

**AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA/SP****Autos nº. 1005518-56.2023.8.26.0451****Ação: Execução de taxas condominiais vencidas e vincendas****Exequente:** Condomínio Residencial Colinas de Piracicaba**Executado:** Fábio Romano**MANIFESTAÇÃO***r. Decisão de fls. 118 e Ato ordinatório de fls. 124*

**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COLINAS DE PIRACICABA**, já qualificado nos autos em epígrafe, por seus advogados que esta subscrevem, vem respeitosamente ante a presença de Vossa Excelência, expor e requerer o quanto segue:

1. Devidamente intimado (fls. 123), o executado quedou-se inerte, de modo que o valor da avaliação do imóvel deve mesmo ser fixado em R\$ 145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais).

2. De outro lado, o valor do débito devidamente atualizado é de R\$ 7.351,95 (sete mil, trezentos e cinquenta e um reais e noventa e cinco centavos):



Pupin | Macchi  
Cavalleri | Nogueira  
ADVOGADOS

19-3375-7531  
Rua Manoel Ferraz de Arruda  
Campos, 754, Bairro Alto,  
13.419-130, Piracicaba, SP, Brasil  
[contato@pmcnadvogados.adv.br](mailto:contato@pmcnadvogados.adv.br)



|                                                                                                                                            |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Taxas condominiais ordinárias, extraordinárias, parcelas de acordo e multas por descumprimento do regulamento interno – cf. planilha anexa | R\$ 6.188,18        |
| Honorários sucumbenciais – 10%                                                                                                             | R\$ 619,00          |
| Custas processuais                                                                                                                         | R\$ 544,77          |
| <b>Total Geral</b>                                                                                                                         | <b>R\$ 7.351,95</b> |

3. Assim, pois, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, requer-se a realização do Leilão Eletrônico para alienação do bem penhorado nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, 50% de deságio em 2ª praça (artigo 891, Parágrafo Único do CPC), **vedando-se pagamento parcelado do lance**.

4. Ainda nestes termos, **requer que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o Sr. Davi Borges de Aquino, Leiloeiro Oficial inscrito na JUCESP sob o nº 1.070**, com endereço comercial na Avenida Paulista, nº 2421 - 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo - SP, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de São Paulo: <https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/23879>.

5. Cumpre informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado no Provimento CSM nº 2427/2017, Provimento CG nº 19/2021, Comunicado CG nº 1082/2021 e no Comunicado CG nº 251/2022, artigo 251-A.

6. Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da Alfa Leilões – Especialista em Imóveis, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de





leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico [www.alfaleiloes.com](http://www.alfaleiloes.com) e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste endereço eletrônico.

7. No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de (i) obter material fotográfico e (ii) promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

8. É o que se requerer, como medida de Direito.

Termos em que, pede deferimento.

Piracicaba, 11 de Julho de 2025.

**TIAGO DE SOUZA NOGUEIRA**

**OAB/SP 288.889**



Pupin | Macchi  
Cavalleri | Nogueira  
ADVOGADOS

19-3375-7531

Rua Manoel Ferraz de Arruda  
Campos, 754, Bairro Alto,  
13.419-130, Piracicaba, SP, Brasil

[contato@pmcnadvogados.adv.br](mailto:contato@pmcnadvogados.adv.br)