam a própria torpeza, anos após a realização da penhora e apresentação do laudo.

Aliás, as avaliações apresentadas pelos Espólio datam de março de 2023, a demonstrar que vinham acompanhando o processo até determinação do leilão.

É óbvio que as informações extraídas apenas da matrícula não são suficientes para comprovar o alegado, tampouco se sobrepõem aos dados cadastrais existentes na Prefeitura de São Paulo e do Laudo Técnico de Engenharia, utilizados pela Exequente para atualização do valor de mercado do imóvel.

De qualquer forma, para que não houvesse eventual alegação de enriquecimento ilícito, ou de nulidade de uma futura arrematação, os Espólios, através de seu procurador, foram intimados a apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, os documentos que comprovassem a alegada divergência de metragem, no caso, Planta/Projeto da edificação atual e regular, a demonstrar a real área construtiva do imóvel objeto da penhora, consoante a r.decisão de fls. 1782/1785:

■ Dilermando Cigagna Júnior
■ Marco Antonio Fanucchi
■ Angela Fornari Cigagna
■ José Carlos L. M. de Oliveira
■ Gustavo Dequech Cigagna
■ Maria Carolina Abib Cigagna
■ Rodrigo Aparecido Catalani
■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

“III. Defiro a intimação dos Espólios, na pessoa de seu Inventariante e através de seu procurador, para que traga aos autos, prova documental sobre eventual divergência da real metragem relativa às benfeitorias (construções) existentes no imóvel penhorado, objeto de antiga avaliação pericial e Certidão expedida pela Prefeitura de São Paulo, não impugnados em seu devido tempo, no prazo de 15 dias sob pena de preclusão.”

Logo, a questão já foi apreciada e os Executados não cumpriram o quanto determinado, o que leva a nova preclusão do direito de reclamar sobre eventual **divergência de metragem construída**, considerando não ser fato controvertido o valor do metro quadrado de edificação.

Vale lembrar que o Laudo de Avaliação era de fevereiro de 2014, razão pela qual, a simples atualização do valor por índices econômicos, escolhido livremente pelos Executados, não representada eventual valorização do bem, ou desvalorização (deterioração), no decurso de quase 10 (dez) anos.

É obvio que se tivesse sido levado a efeito um leilão por tal valor, com simples atualização monetária, viriam os Executados reclamar exatamente o oposto, ou seja, que o imóvel estaria sendo leiloado por valor defasado e fora do atual valor de mercado.

Para evitar tais novas investidas procrastinatórias, realizou-se novo estudo de mercado, com a apresentação de 6 (seis) paradigmas, alguns inclusive na mesma rua do imóvel penhorado.

Não é por menos que a tal simples atualização monetária (fls. 1806) apresentou valores acima da própria avaliação dos executados, confeccionadas, segundo eles, por 3 (três) imobiliárias idôneas.

Aqui mais uma vez provada a má-fé dos Executados, que forneceram ao perito a documentação que entendiam devidas, relativa a esta construção, após barrarem a vistoria do perito, na ocasião, para conferência de metragem construtiva, como agora, novamente intimados para comprovar a alegada divergência de metragem, não atendem aos comandos judiciais.

Cumprir observar que apesar de terem apresentado 3 (três) novas avaliações de imobiliárias distintas, não trouxeram, objetivamente, qual o valor que entendiam valer o imóvel, precluindo novamente seu direito.

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

Por última, de forma contraditória às suas próprias alegações e contra as 3 (três) avaliações por eles juntadas, que, até então, foram elaboradas por imobiliárias idôneas, trouxeram **extemporaneamente (nova preclusão)** um Laudo parcial e encomendado (1838/1903), onde a Sra. Engenheira sequer se debruçou para conferência da metragem construída, apenas replicando as informações extraídas das matrículas.

Apesar de supostamente ter vistoriado o imóvel, não apresentou laudo com base na avaliação evolutiva, de renda, ou precificando seu custo (terreno e construção), mas tão somente o método comparativo com base em valores extraídos de **um único site (QUINTO ANDAR) e de imóveis modernos e em ótimo estado de conservação (vide fls. 1857/1871).**

Com efeito, os Executados às fls. 1821 de sua impugnação, para impugnar o método comparativo utilizado pela Exequente, assim declararam:

“Ressalta-se, Excelência, que o Exequente apresentou nesses autos anúncios e estimativas de valores de venda de casas próximas ao do imóvel objeto de penhora dos presentes autos (documento de fls. 1.474/1.609), visando validar o valor do imóvel objeto destes autos. Todavia, referidas casas possuem área de construção e terreno infinitamente menores do que o bem imóvel objeto da execução destes autos.”

Conforme se observa às fls. 1901, o tal “Laudo” encomendado se baseia, em sua integralidade, em imóveis com *“área de construção e terreno infinitamente menores do que o bem imóvel objeto de execução destes autos”*

Sem prejuízo, o imóvel penhorado, ao contrário do afirmado no “Laudo”, além de ser muito mais antigo e com instalações muito antigas (ao contrário dos paradigmas), possui partes bastante deterioradas, consoante fotos juntadas às fls. 1842 e ss., faltando até mesmo acabamento em toda a fachada e parte do piso:

- Dilermando Cigagna Júnior
- Marco Antonio Fanucchi
- Angela Fornari Cigagna
- José Carlos L. M. de Oliveira
- Gustavo Dequech Cigagna
- Maria Carolina Abib Cigagna
- Rodrigo Aparecido Catalani
- Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR

Advocacia



Foto 3- Fachada lateral.



Foto 26 - 1º nível de subsolo: garagem



Foto 25 - Edícula.

