



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MOGI DAS CRUZES

Av. Candido Xavier de Almeida e Souza, n.º 159, Vila Partênio, Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-912

Telefone: (11) 2823-8239 - E-mail: mogicruzes2cv@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **DOMINGOS PARRA NETO**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi Das Cruzes do Estado de São Paulo, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado o **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**, transmitido pelo *website*: www.leje.com.br, para venda *dos bens abaixo descritos*. A alienação será regida pelas regras do Código de Processo Civil, e demais normas aplicáveis. A condução de pregão ficara a cargo do Leiloeiro Oficial **DENYS PYERRE DE OLIVEIRA**, os interessados poderão tirar suas dúvidas no escritório do mesmo, localizado na Alameda Rio Negro, n.º 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, telefones 0800 789 1200 | 11 3969-1200.

Processo n.º: [0000905-58.2001.8.26.0361](#) – N.º de Ordem: 2001/000160 - Execução de Título Extrajudicial - Penhora / Depósito / Avaliação

Exequente: **ESPÓLIO DE FAUSTO CONSENTINO**, CPF n.º 255.375.208-34 na pessoa de seu representante legal inventariante, **TEREZINHA FONTES CONSENTINO**, CPF n.º 084.142.288-5;

Executado: **DORIVAL TRANQUELIM**, CPF n.º 281.678.998-53 e seu cônjuge;

Interessados: **ALESSANDRA TRAQUELIM**, CPF n.º 268.833.478-60, e cônjuge se casada; **JULIANO TRANQUELIM**, CPF n.º 273.933.368-47, e cônjuge se casado; **ALCIDIA MARIA BOLDRIN TRANQUELIM**, CPF n.º 273.905.898-50; **MAYZA FONTES CONSENTINO**, CPF n.º 252.379.788-78 e cônjuge se casada for; **MANAYRA VICENZO FONTES CONSENTINO**, CPF n.º 295.882.118-83 e seu cônjuge **LEANDRO VICENZO SILVA CONSENTINO**, CPF n.º 214.425.948-88.

DATA E HORA – Serão considerados em todos os leilões o horário de Brasília:

Os leilões ocorrerão em data única, prevista para o dia **15 de julho de 2026:**

1º LEILÃO: Às 10:00h – VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ R\$ 419.257,39 (quatrocentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos)

2º LEILÃO: Às 11:00h – LANCE INICIAL A PARTIR DE: R\$ 209.628,69 (duzentos e nove mil, seiscentos e vinte e oito reais e sessenta e nove centavos).

Após início da disputa ao vivo, o certame ocorrerá por no mínimo 20 minutos. Nos 3 minutos finais, sobrevindo um novo lance, os próximos serão prorrogados por mais 3 minutos, até que zere o cronômetro.

DESCRIÇÃO DO BEM:

APARTAMENTO DE 83,41 M² NO 4º ANDAR DO EDÍFICIO CONDE SAINT GERMAIN NO GUARUJÁ/SP, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 81.906 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 1-0143-021-016.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: **DORIVAL TRANQUELIM**, CPF n.º 281.678.998-53.

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento avaliado é uma unidade residencial de padrão simples, porém dotada de elevador, inserida em condomínio enxuto construído há 30 anos, já com evidências de desgaste corrente, mas sem patologias estruturais relatadas. A configuração de três dormitórios, sendo uma suíte, ampla sala para dois ambientes integrada a varanda frontal, cozinha funcional, área de serviço independente e banheiro social, além de uma vaga coberta na garagem coletiva. O entorno dispõe de toda a infraestrutura urbana e serviços de bairro, reforçando a liquidez do bem.

A unidade ostenta acabamentos compatíveis com o padrão “Apartamento – simples, com elevador”: pisos cerâmicos de fácil manutenção nas áreas sociais, molhadas e varanda; paredes em massa corrida pintada nas áreas secas e revestimento cerâmico integral em cozinha, área de serviço e banheiros; laje maciça com pintura convencional; portas internas de madeira semi-oca e esquadrias externas em alumínio anodizado com folhas de vidro, incluindo porta-janela quádrupla que integra a sala à varanda, cujo parapeito é de vidro/alumínio, garantindo ampla iluminação e ventilação natural. O dormitório suíte recebe piso laminado madeira, conferindo maior conforto térmico, enquanto os banheiros contam com louças padrão, bancada em granito e ventilação natural por basculantes de alumínio. Os materiais e instalações mostram-se em estado regular, demandando apenas reparos pontuais de manutenção preventiva, sem evidências de patologias estruturais.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Alonso Gonzales, n.º 514, Apartamento 44, Ed. Conde Saint Germain, Jardim Las Palmas, Guarujá/SP – CEP 11420-410.

AVALIAÇÃO: R\$ 287.000,00 (duzentos e oitenta e sete mil reais) em maio de 2019. Atualizado através do Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 419.257,39 (quatrocentos e dezenove mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e nove centavos)** em maio de 2026.

ÔNUS: Consta sob **Av. 05 a PENHORA** do bem referente ao processo em epígrafe a fl. 76 que se encontra averbada na matrícula do imóvel. Consta sob **Av. 06 a INEFICÁCIA** do bem por determinação constante no mandado judicial, expedido pela 2ª Vara Cível de Mogi das Cruzes-SP nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial. Constam débitos de **IPTU** referente ao exercício de 2026 no valor de R\$ 1.824,24 (um mil oitocentos e vinte e quatro reais e vinte e quatro centavos) apurado em maio/26. Não foi possível identificar eventuais débitos condominiais.

