

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;

EXECUTADO: 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). MARISETE TERESINHA PILONETTO. 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.

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 JAUQUELINE DA SILVA BALDUINO e CELIO MIGOTO DE SOUSA. Em consulta junto a PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES **NÃO IDENTIFICAMOS DÉBITOS FISCAIS** até a presente data 14 de agosto de 2026. 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: 1944757 SP 2021/0188321-4, Relator: TEODORO SILVA SANTOS; Data de Publicação: DJ 24/10/2024). 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 13/08/2026, **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 13/08/2026, **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 14/08/2026, **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 (art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ).

DÉBITO DA AÇÃO:	R\$ 125.999,47 (cento e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e sete centavos) em março de 2026 (fls. 1016).
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\$ 664.345,31 (seiscentos e sessenta e quatro mil, trezentos e quarenta e cinco reais e trinta e um centavos) em agosto/2026. 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.
PREÇO MÍNIMO:	70% (setenta por cento) do valor da avaliação devidamente atualizado, nos termos da decisão de fls. 1046. Não serão encaminhadas para aprovação propostas inferiores ao preço mínimo judicial.
PRAZO:	180 (cento e oitenta) dias para realização da alienação particular, observado o termo inicial processualmente aplicável, conforme decisão de fls. 1046.
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. A comissão devida ao Leiloeiro será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. 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.
- PARCELAMENTO:** A proposta deverá indicar o preço ofertado, a forma e o prazo de pagamento, e, quando cabível, as garantias oferecidas. As propostas serão submetidas à apreciação do Juízo, não havendo venda aperfeiçoada antes da aprovação judicial e da formalização prevista no art. 880, § 2º, do CPC. Eventual proposta com pagamento diferido deverá indicar entrada, número e periodicidade das parcelas, indexador de atualização e garantias, ficando sua aceitação condicionada à prévia aprovação do Juízo.
- FORMALIZAÇÃO:** A alienação será formalizada por termo nos autos, com as assinaturas exigidas pelo art. 880, § 2º, do CPC, expedindo-se, após o cumprimento das condições fixadas judicialmente, a carta de alienação e o mandado de imissão na posse.
- INTIMAÇÕES:** As intimações processuais deverão ser promovidas e comprovadas nos autos na forma determinada pelo Juízo e pela legislação aplicável. Esta divulgação destina-se à publicidade da alienação particular e não substitui atos de intimação que não tenham sido expressamente dispensados.

CONDIÇÕES DO SISTEMA

- i) A avaliação e o preço mínimo serão atualizados de acordo com a Tabela Prática do TJSP na data pertinente à venda.
- ii) Durante o prazo judicial de 180 dias, o gestor poderá receber propostas e divulgar o imóvel nas plataformas autorizadas, respeitado o preço mínimo de 70% da avaliação atualizada.
- iii) A apresentação de proposta não gera direito à aquisição. A alienação somente produzirá efeitos após apreciação judicial e formalização nos autos, sem prejuízo do direito de preferência e da reserva patrimonial do coproprietário alheio à execução.

São Paulo, 14 de agosto de 2026.

FABRICIO HENRIQUE CANELAS

Juiz de Direito