

DADOS DO PROCESSO

JUIZ: FABRICIO HENRIQUE CANELAS
PROCESSO N.º: [0006058-91.2009.8.26.0361 \(02\)](#) - Cumprimento de sentença
VARA: 3ª Vara Cível
COMARCA: Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo

EXEQUENTE: ROSA KEIKO FUKUZATO (CPF/MF 0 09.983.428-66) por meio de seus representantes legais;

EXECUTADOS: LETICIA BALDUINO MIGOTO DE SOUSA (CPF/MF 368.570.398-60), JAQUELINE SILVA BALDUINO SOUSA (CPF/MF 078.451.608-14) e seus cônjuges, se casadas forem;

INTERESSADOS: CÉLIO MIGOTO DE SOUZA (CPF/MF 051.230.418-18). KKIDS COMERCIO ATACADISTA DE BRINQUEDOS – EIRELI (CNPJ/MF 32.491.708/0001-89). JONATHAN CHRISTIAN GATICA VILUGRON. PREFEITURA MUNICIPAL MOGI DAS CRUZES (CPF/MF 46.523.270/0001-88).

DESCRIÇÃO DO BEM

IMÓVEL: **01 (UM) TERRENO** situado na Vila Horizonte, bairro do Botujuru, perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrito e caracterizado: medindo 6,38 metros de frente para Rua Mariano de Paulo; 20,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 6,38 metros, encerrando a área de 125,00 metros quadrados confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno com propriedade de Aristides Tolentino Cangussú e sua mulher; do lado esquerdo com a outra metade do terreno de propriedade de José Abraão Miranda de Almeida e sua mulher, e nos fundos com Zeferino Vaisset; distante 31,72 metros da esquina da Rua José Osório do Valle, lado direito de quem desta entra na Rua mariano de Paulo. **CADASTRO MUNICIPAL:** 15.042.035.000-8. **MATRÍCULA Nº 41.950 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

LAUDO DE AVALIAÇÃO: Trata-se de um sobrado constituído de **Garagem Subterrânea:** para 5 carros com acesso independente e com banheiros acabados (masculino e feminino), funciona muito bem como salão de festas para aproximadamente 100 pessoas. Piso: ardósia verde. **Área Social:** escritório com banheiro, sala de estar dois ambientes (com varanda) com escada em J, sala de jantar, jardim de inverno, cozinha com móveis planejados mais varanda, lavabo, área de serviço coberta e com churrasqueira. Piso Frio. **2º Piso:** 3 dormitórios (sendo 1 suíte), suíte com banheiro ainda não montado, 1 banheiro mais uma saleta com varanda. Corredor com escada em madeira. **3º Piso:** dispensa e 2ª área de serviço, 50% coberto, 50% descoberto com área de sol para secagem de roupas mais 1 sótão. A área do terreno é de 125,00m (6x26), área construída 224,81m.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Mariano de Paula, 582 e 586, Vila Horizonte, Mogi das Cruzes – SP, 08820-000

DEPOSITÁRIO: JAQUELINE SILVA BALDUINO SOUSA (CPF/MF 078.451.608-14).

ONUS: Consta nas fls. 600 o **TERMO DE PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **AV.06 e AV.07 PENHORA** do bem referente ao processo epígrafe. Consta na **R.04 PARTILHA DE BENS** em favor de JAQUELINE DA SILVA BALDUINO e CELIO MIGOTO DE SOUSA. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES identificamos **DÉBITOS FISCAIS** no valor de R\$ 2.353,91 (dois mil, trezentos e cinquenta e três reais e noventa e um centavos) em 23 de setembro de 2024. Eventuais

débitos pendentes que recaem sobre o bem, de natureza fiscal, ficarão sub-rogados no respectivo preço da arrematação, conforme o art. 130 § único do CTN, e entendimento do STJ (AREsp: 1650732 SP 2020/0012588-1, Relator: Ministro GURGEL DE FARIA, Data de Publicação: DJ 10/03/2022). Compulsando os autos identificamos **PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS** extraído do processo nº 0013664-05.2011.8.26.0361 em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes do Estado de São Paulo. Em pesquisa aos registros eletrônicos armazenados nos Sistemas de Acompanhamento e Informações Processuais do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, até 22/09/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica ao banco de dados de processos físicos e eletrônicos de 1ª e 2ª instâncias do Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, pesquisando-se os termos digitados, até 22/09/2024, **NÃO CONSTAM** ações trabalhistas em tramitação em face dos executados. Em consulta eletrônica a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas emitidas pelo Tribunal Superior do Trabalho, até 23/09/2024, **NÃO CONSTAM** no banco nacional de devedores trabalhistas em face dos executados. Não há nos autos informações de que sobre os bens recaiam outros ônus, recursos ou causa pendentes. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (arts. 9º Provimento 1625/2009- CSM/TJSP e 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

