

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel Avaliando: Casa à Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, 250 – Casa 2, Jardim Cordeiro, CEP. 04640-110 - Município de São Paulo/SP.

Interessado: PATRICK GONTIER.

Finalidade

A finalidade desta avaliação é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização, levando-se em conta a atual conjuntura do mercado imobiliário.

Localização

Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, 250 – casa 2 no Bairro Jardim Cordeiro, São Paulo / SP. Matrícula **310.663** do 11º registro de imóveis desta capital e lançamento IPTU / 2.025 Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº. **088.214.0016-6**.

Tipo de Imóvel

Casa no Condomínio The Buckingham.

Ano de Construção

2.001 (de acordo com dados contidos no IPTU / 2.025).

Descrição da Matrícula do Imóvel

O imóvel avaliando, de propriedade de Patrick Gontier, encontra-se registrado sob a matrícula de nº 310.663 (11º Cartório de Registro de Imóveis), nos seguintes termos:

“Imóvel:- CASA nº2, do tipo “B”, com frente para a viade circulação interna, integrante do empreendimento “THE BUCKINGHAM”, situado na Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, sem numeração oficial, Rua Heron Dominguese Rua Urias de Figueiredo, no Sítio Cordeiro ou Sítio dos Cordeiros, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa real de 517,390m², e a área real comum de

Avaliação de Imóvel

106,390m², perfazendo a área real total de 623,78m², correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 4,1092%; cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 316,40m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 105,82m², totalizando uma área ideal de 422,22m² ou 4,1092% que corresponde à sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 43 na matrícula nº 272.131 – Contribuinte:- 088.214.0004-2/0008-5/0009-3/0010-7/0011-5/0012-3 e 0013-1, em área maior.”

“Av.1/310.663:- Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço. Data da matrícula.

Av.2/310.663:- Por escritura de 29 de março de 2005, do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 2033 – fl. 295, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 2.005, pela PMSP, procede-se a presente para constar que:- a) o imóvel é lançado atualmente através do contribuinte nº 088.214.0016-6; b) o prédio sem numeração oficial, atualmente é lançado pelo nº 250 da Rua Dr. Francisco Malta Cardoso.

Data:- 15 de abril de 2005.”

Descrição do Imóvel

Trata-se de uma casa assobradada no Condomínio The Buckingham, com 624 m² de construção (conforme o IPTU 2.025), e 422,22 m² de terreno (conforme a Matrícula), totalmente reformada, sala, sala de jantar e cozinha integrada, terraço gourmet, jardim e piscina, lavabo, escritório, 4 suítes com closet, sala íntima com terraço, 2 dependências de empregada, lavanderia, banheiro, 4 vagas de garagem.

Características da Região

O referido imóvel está localizado em rua pavimentada, o imóvel dispõe de rede estrutural de telefonia, eletricidade, TV a cabo, internet, água e esgoto.

Pesquisa de Mercado

A determinação do valor do imóvel em avaliação, é realizada pela comparação no mercado de outros imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis.

Valor Estimado do Imóvel:

R\$ 3.950.000,00 (três milhões novecentos e cinquenta mil reais), para pagamento à vista, livre e desembaraçado de qualquer ônus. (avaliação realizada após pesquisa na região).

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, me colocando à disposição de V. Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

São Paulo, 03 de junho de 2025.

