

FÁBIO ROBERTO BERNARDO FERNANDES
ADVOGADO

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL "I" SANTANA – SÃO PAULO.

ACÃO DE EXECUÇÃO

PROCESSO Nº. 1017768 – 44.2022.8.26.0003

ESPÓLIO DE VALTER DO CARMO MILANESE E OUTRA

representado pela Inventariante **RAFAELA ARABE MILANESE**, nos Autos da Ação de Execução proposta pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA ALEXANDRINA**, perante esse D. Juízo e respectivo Cartório, por seu advogado e bastante procurador que a esta subscreve, vêm mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar **MANIFESTAÇÃO sobre decisão de fls. 294**, nos termos abaixo.

I

Pelo Exequente foram apresentadas 03 (três) avaliações, sendo R\$.700.000,00 (fls. 259-268); R\$.685.300,00 (fls. 269-285) e R\$.682.000,00 (fls. 286-293), sendo a **média de valor das 03 (três) avaliações de R\$.689.100,00.**

O Juízo onde tramita Ação de Inventário, **processo 1005604-82.2024.8.26.0001**, deferiu os Alvarás de Venda dos imóveis pelo prazo de 180 dias, que expiraram em 22-11-2025, referente aos imóveis da Rua José Nobre n.º 06-A, do 17º CRI, matrícula 27.719, no valor de R\$.900.000,00 e da Rua Santo Egídio n.º 405, apartamento 81, do 3º CRI, matrícula 98.155, na quantia de R\$.600.000,00.

A Inventariante e herdeira Daniela, colocaram a venda em diversas imobiliárias, sendo os imóveis visitados por corretores e interessados, conforme e-mails ora juntados, mas que até o momento não conseguiram proposta pela aquisição dos imóveis, tendo em vista os interessados demonstrarem receio na concretização da negociação e regularização imobiliária para transferência de titularidade e mesmo dificuldades quanto aos valores, uma vez que os interessados deveriam arcar com a comissão imobiliária, para ser depositado de forma integral o valor ora avaliado e constante nos Alvarás de Venda.

II

Quanto ao valor do bem, a Exequerente apresenta a média de valor em 03 (três) avaliações totalizando R\$.689.100,00:- (seiscentos e oitenta nove mil e cem reais), enquanto a Inventariante detinha de Alvará de Venda com menor valor de R\$.600.000,00:- (seiscentos mil reais), ambos do imóvel da Rua Santo Egídio n.º 405, apartamento 81, do 3º CRI, matrícula 98.155, e mesmo com menor valor a Inventariante não logrou sucesso na venda.

Tendo em vistas, as dificuldades de alienação dos imóveis, a Inventariante entende que deve se mantido o valor de R\$.600.000,00:- (seiscentos mil reais) pelo apartamento e que já fez pedido ao Juízo onde tramita Ação de Inventário, para que se proceda venda dos imóveis por HASTA PÚBLICA, para pagamentos de todos os valores devidos, incluindo o débito do Executado perante a Exequerente.

Pelo exposto, requer se digne V. Exa., a concessão do prazo de 30 (trinta) dias que a Inventariante possa trazer a cópia da decisão do Juízo onde tramita Ação de Inventário, informando se positivo ou negativo o requerido de alienação dos imóveis por Hasta Pública, conforme pedido constante em petições e documentos em anexo.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2.026.

FÁBIO ROBERTO BERNARDO FERNANDES
OAB/SP. nº.177.019

Rua Jovita nº 253-A – sala 01 – Santana – São Paulo – SP - CEP: 02036-001
TEL: (0xx11) 99646-4065 (drfabiofb@gmail.com)

Jackson Kawakami
Advogado

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 9ª Vara Cível do Fórum **Regional I (Santana)** da Comarca de São Paulo (SP).

Autor: **Condomínio Edifício Ana Alexandrina**
Réu: **Valter do Carmo Milanese e Rosalinda Arabe Milanese – Ap. 81**
Processo Nº: **1017768-44.2022.8.26.0003**
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ANA

ALEXANDRINA, por seu advogado que esta subscreve, nos autos da ação acima descrita, vem, respeitosamente, perante V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos.

O Exequente tomou ciência da manifestação apresentada pela parte executada às fls. 297/298, na qual informa as dificuldades enfrentadas para a alienação do imóvel, bem como a inexistência de êxito na tentativa de venda do bem.

Diante das circunstâncias expostas, e visando dar efetividade ao prosseguimento da presente execução, o Exequente concorda com a fixação do valor de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) como valor de avaliação do imóvel.

Considerando que a alienação do bem pela via particular até o momento não se concretizou, se mostra adequada a alienação judicial por meio de leilão judicial, a fim de viabilizar a satisfação do crédito exequendo.

Jackson Kawakami
Advogado

Assim, com fundamento nos artigos 156, 881, § 1º e 883, todos do Código de Processo Civil e Resolução nº 236 do CNJ, **REQUER** a nomeação do Leiloeiro Oficial **DANIEL BIZERRA DA COSTA**, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP nº 1.175**, **em exercício profissional a mais de 3 anos**, cadastrado no Sistema de Gerenciamento dos Auxiliares da Justiça sob código n° 50295:

<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/ConsultaPublica/Perfil/50295>

da plataforma de leilões eletrônicos **AGS LEILÕES** (<https://www.agsleiloes.com.br>), com endereço comercial na Rua José Debieux, 35, 15º andar, Conj. 158, Santana, CEP 02038-030, São Paulo/SP, telefone (11) 3213-4148, correio eletrônico e-mail daniel@agsleiloes.com.br, para a expropriação do bem penhorado através do **LEILÃO ELETRÔNICO JUDICIAL**, com a admissão de lances em **segunda hasta no mínimo de 50% da avaliação conforme disposto no art. 891, § único do CPC**.

Outrossim, havendo acordo ou suspensão das hastas designadas, fica desde já a parte executada responsável pelo reembolso de eventual despesas e/ou comissão do leiloeiro oficial.

Por fim, tendo a celeridade, a economia e a efetividade processual, na **eventualidade de restar negativo o leilão em apreço**, **requer-se** seja o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM nº 1.496/2008), estabelecendo um prazo de 90 dias para esse fim. Neste caso, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, referido Leiloeiro as levará à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

Nestes Termos,

E. deferimento,

São Paulo, 06 de março de 2026.

JACKSON KAWAKAMI

OAB/SP 204.110

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

9ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 594, 2º andar, sala 245 / 246, Casa Verde - CEP 02520-310, Fone: (11) 3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: upj6a9cvsantana@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1017768-44.2022.8.26.0003**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Condomínio em Edifício**
 Exequente: **Condomínio Edifício Ana Alexandrina**
 Executado: **Espólio de Valter do Carmo Milanese e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Clovis Ricardo de Toledo Junior**

Vistos.

Diante das manifestações das partes (págs. 297/298 e págs. 332/333), homologo o valor do imóvel descrito na inicial em R\$600.000,00 (fevereiro/2026).

Antes de determinar a venda do imóvel por leilão judicial, informe a inventariante Rafaela se foi proferido decisão a respeito do imóvel na ação de inventário.

Prazo 05 dias.

No silêncio, será determinada a venda do imóvel através de leilão judicial, observando-se o leiloeiro indicado pelo exequente (págs. 332/333).

Intime-se.

São Paulo, 26 de março de 2026.

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