DA VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra(m), sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do **LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO**.

DOS DÉBITOS: Os bens apreçados em **Leilão Judicial Eletrônico** serão adquiridos sem ônus para o **NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE**, sejam eles de natureza *propter rem*, tributária (IPTU/ITR), Taxa de Ocupação, Foro ou outros débitos relativos ao imóvel serão sub-rogados no valor da arrematação (art. 130, *caput* e parágrafo único, do CTN, c/c com o art. 908, § 1º, do CPC), ou seja, o imóvel será transferido ao **NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE** livre de débitos e ônus anteriores à arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação (art. 1.499, VI, CC), ficando o arrematante livre das obrigações com esses credores. Exceto as custas relativos à transferência patrimonial do(s) bem(ns) arrematado(s) junto ao Cartório de Imóveis e demais órgãos competentes. Eventual regularização junto a Prefeitura e ao Cartório de Registro de Imóveis será de responsabilidade do(s) comprador(es).

DA VISITAÇÃO: Os interessados em vistoriar os bens deverão solicitar por e-mail junto ao escritório do leiloeiro. Vale lembrar que, o responsável pela guarda dos bens deve ser comunicado, bem como autorizar o ingresso dos interessados em visitar os bens leiloados.

DO DÉBITO PROCESSUAL: R\$ 226.093,65 (duzentos e vinte e seis mil, noventa e três reais e sessenta e cinco centavos), em dezembro de 2026 as fls. 2090/2091

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo competente, bem como a comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. O pagamento será feito através de boleto ou transferência bancária. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de cancelamento do leilão por questões alheias ao leiloeiro, por exemplo, quitação do(s) débito(s), acordo, remissão, entre outros, será devido o ressarcimento dos custos despendidos pelo Leiloeiro para a confecção do edital, coleta de imagens, dados do(s) bem(ns) penhorado(s) e inserção do leilão na plataforma do leiloeiro. Na hipótese de cancelamento após o início do certame, o leiloeiro fará jus ao percentual integral da comissão fixada de 5%

(cinco por cento), sobre o valor transacionado a qual será suportada pelo(s) devedor(es)(s), ou, a ser calculada sobre o lance vencedor, com base no art. 7º, §3º, da Resolução n.º 236/16-CNJ.

DA PROPOSTA: O interessado em formalizar a aquisição do bem de forma parcelada nos termos do Art. 895, I e II, CPC, deverá apresentar a respectiva proposta com antecedência de 1 (um) dia antes do encerramento do Leilão para o e-mail: proposta@leje.com.br. PROPOSTA À VISTA: pagamento em até 24 (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão. PROPOSTA A PRAZO: **SINAL** mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o saldo remanescente **em até 30 (trinta) vezes**. Os pagamentos das parcelas serão realizados por meio de guia de depósito judicial vinculada ao processo, e o saldo remanescente será corrigido por índice oficial monetário de sua escolha. A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, (Art. 895, § 7º, CPC).

DO PAGAMENTO DO LEILÃO COM SEU CRÉDITO: Caso o credor/autor opte por participar da hasta pública, na forma da lei e em igualdade de condições com os demais licitantes, estará dispensando da exibição do preço até o valor atualizado do crédito/débito da demanda processual, devendo depositar o valor excedente, se houver, no mesmo prazo.

DO USO DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, §§ 1º e 2º, do CPC, o coproprietário ou cônjuge alheio ao processo em questão, de acordo com a lei, terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, possibilitando a livre concorrência; e realizará o pagamento do lance de forma proporcional, com exceção de sua quota-parte pois já lhe pertence. A comissão do Leiloeiro incidirá sobre o valor total do lance ofertado.

DA FINALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: Após a confirmação do pagamento da comissão do leiloeiro, sinal ou quitação integral do(s) bem(ns), o **auto de arrematação** será assinado pelo arrematante, leiloeiro e pelo Juiz, ocasião em que a arrematação será considerada irrevogável, perfeita e acabada, para expedição da respectiva CARTA DE ARREMATAÇÃO em favor do NOVO PROPRIETÁRIO/ARREMATANTE.

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: as partes, seus respectivos cônjuges, as Fazendas Públicas, credores trabalhistas, hipotecários, fiduciários, ocupantes do imóvel e demais interessados ficam cientificados (intimados) da alienação em curso, não podendo alegar desconhecimento uma vez que este edital está publicado no portal do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO, www.leje.com.br, conforme previsto no art. 887, § 2º e art. 889, I a VIII e parágrafo único, ambos do Código de Processo Civil. Também estará disponível na plataforma eletrônica a descrição detalhada, documentos e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apreendido(s).

Se por qualquer motivo a intimação pessoal do executado/devedor não se realizar por meio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, através do próprio edital de leilão acessível a todos no portal do leiloeiro supracitado, nos termos do art. 889, I, do CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante a unidade judicial onde tramita a presente ação, no site do LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO www.leje.com.br, no próprio site do Tribunal ou através do e-mail: contato@leje.com.br.

Mogi das Cruzes/SP, 9 de junho de 2026.

DR. DOMINGOS PARRA NETO

Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP