

ANÁLISE TÉCNICA PROCESSUAL

AÇÃO	PROCESSO
Procedimento Sumário - Despesas Condominiais	DIGITAL

JUIZO - COMARCA	NÚMERO DO PROCESSO
1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara	0012149-49.2005.8.26.0003

NOME JUIZ	Cristiane Vieira
-----------	------------------

RESUMO DO PROCESSO E OBSERVAÇÃO SOBRE O CASO
processo extenso, que estende por muitos anos; houveram várias tentativas de leilão, por vários leiloeiros, mas sem sucesso; os executados possuem advogado; ao longo do processo a penhora dos direitos foi convertida em propriedade por se tratar de débito propter rem.

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXEQUENTE / AUTOR	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Condomínio Edifício Maison Nice (CNPJ nº 71.720.544/0001-78)	1/4	REGULAR

REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL – EXECUTADO / RÉU	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
CARLOS HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72) Rua Muller Carioba, 276 São Paulo - Jardim da Saúde CEP:04291-020 HIDECO HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72). Avenida Santa Catarina, 1.889, Complemento: Loja 09 São Paulo - Vila Mascote CEP:04378-400	69, 186	REGULAR

TERCEIROS INTERESSADOS	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ: 46.395.000/0001-39), Viaduto do Cha, 15 - Downtown - São Paulo - CEP:, São Paulo - SP, 01002-020		REGULAR

compromissário vendedor LUIZ AUGUSTO REID (CPF: 760.328.258-68), ELIANA CASTELO BRANCO REID (CPF: 054.460.228-58) Rua Itapiru, 465, Complemento: Apto 141 São Paulo - Saúde CEP:04143-010 credor hipotecário CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF (CNPJ: 00.360.305/0001-04). Avenida Paulista, 750, Complemento: 14º Andar SÃO PAULO - Bela Vista CEP:01310-100		
---	--	--

TERMO(S) DE PENHORA	FOLHA(S)	SITUAÇÃO
Expedido em 02/06/2017	728	REGULAR

DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) A SER(EM) LEILADO(S)	FOLHA(S)
DO BEM: O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar do "EDIFÍCIO MAISON NICE", situado na Rua Itatiaia, nº 344, na Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, contendo a área real privativa de 125,32m2, área real comum de 42,320m2 e área real exclusiva de garagem de 31,06m2, com a área real total de 198,70m2, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8,1773% no terreno condominial e demais coisas de uso comum, cabendo-lhe a vaga nº 13 da garagem coletiva, localizada no pavimento térreo para guarda de um veículo de passeio ou utilitário. INSCRIÇÃO MUNICIPAL SOB Nº 047.202.0118-0. MATRÍCULA Nº 94.142 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	ANEXO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DO(S) BEM(NS) A SER(EM)	EMISSION
--	----------

OBS 1: Conforme Laudo de Avaliação de fls. 296 e 326/327, o Edifício Maison Nice é um bloco com 10 pavimentos, sendo 1 térreo, 8 pavimentos com 2 apartamentos por andar e 1 subsolo, com portaria central, monitoramento de segurança, 1 elevador, interfone e salão de festas. A unidade: trata-se de uma unidade duplex com 2 salas de estar, sala de jantar, cozinha, 1 dormitório, 1 suíte, banheiro, lavanderia e quintal. Dispõe de 1 vaga determinada, no térreo. Apartamento classificado como de padrão médio, com idade real de 35 anos, necessitando de reparos simples.	Perito
---	--------

LOCALIZAÇÃO DO BEM
LOCALIZAÇÃO: R. Itatiaia, 344, apto. 82 - Vila Guarani (Zona Sul), São Paulo - SP, 04310-010.

DEPOSITÁRIO(S)	FOLHA(S)
CARLOS HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72), HIDEKO HAYASHI (CPF nº 066.863.548-72).	728

ÔNUS E GRAVAMES
Consta na matrícula nº 94142, conforme R.2 (13/01/1989), Hipoteca do imóvel em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF. Av-3 (13/08/2012), Penhora exequenda.

DÉBITO(S) FISCAL(IS)
<u>Observação:</u> Em consulta junto ao site da PREFEITURA DE SÃO PAULO identificamos débitos fiscais de IPTU no valor de R\$ 5.441,89 até 26/06/2026 e dívida ativa no valor de R\$ 79.127,94, totalizando R\$ 84.569,83 até 26/06/2026.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), avaliado em março/2013.	338/386
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 1.206.941,69 (um milhão duzentos e seis mil novecentos e quarenta e um reais e sessenta e nove centavos), em junho/2026.	

PLANILHA DE DÉBITO (ÚLTIMA APRESENTADA)	FOLHA(S)
DÉBITOS DA AÇÃO: Os débitos totalizam R\$ 407.266,09 (quatrocentos e sete mil, duzentos e sessenta e seis reais e nove centavos), em junho/2026, de	1755/1758

acordo com a planilha de cálculo juntada às fls. 1755/1758. A atualização dos débitos vencidos e vincendos, até a sua integral satisfação, fica a encargo do exequente disponibilizar nos autos.	
--	--

DETERMINAÇÃO DE PRACEAMENTO DO(S) BEM(NS)	FOLHA(S)	2ª PRAÇA
Em 23/06/26. Porcentagem comissão: 5% Juiz determinou expressamente que a comissão seja paga por depósito judicial/nos autos? Não	1769 + 1725	50%

CAUSA(S) E/OU RECURSO(S) PENDENTE(S)	FOLHA(S)
Não há.	-