

FICHA DE DADOS DO LEILÃO

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

PROCESSO ¹	0047593-45.2025.8.26.0100
VARA	12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL
NATUREZA DA AÇÃO	AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
EXEQUENTE	Felipe Monteiro Uehara - Adv. Constituído: SIM, Fls. 3 Valeria de Moura Uehara - Adv. Constituído: SIM, Fls. 3
EXECUTADO	Daniel Montalvo Souza - Adv. Constituído: SIM, Fls. 9 José Roberto de Araújo Felismino - Adv. Constituído: SIM, Fls. 9 Naftali Construtora e Incorporadora de Bens SPE Ltda - Adv. Constituído: SIM, Fls. 9
Admite parcelamento ² - art. 895, CPC	SIM
Percentual comissão do leiloeiro: %	5,00%
DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO (NOMEAÇÃO DO LEILOEIRO)	Data: ____/____/____ Fls. ____.

¹ Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do processo.

² A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

Lote 001

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º Pavimento, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TEODORO MASCARENHAS", situado na Rua Teodoro Mascarenhas, nº 330, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área total da unidade de 46,40545m², área privativa coberta de 25,20m², área privativa descoberta de 15,75m², área comum coberta de divisão não proporcional de 3,12m², área comum coberta de divisão proporcional de 2,26302m², fração ideal de terreno de 3,53378%. Sendo que na matrícula nº 32.749, foi registrada sob nº 13 a especificação de condomínio.	
Valor mínimo em primeira praça (não atualizado) ³ :	R\$ 217.741,97
Percentual mínimo em segunda praça: %	60,00%
Percentual comissão do leiloeiro: %	5,00%
Admite parcelamento ⁴ - art. 895, CPC:	SIM
MATRÍCULA DO IMÓVEL	- Matrícula de nº 192.631 do 16º CRI de São Paulo/SP
Débitos	
ÔNUS E GRAVAMES	Matrícula nº 192631, conforme AV. 02 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Matrícula nº 192631, conforme AV. 02 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 03 (02/04/2026) , penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100,

³ Valores serão atualizados até o encerramento do leilão, conforme índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), utilizado para atualização de cálculos judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

⁴ A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

	Matrícula nº 192631, conforme AV. 02 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 03 (02/04/2026) , penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 01 (30/03/2022) , outro ônus real, Imóvel enquadrado como Habitação de Interesse Social, Obs.: Para verificação da descrição completa dos ônus e gravames vide edital do leilão.
CAUSA OU RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO⁵	NÃO
EXISTÊNCIA DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DO PROCESSO⁶	NÃO

Lote 002

APARTAMENTO nº 11 - PNE, localizado no 1º Pavimento, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AJARANI", situado na Avenida Ajarani, nºs 418 e 422, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área total da unidade de 78,57721m ² , área privativa coberta de 48,20m ² , área comum coberta de 27,31016m ² (com o uso exclusivo de uma vaga indeterminada), área comum descoberta de 3,06705m ² , fração ideal de terreno de 0,05334. Sendo que na matrícula nº 14.928, foi registrada sob nº 16 a especificação de condomínio	
Valor mínimo em primeira praça (não atualizado) ⁷ :	R\$ 337.196,11
Percentual mínimo em segunda praça: %	60,00%
Percentual comissão do leiloeiro: %	5,00%

⁵ Análise feita quando na elaboração do edital.

⁶ Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do processo.

⁷ Valores serão atualizados até o encerramento do leilão, conforme Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), utilizado para atualização de cálculos judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

Admite parcelamento ⁸ - art. 895 , CPC:	SIM
MATRÍCULA DO IMÓVEL	- Matrícula de nº 204.159 do 16º CRI de São Paulo/SP
Débitos	
ÔNUS E GRAVAMES	Matrícula nº 204159, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social (HIS 2), Matrícula nº 204159, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social (HIS 2), AV. 03 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Matrícula nº 204159, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social (HIS 2), AV. 03 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 04 (02/04/2026) , penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Obs.: Para verificação da descrição completa dos ônus e gravames vide edital do leilão.
CAUSA OU RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO⁹	NÃO
EXISTÊNCIA DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DO PROCESSO¹⁰	NÃO

Lote 003

⁸ A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões.

⁹ Análise feita quando na elaboração do edital.

