

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de bens imóveis e para intimação do(s) requerido(s) **DANIEL MONTALVO SOUZA** (CPF: 346.827.188-35), **JOSÉ ROBERTO DE ARAÚJO FELISMINO** (CPF: 343.949.978-28), **NAFTALI CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE BENS SPE LTDA** (CNPJ: 33.117.503/0001-09), terceiro(a) interessado **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.395.000/0001-39), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100**, em trâmite na **12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **FELIPE MONTEIRO UEHARA** (CPF: 220.959.568-18), **VALERIA DE MOURA UEHARA** (CPF: 363.960.568-36).

A Dra. ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça os bens abaixo descritos, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

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. **Contribuinte nº 057.068.00154 (área maior).**

Matrícula nº 192.631 do 16º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan 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: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$39.088,26 até 28/07/2026, referente à área maior.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$217.741,97 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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 78,57721m², 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 **Contribuinte nº 058.227.00039 (área maior).**

Matrícula nº 204.159 do 16º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan 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.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$337.196,11 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

LOTE 003 -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 **Contribuinte nº 058.227.00039 (área maior)**.

Matrícula nº 204.164 do 16º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan 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, **AV. 04 (02/04/2026)**, penhora registrada na matrícula, Processo nº 0047593-45.2025.8.26.0100.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$337.196,11 (julho/2026).

VISITAÇÃO: Não há visitação.

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 78,57721m², 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 **Contribuinte nº 058.227.00039**.

Matrícula nº 204.169 do 16º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constan 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.

AVALIAÇÃO DO BEM: R\$337.196,11 (julho/2026).

OBS: Constan Débitos de dívida ativa no valor de R\$85.306,88 até 28/07/2026, referente a área maior.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DOS IMÓVEIS - R\$ 1.229.330,30 (julho/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 390.950,61 (dezembro/2025).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 11/09/2026 às 13h30min, e termina em 14/09/2026 às 13h30min; 2ª Praça começa em 14/09/2026 às 13h31min, e termina em 05/10/2026 às 13h30min.

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 60% do valor da avaliação (2ª Praça). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário

previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portazuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) requerido(s) DANIEL MONTALVO SOUZA, JOSÉ ROBERTO DE ARAÚJO FELISMINO, NAFTALI CONSTRUTORA E INCORPORADORA DE BENS SPE LTDA, terceiro(a) interessado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como das Penhoras realizadas em 24/02/2026, 12/02/2026, 12/02/2026, 12/02/2026 respectivamente. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 28 de julho de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

ISABELA CANESIN DOURADO FIGUEIREDO COSTA
JUIZA DE DIREITO