Alex Binder
Creci 49928 – SP CNAI 31471

**Currículo do Corretor de Imóveis Emissor desta Avaliação**

- **Nome:** Alex Binder
- **Qualificação:** Corretor de Imóveis
- **CRECI:** 49.928 - 2ª Região
- **CNAI:** 31474
- **Formação Profissional:** TTI – Técnico em Transações Imobiliárias.
- **Experiência Profissional:** Corretor de imóveis desde 24/10/1996, com larga experiência na intermediação de venda, locação, avaliações e perícias de imóveis.
- **Telefone:** (11) 99223-9610
- **E-mail:** binder@imobiliaria-virtual.com

Avaliação de Imóvel

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2025**
CRECISP 049928
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 31474

ALEX BINDER

VALIDADE
30/04/2026

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP
VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Registro Civil Data expedição: 14/05/2025

Filiação: **JULIO BINDER**
LUIZA BINDER

Naturalidade: **SAO PAULO - SP** Data de Nascimento: **15/09/1964**

RG: **14278887 SSP - SP** CPF: **173.696.458-51**

Via: **1º via** Data de Inscrição no CRECI: **24/10/1996**

Jose Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Artur Bojarian
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

Código de Validação: 1HLQP9

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI

CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Alex Binder

inscrito em 24/10/1996 no CRECI 2ª Região/SP sob o nº 49.928 está registrado no CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS e habilitado, na forma da Resolução COFECI nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, a emitir

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Habilitação Profissional:
Técnico em Transações Imobiliárias
Certificado de Avaliação Expedido por:
PROECI/SP

Brasília (DF), 29 de maio de 2025.

Assinatura do Avaliador

JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Registro válido por um ano a partir da data de emissão acima.
Chave de Autenticação: bce4f93a4433536c73b39dee733637ad7b12230

RÔMULO SOARES DE LIMA
Diretor Secretário

■ 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 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central da Capital

Processo nº 1022272-40.2015.8.26.0100

FELIPE JUNQUEIRA GONTIER, neste ato representado por sua genitora, **MARIANA DE TOLEDO PIZA JUNQUEIRA DE CAMARGO**, por sua advogada que esta subscreve, nos autos da **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** promovida em face de **PATRICK GONTIER**, em atenção ao ato ordinatório de fls. 1657, vem à presença de V. Exa., expor e requerer o quanto segue:

Às fls. 1.635 – em 24 de março de 2025 - esse D. Juízo determinou que as partes acostassem aos autos 3 (três) avaliações do bem penhorado.

Logo de início, o contumaz Devedor formulou a conhecida e procrastinatória solicitação de prazo suplementar, agora de 15 (quinze) dias (fls. 1639).

Passados quase 5 (cinco) meses, o Executado não cumpriu a ordem, tendo juntado apenas 2 avaliações, às fls. 1.645/1.648 de R\$3.950.000,00 e às fls. 1.650 de R\$4.300.000,00.

Sendo assim, requer seja o bem levado à leilão pelo valor da média das avaliações juntadas por ele aos autos, isto é, que vá para o primeiro leilão pelo valor de R\$4.125.000,00.

Outrossim, apresenta a atualização do último cálculo apresentados aos autos, que hoje totaliza R\$2.998.725,86.