Logo, deve ser descartado, não apenas por se revelar extemporâneo, quando já escoado prazo de impugnação, como também por ser contrário as próprias alegações dos Executados e contrário as 3 (três) avaliações apresentadas pelas tais imobiliárias idôneas, isto se a metragem declarada, apenas agora, estiver correta.

De qualquer forma, considerando que o interesse da parte é receber o valor que faz jus, bem como com intuito de evitar procrastinar ainda mais seu recebimento, **concordará, para este primeiro leilão (e segundo em caso de ausência de licitante), com o maior valor apresentado pelos Executados na impugnação de fls. 1805/1826 (R\$ 3.155.100,00 – fls. 1818)**, para que então tenha seguimento o leilão, sendo considerado, para este fim, a metragem declarada pelos Executados de 613,50m² de área construída, **sob as penas da Lei**, caso oportunamente seja atestada metragem à menor por eventual arrematante.

Apenas no caso de ser infrutífero o resultado do leilão, pugnará a Exequente pela nova avaliação pericial, com a conferência da metragem, consignando que foram os próprios executados deram causa ao levantamento da dúvida (alegam a própria torpeza), por vetarem o ingresso do perito ao imóvel, fornecendo informações discrepantes a suposta realidade construtiva, segundo o laudo do perito.

- Dilermando Cigagna Júnior
- Marco Antonio Fanucchi
- Angela Fornari Cigagna
- José Carlos L. M. de Oliveira
- Gustavo Dequech Cigagna
- Maria Carolina Abib Cigagna
- Rodrigo Aparecido Catalani
- Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR

Advocacia

Quanto ao pedido de efeito suspensivo, este já foi afastado, consoante a r.decisão de fls. 1827. De qualquer forma, os próprios Executados reconhecem a existência de dívida pendente, ainda que em valores diversos.

Quanto a alegada ausência de cálculo discriminado do débito, tal argumento é ininteligível, uma vez que a própria impugnação reconhece a dívida histórica de **R\$644.043,26 (dez/12)**, de certo que o cálculo de fls. 1.640, é tão somente a simples atualização deste valor, confeccionado eletronicamente, onde são apresentadas todas as informações, tais como os índices do TJ/SP utilizados, a taxa de juros, o total de juros e o valor do débito para abril de 2023 (R\$2.655.791,59).

fls. 1640

Correção Monetária			
Valores atualizados até 10/04/2023			
Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais			
01/12/2012	R\$ 644.043,26 : 49,403187 x 90,946481		R\$ 1.185.621,25
	Juros moratórios [de 01/12/2012 a 10/04/2023: 1,00% simples] = 124,000000%		R\$ 1.470.170,34
	Subtotal		R\$ 2.655.791,59

Resumo			
	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	1.185.621,25	0,00	1.185.621,25
Juros Moratórios	1.470.170,34	0,00	1.470.170,34
TOTAL	2.655.791,59	0,00	2.655.791,59

de São Paulo, protocolado em 10/04/2023 às 17:14, sob o número WJMJ23406439543

Logo, não foi feita nova conta de liquidação, mas tão somente a simples atualização aritmética do débito consolidado (de forma eletrônica), de valores há muito reconhecido como incontroversos.

Logo, qualquer conta apresentada neste íterim, teve como base o saldo remanescente de R\$644.043,26, datado de dezembro de 2012, com o natural inclusão de juros e correção monetária, desde então, e não atualizados de seu último cálculo, a demonstrar a ausência de anatocismo.

Por sinal, conforme demonstrado, o saldo remanescente existente em dezembro de 2012, já considerou a arrematação, cujo valor foi capaz de **amortizar não apenas os valores integrais relativos aos juros, como também a maior parte do débito principal.**

■ Dilermando Cigagna Júnior
 ■ Marco Antonio Fanucchi
 ■ Angela Fornari Cigagna
 ■ José Carlos L. M. de Oliveira
 ■ Gustavo Dequech Cigagna
 ■ Maria Carolina Abib Cigagna
 ■ Rodrigo Aparecido Catalani
 ■ Lara Arantes Baracat

CIGAGNA JÚNIOR
Advocacia

A conta recentemente apresentada, como feito, seguiu as regras aplicadas do Código de Processo Civil e as normas, até então, utilizadas pela Contadoria Forense, por se tratar de uma simples atualização aritmética.

Os cálculos criados pelos executados, ignoram esta amortização, fracionando a base de cálculo e aplicação dos juros (algo jamais visto), de modo a realizar nova conta de liquidação, o que é vedado pela legislação processual.

A consolidação e a confissão do débito remanescente para dezembro de 2012, após aludida arrematação, afasta qualquer outra forma de cálculo a não ser a simples atualização.

Por fim, considerando que a presente execução iniciou sob a égide do antigo Código de Processo Civil, ao valor do débito deverá ser acrescido os honorários advocatícios, da fase executiva, ou da multa de 10%, adaptando-se ao atual rito, o que aguarda sua condenação ou declaração, nos termos dos artigos 85, §1º e 523 do CPC.

Isto posto, requer-se:

- a) A fixação ou a determinação para inclusão da multa e dos honorários advocatícios à fase executiva, sobre o débito executado, a teor do quanto dispõe o art. 85, §1º e 523 do CPC; ou ainda com relação ao afastamento da exceção de pré-executividade (fls. 1776);
- a) Seja não conhecida ou afastadas as preliminares arguidas e que se encontram preclusas, bem como afastada a denominada “impugnação”, determinando o leilão do imóvel penhorado pelo maior valor lançado pelos executados, ou seja **R\$3.155.100,00 – fls. 1818**, sob a responsabilidade civil e criminal dos Executados pela afirmação de se referirem a 613,50m² de área construída, o que deverá constar no edital.

Termos em que, P. Deferimento.
São Paulo, 22 de maio de 2023.

P.p Gustavo Dequech Cigagna - OAB/SP nº 231.600