- DÉBITO DA AÇÃO:** R\$ 90.981,58 (noventa mil, novecentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos) em novembro de 2023 (fls. 837).
- HIPOTECA:** Eventual gravame de hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI do Código Civil).
- TRIBUTOS:** Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos fiscais, bem como os de natureza propter rem, que serão sub-rogados no valor da arrematação, observada a ordem de preferência, nos termos do art. 130, § único do Código Tributário Nacional, cominado com o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

INFORMAÇÕES DO LEILÃO

Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade condições.

- AVALIAÇÃO:** **R\$ 602.806,77 (seiscentos e dois mil, oitocentos e seis reais e setenta e sete centavos)** em setembro/2024. O valor de avaliação será atualizado à época das praças com base nos índices da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.
- DATAS:** **1º LEILÃO em 01/11/2024 a partir das 09:00 horas com encerramento às 15:00 horas em 04/11/2024;** correspondente à avaliação atualizada. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:
- 2º LEILÃO que se encerrará em 25/11/2024 a partir das 15:00 horas,** correspondente à 70% (setenta por cento) da avaliação atualizada, que deverá ser efetuado diretamente no sistema gestor.
- PORTAL:** **SUBLIME LEILÕES**, site www.sublimeleiloes.com.br.
- LEILOEIRO:** CRISTIANO ALBERTO DOS SANTOS - JUCESP 1049.
- CADASTRO:** Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do Leiloeiro, aceitar os termos e condições informados e encaminhar

cópias simples dos seguintes documentos: I - Pessoa Física: RG e CPF ou CNH, comprovante de endereço e certidão de casamento + RG e CPF ou CNH do cônjuge, se casado for; II - Pessoa Jurídica: Cartão CNPJ, Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais de um dos sócios (RG e CPF ou CNH) e procuração com firma reconhecida da assinatura, se representado por terceiro, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais.

PAGAMENTOS:

A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, do Código de Processo Civil e art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009). A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, (termos do art. 882, § 1º do Código de Processo Civil cominado com o art. 7º, caput da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça). Em caso de acordo, adjudicação, remissão após a apresentação da minuta de edital de leilão, a comissão do Leiloeiro permanece devida no aporte de 5% (cinco por cento) do valor do acordo. Neste caso, deverá o (a) exequente englobar no valor do acordo a comissão devida ao Leiloeiro, a título de ressarcimento das despesas. Consumada a arrematação, no caso de desistência por parte do arrematante, nos termos do art. 903, § 1º, do CPC, a comissão do leiloeiro será a este devida. Em todos os casos o pagamento será feito através de guia judicial ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado para o e-mail: judicial@sublimeleiloes.com.br. Com a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro será lavrado o auto de arrematação para expedição da ordem de entrega do bem móvel ou carta de arrematação do bem imóvel, com o respectivo mandado de imissão na posse (art. 901, §1º do Código de Processo Civil e art. 20 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do Juízo, sem prejuízo da aplicação de sanções legais (art. 897, do Código de Processo Civil e art. 21 do Provimento nº 1625/2009 CSM/TJSP). Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º, do Código de Processo Civil).

PARCELAMENTO:

O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar, por escrito; até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo que a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado. Consideradas as mudanças empreendidas pelo atual diploma processual, aqueles interessados em adquirir o bem penhorado de forma parcelada, que por alguma razão ou justificativa perder o prazo que estabelece o art. 895 do CPC, deverão registrar a proposta no site deste gestor, pois na ausência de lances à vista, poderão ser analisados por este Juízo, para aquilatar a viabilidade da arrematação. As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas e estarão sujeitas, em todos os casos, a homologação do Juízo (art. 895 e seguintes, do Código de Processo Civil).

INTIMAÇÕES:

A título de esclarecimento, consta expressamente que a publicação da minuta de edital supre a intimação pessoal do executado nos termos do art. 889, inciso I, do Código de Processo Civil.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais dos leilões, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a oportunidade de enviar novos lances (arts. 11, 12 e 14 do Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP, 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail (Art. 15 do Prov. CSM n. 1625/2009).

Mogi das Cruzes, 23 de setembro de 2024.

FABRICIO HENRIQUE CANELAS

Juiz de Direito