¹⁰ Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do processo.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

APARTAMENTO nº 21, localizado no 2º Pavimento, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AJARANI", situado na Avenida Ajarani, nºs 418 e 422, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área total da unidade de 78,57721m², área privativa coberta de 48,20m², área comum coberta de 27,31016m² (com o uso exclusivo de uma vaga indeterminada), área comum descoberta de 3,06705m², fração ideal de terreno de 0,05334. Sendo que na matrícula nº 14.928, foi registrada sob nº 16 a especificação de condomínio	
Valor mínimo em primeira praça (não atualizado) ¹¹ :	R\$ 337.196,11
Percentual mínimo em segunda praça: %	60,00%
Percentual comissão do leiloeiro: %	5,00%
Admite parcelamento ¹² - art. 895, CPC:	SIM
MATRÍCULA DO IMÓVEL	- Matrícula de nº 204.164 do 16º CRI de São Paulo/SP
Débitos	
ÔNUS E GRAVAMES	Matrícula nº 204164, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social - HIS 2, Matrícula nº 204164, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social - HIS 2, AV. 03 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Matrícula nº 204164, conforme AV. 02 (29/02/2024) , outro ônus real, Habitação de Interesse Social - HIS 2, AV. 03 (18/03/2026) , outro ônus real, Averbação

¹¹ Valores serão atualizados até o encerramento do leilão, conforme índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), utilizado para atualização de cálculos judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

¹² A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

	Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 04 (02/04/2026) , penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Obs.: Para verificação da descrição completa dos ônus e gravames vide edital do leilão.
CAUSA OU RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO¹³	NÃO
EXISTÊNCIA DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DO PROCESSO¹⁴	NÃO

Lote 004

APARTAMENTO nº 31, localizado no 3º Pavimento, integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL AJARANI", situado na Avenida Ajarani, nºs 418 e 422, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, possui a área total da unidade de 78,57721m ² , área privativa coberta de 48,20m ² , área comum coberta de 27,31016m ² (com o uso exclusivo de uma vaga indeterminada), área comum descoberta de 3,06705m ² , fração ideal de terreno de 0,05334. Sendo que na matrícula nº 14.928, foi registrada sob nº 16 a especificação de condomínio	
Valor mínimo em primeira praça (não atualizado) ¹⁵ :	R\$ 337.196,11
Percentual mínimo em segunda praça: %	60,00%
Percentual comissão do leiloeiro: %	5,00%
Admite parcelamento ¹⁶ - art. 895, CPC:	SIM
MATRÍCULA DO IMÓVEL	- Matrícula de nº 204.169 do 16º CRI de São Paulo/SP

¹³ Análise feita quando na elaboração do edital.

¹⁴ Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do processo.

¹⁵ Valores serão atualizados até o encerramento do leilão, conforme Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), utilizado para atualização de cálculos judiciais pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

¹⁶ A oferta de lance em prestação, feita nos termos do artigo 895, do CPC, será formalizada pelo(a) interessado(a) habilitado(a) a participar do leilão através do sistema gestor de leilões.

A PRESENTE FICHA POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO E NÃO VINCULATIVO, NÃO EXIME, EM NENHUMA HIPÓTESE, O DEVER DO INTERESSADO EM EXAMINAR O EDITAL DO LEILÃO, AUTOS DO PROCESSO E DEMAIS DOCUMENTOS DO IMÓVEL.

Débitos	
ÔNUS E GRAVAMES	Matrícula nº 204169, conforme AV. 02 (29/02/2024), outro ônus real, Restrição administrativa (Habitação de Interesse Social - HIS 2), Matrícula nº 204169, conforme AV. 02 (29/02/2024), outro ônus real, Restrição administrativa (Habitação de Interesse Social - HIS 2), AV. 03 (18/03/2026), outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Matrícula nº 204169, conforme AV. 02 (29/02/2024), outro ônus real, Restrição administrativa (Habitação de Interesse Social - HIS 2), AV. 03 (18/03/2026), outro ônus real, Averbação Premonitória, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, AV. 04 (02/04/2026), penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100, Obs.: Para verificação da descrição completa dos ônus e gravames vide edital do leilão.
CAUSA OU RECURSO PENDENTE DE JULGAMENTO¹⁷	NÃO
EXISTÊNCIA DE PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS DO PROCESSO¹⁸	NÃO

¹⁷ Análise feita quando na elaboração do edital.

¹⁸ Constitui ônus dos interessados em participar da hasta pública examinar os autos do processo.