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

Débito Principal e multa de 10%

Atualização - índice de julho 2024									
Vencimento	Pensão Fixa	Valor pago	Diferença	Índice do mês	Índice atual	Valor atualizado	Juros 1%/mês	Valor dos juros	Subtotal
mar-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	35,919398	95,663744	R\$ 9.321,51	208%	R\$ 19.388,75	R\$ 28.710,26
abr-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,077443	95,663744	R\$ 9.280,68	207%	R\$ 19.211,00	R\$ 28.491,68
mai-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,171244	95,663744	R\$ 9.256,61	206%	R\$ 19.068,62	R\$ 28.325,22
jun-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,265289	95,663744	R\$ 9.232,61	205%	R\$ 18.926,84	R\$ 28.158,06
jul-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,377711	95,663744	R\$ 9.204,07	204%	R\$ 18.776,31	R\$ 27.980,38
ago-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,494119	95,663744	R\$ 9.174,71	203%	R\$ 18.624,67	R\$ 27.799,38
set-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,709434	95,663744	R\$ 9.120,90	202%	R\$ 18.424,22	R\$ 27.545,12
out-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,801207	95,663744	R\$ 9.098,16	201%	R\$ 18.287,29	R\$ 27.357,41
nov-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	36,911610	95,663744	R\$ 9.070,94	200%	R\$ 18.141,89	R\$ 27.212,83
dez-07	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	37,070329	95,663744	R\$ 9.032,11	199%	R\$ 17.973,89	R\$ 27.005,95
jan-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	37,429911	95,663744	R\$ 8.945,34	198%	R\$ 17.711,76	R\$ 26.657,10
fev-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	37,688177	95,663744	R\$ 8.884,04	197%	R\$ 17.501,55	R\$ 26.385,50
mar-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	37,869080	95,663744	R\$ 8.832,88	196%	R\$ 17.349,44	R\$ 26.196,34
abr-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	38,062212	95,663744	R\$ 8.783,49	195%	R\$ 17.204,38	R\$ 25.986,33
mai-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	38,269510	95,663744	R\$ 8.741,91	194%	R\$ 17.066,51	R\$ 25.828,43
jun-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	38,473545	95,663744	R\$ 8.703,42	193%	R\$ 16.933,71	R\$ 25.724,14
jul-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	38,684274	95,663744	R\$ 8.667,48	192%	R\$ 16.804,48	R\$ 25.577,87
ago-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	38,892181	95,663744	R\$ 8.633,61	191%	R\$ 16.679,33	R\$ 25.448,40
set-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	39,104249	95,663744	R\$ 8.601,34	190%	R\$ 16.557,94	R\$ 25.322,36
out-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	39,320257	95,663744	R\$ 8.570,35	189%	R\$ 16.439,81	R\$ 25.203,79
nov-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	39,540216	95,663744	R\$ 8.540,35	188%	R\$ 16.324,54	R\$ 25.089,25
dez-08	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	39,764658	95,663744	R\$ 8.511,91	187%	R\$ 16.212,85	R\$ 24.976,40
jan-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	40,000000	95,663744	R\$ 8.484,69	186%	R\$ 16.103,41	R\$ 24.862,99
fev-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	40,227092	95,663744	R\$ 8.458,38	185%	R\$ 15.996,44	R\$ 24.748,43
mar-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	40,465232	95,663744	R\$ 8.432,67	184%	R\$ 15.891,66	R\$ 24.633,09
abr-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	40,708575	95,663744	R\$ 8.407,26	183%	R\$ 15.788,61	R\$ 24.517,70
mai-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	40,957323	95,663744	R\$ 8.382,81	182%	R\$ 15.686,91	R\$ 24.401,61
jun-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	41,211610	95,663744	R\$ 8.359,14	181%	R\$ 15.587,16	R\$ 24.284,75
jul-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	41,471610	95,663744	R\$ 8.336,04	180%	R\$ 15.489,00	R\$ 24.167,75
ago-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	41,737323	95,663744	R\$ 8.313,26	179%	R\$ 15.392,00	R\$ 24.049,75
set-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	42,008951	95,663744	R\$ 8.290,59	178%	R\$ 15.296,16	R\$ 23.930,91
out-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	42,286574	95,663744	R\$ 8.267,94	177%	R\$ 15.197,41	R\$ 23.811,32
nov-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	42,570292	95,663744	R\$ 8.245,26	176%	R\$ 15.094,96	R\$ 23.691,28
dez-09	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	42,860119	95,663744	R\$ 8.222,44	175%	R\$ 14.988,41	R\$ 23.570,84
jan-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	43,156145	95,663744	R\$ 8.199,38	174%	R\$ 14.877,86	R\$ 23.449,70
fev-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	43,458474	95,663744	R\$ 8.175,99	173%	R\$ 14.768,21	R\$ 23.328,69
mar-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	43,768110	95,663744	R\$ 8.152,16	172%	R\$ 14.659,66	R\$ 23.207,85
abr-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	44,085145	95,663744	R\$ 8.127,81	171%	R\$ 14.551,91	R\$ 23.087,76
mai-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	44,409674	95,663744	R\$ 8.102,94	170%	R\$ 14.444,96	R\$ 22.968,72
jun-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	44,741702	95,663744	R\$ 8.077,54	169%	R\$ 14.338,91	R\$ 22.850,63
jul-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	45,081323	95,663744	R\$ 8.051,61	168%	R\$ 14.233,76	R\$ 22.733,87
ago-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	45,428545	95,663744	R\$ 8.025,14	167%	R\$ 14.129,51	R\$ 22.618,38
set-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	45,783374	95,663744	R\$ 8.000,04	166%	R\$ 14.026,26	R\$ 22.504,64
out-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	46,145802	95,663744	R\$ 7.974,21	165%	R\$ 13.924,01	R\$ 22.392,65
nov-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	46,515929	95,663744	R\$ 7.947,74	164%	R\$ 13.822,76	R\$ 22.282,41
dez-10	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	46,894751	95,663744	R\$ 7.920,64	163%	R\$ 13.722,51	R\$ 22.173,90
jan-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	47,281374	95,663744	R\$ 7.892,91	162%	R\$ 13.623,91	R\$ 22.066,81
fev-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	47,675802	95,663744	R\$ 7.864,54	161%	R\$ 13.526,36	R\$ 21.961,25
mar-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	48,078129	95,663744	R\$ 7.835,54	160%	R\$ 13.429,81	R\$ 21.857,46
abr-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	48,488451	95,663744	R\$ 7.805,91	159%	R\$ 13.334,26	R\$ 21.755,72
mai-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	48,906774	95,663744	R\$ 7.775,64	158%	R\$ 13.239,71	R\$ 21.656,03
jun-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	49,333102	95,663744	R\$ 7.744,74	157%	R\$ 13.146,16	R\$ 21.558,19
jul-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	49,767530	95,663744	R\$ 7.713,21	156%	R\$ 13.053,61	R\$ 21.461,80
ago-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	50,209057	95,663744	R\$ 7.681,04	155%	R\$ 12.962,06	R\$ 21.367,74
set-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	50,657784	95,663744	R\$ 7.648,24	154%	R\$ 12.871,51	R\$ 21.275,25
out-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	51,113710	95,663744	R\$ 7.614,81	153%	R\$ 12.781,96	R\$ 21.184,29
nov-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	51,576937	95,663744	R\$ 7.580,74	152%	R\$ 12.693,41	R\$ 21.094,70
dez-11	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	52,047464	95,663744	R\$ 7.546,04	151%	R\$ 12.605,86	R\$ 21.006,56
jan-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	52,525291	95,663744	R\$ 7.510,71	150%	R\$ 12.519,31	R\$ 20.919,87
fev-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	53,010518	95,663744	R\$ 7.474,74	149%	R\$ 12.433,76	R\$ 20.834,63
mar-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	53,503245	95,663744	R\$ 7.438,14	148%	R\$ 12.349,21	R\$ 20.750,84
abr-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	54,003472	95,663744	R\$ 7.400,91	147%	R\$ 12.265,76	R\$ 20.668,50
mai-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	54,511299	95,663744	R\$ 7.363,04	146%	R\$ 12.183,21	R\$ 20.587,71
jun-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	55,026726	95,663744	R\$ 7.324,54	145%	R\$ 12.101,66	R\$ 20.508,37
jul-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	55,549853	95,663744	R\$ 7.285,41	144%	R\$ 12.020,91	R\$ 20.430,28
ago-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	56,080680	95,663744	R\$ 7.245,64	143%	R\$ 11.941,36	R\$ 20.353,44
set-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	56,619207	95,663744	R\$ 7.205,21	142%	R\$ 11.862,81	R\$ 20.277,65
out-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	57,165534	95,663744	R\$ 7.164,14	141%	R\$ 11.785,26	R\$ 20.203,91
nov-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	57,719661	95,663744	R\$ 7.122,41	140%	R\$ 11.708,71	R\$ 20.132,20
dez-12	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	58,281588	95,663744	R\$ 7.079,91	139%	R\$ 11.633,16	R\$ 20.062,04
jan-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	58,851315	95,663744	R\$ 7.036,74	138%	R\$ 11.558,61	R\$ 19.993,35
fev-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	59,428942	95,663744	R\$ 6.992,91	137%	R\$ 11.485,06	R\$ 19.926,41
mar-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	60,014469	95,663744	R\$ 6.948,41	136%	R\$ 11.412,51	R\$ 19.861,92
abr-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	60,607896	95,663744	R\$ 6.903,26	135%	R\$ 11.340,96	R\$ 19.798,88
mai-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	61,209223	95,663744	R\$ 6.857,46	134%	R\$ 11.270,41	R\$ 19.738,29
jun-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	61,818450	95,663744	R\$ 6.811,01	133%	R\$ 11.200,86	R\$ 19.679,15
jul-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	62,435677	95,663744	R\$ 6.763,91	132%	R\$ 11.132,31	R\$ 19.621,46
ago-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	63,060904	95,663744	R\$ 6.716,14	131%	R\$ 11.064,76	R\$ 19.565,70
set-13	R\$ 6.500,00	R\$ 3.000,00	R\$ 3.500,00	63,694131	95,663744				

- 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



Correção monetária

Valores atualizados até 25/08/2025 utilizando TJ/SP: Tabela Prática Oficial - Lei nº 14.905/2024 - Cálculos Cíveis em geral

Valor Orig.	valor em 19/07/2024		2.302.988,77
Corr. Mon.	de 19/07/2024 a 25/08/2025	R\$ 2.302.988,77 : 95.663744 x 100.995235	2.431.337,96
Juros Morat.	de 19/07/2024 a 25/08/2025: taxa legal (Lei 14.905/24)	R\$ 2.431.337,96 x 7,53%	183.173,62
Multa		R\$ 2.431.337,96 x 10,00%	243.133,79
Subtotal			2.857.645,37

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 2.302.988,77		
Valores atualizados	2.431.337,96	0,00	2.431.337,96
Juros moratórios	183.173,62	0,00	183.173,62
Multa	243.133,79	0,00	243.133,79
Total	2.857.645,37	0,00	2.857.645,37

Honorários advocatícios sucumbenciais



Patrick - continua

Correção monetária

Valores atualizados até 25/08/2025 utilizando TJ/SP: Tabela Prática Oficial - Lei nº 14.905/2024 - Cálculos Cíveis em geral

Valor Orig.	valor em 10/03/2015		727.561,85
Corr. Mon.	de 10/03/2015 a 25/08/2025	R\$ 727.561,85 : 57.292336 x 100.995235	1.282.549,90

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R\$ 727.561,85		
Valores atualizados	1.282.549,90	0,00	1.282.549,90
Honorários de sucumbência (10,00%)	-	-	128.254,98
Total	1.282.549,90	0,00	1.410.804,89

■ 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

Débito Principal atualizado, multa de 10%, honorários advocatícios de sucumbência, multa por litigância de má-fé

Valor principal atualizado e com juros	R\$ 2.614.520,58
Multa legal pelo não pagamento (10%)	R\$ 243.133,79
Subtotal 1	R\$ 2.857.654,37
Multa por litigância de má-fé (1%)	R\$ 12.825,50
Honorários advocatícios	R\$ 128.245,99
Total	R\$ 2.998.725,86

Ainda, tendo em vista que insiste o Devedor em procrastinar o feito, requer seja majorada a multa por litigância de má-fé, de modo a coibir novas manobras protelatórias – lembrando que a Execução se processa desde 10/03/2015, ou seja, há mais de 10 (DEZ) anos.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 26 de agosto de 2025.

P.p. Lara Arantes Baracat
OAB/SP nº 296.821

P.p. José Carlos L.M. de Oliveira
OAB/SP nº 136.657

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 407/409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6005, São Paulo-SP - E-mail: sp1fam@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **1022272-40.2015.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO - Liquidação / Cumprimento / Execução - Expropriação de Bens**
 Exequente: **Felipe Junqueira Gontier**
 Executado: **Patrick Gontier**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Eliane da Camara Leite Ferreira**

Vistos.

Corrijo inicialmente o erro material da decisão de fls. 1651 para que conste, onde se lê "Dê-se vista da planilha atualizada do débito e avaliação juntadas (fls. 1645/1648 e 1650) ao executado", a seguinte redação: "Dê-se vista da planilha atualizada do débito e das avaliações juntadas pelo executado (fls. 1645/1648 e 1650) ao exequente".

A decisão anterior de fls. 1635/1636 estabeleceu que ambas as partes deveriam acostar três avaliações idôneas do imóvel de matrícula nº 310.663, do 11º Cartório de Registro de Imóveis, sob a cominação de se designar perito avaliador apenas em caso de divergência inconciliável.

O executado, após pedir dilação de prazo (fls. 1639), cumpriu parcialmente a determinação, juntando apenas duas avaliações, que apontaram os valores de R\$ 3.950.000,00 (fls. 1645/1648) e R\$ 4.300.000,00 (fls. 1650).

O exequente, em sua manifestação de fls. 1660/1663, manifestou clara anuência em utilizar os laudos apresentados pelo próprio devedor como base, requerendo que o imóvel seja levado a leilão pela média aritmética desses valores, o que totaliza R\$ 4.125.000,00.

Considerando que o credor aceita o balizamento de preço indicado pelo devedor, ainda que de forma incompleta, e visando evitar a delonga inerente à nomeação de um perito judicial, o que se configuraria em mais um obstáculo à satisfação do crédito alimentar, reputo suficiente e proporcional a adoção do valor médio proposto pelo exequente.

A inércia parcial do devedor em cumprir integralmente a determinação judicial, somada à atitude pragmática do credor, permite que a fase de avaliação do bem seja encerrada neste momento, tornando desnecessário o prosseguimento da discussão sobre este aspecto da expropriação.

Destarte, fica definido o valor de avaliação do imóvel para fins de

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES****Praça João Mendes s/nº, 4º andar - salas nº 407/409, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 2171-6005, São Paulo-SP - E-mail: sp1fam@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

expropriação judicial no montante de R\$ 4.125.000,00 (quatro milhões, cento e vinte e cinco mil reais).

A fls. 1660/1663, o exequente juntou planilha de cálculo do débito de alimentos, atualizada até 26 de agosto de 2025, que totaliza o montante de R\$ 2.998.725,86. Antes de qualquer ato expropriatório definitivo ou decisão sobre a proposta de adjudicação pelo exequente, é essencial garantir o pleno exercício do contraditório, oportunizando ao executado a manifestação específica sobre a correção. Prazo: 05 dias.

Por fim, a despeito do histórico processual, de prévia aplicação da penalidade por litigância de má-fé (fls. 867/868) ao executado,, a condução desta execução de alimentos impõe que a intervenção jurisdicional priorize a máxima eficiência e a celeridade dos atos expropriatórios. Embora a ordem de fls. 1635/1636 não tenha sido integralmente cumprida, a aceitação por parte do credor em adotar a média aritmética desses valores fornece subsídio suficiente para o imediato prosseguimento da expropriação. Assim não há que se pretender a aplicação ao executado de nova penalidade por litigância de má-fé

Após, tornem conclusos para designação de leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado, conforme os valores ora homologados, visando a definitiva satisfação do crédito alimentar.

Intime-se.

São Paulo, 02 de dezembro de 2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA