**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjstj.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000944-87.2024.8.26.0510**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Carolina Aparecida Celestino Traiina e outros**  
Executado: **Marcelo Francisco da Silva e outro**  
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça: **Fabio Marcelo Sobrinho Barrenha (24106)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

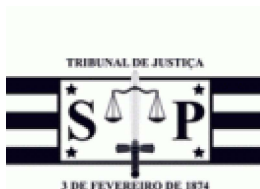
CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 510.2024/013797-6 procedi à **CONSTATAÇÃO** em 25/04/2024 às 17:40 hs do imóvel situado à AVENIDA 3 RP, matrícula 42.252, LOTE nº 04, da quadra C, do loteamento JD. DONA REGINA PICELLI: trata-se de um TERRENO medindo 8,00 metros de frente por 20,00 metros de fundo encerrando uma área de 160 metros quadrados. Atualmente o terreno está cercado com alambrado, confrontando no lado esquerdo (de quem de frente olha para o lote) com o lote nº 05 (um terreno) e confrontando no lado direito (de quem de frente olha para o lote) com o lote nº 03 (onde há um terreno murado com portão, sem número aparente), sendo este **AVALIADO** em R\$ 140.000,00 (Cento e quarenta mil reais).

O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 30 de abril de 2024.

Número de Cotas: 01

Mandados agrupados cumpridos: 1) 510.2024/013799-2

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL**

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjstj.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000944-87.2024.8.26.0510**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
 Exequente: **Carolina Aparecida Celestino Traiina e outros**  
 Executado: **Marcelo Francisco da Silva e outro**  
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
 Oficial de Justiça: **Fabio Marcelo Sobrinho Barrenha (24106)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

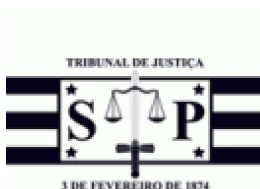
CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 510.2024/013799-2 procedi à **CONSTATAÇÃO** em 25/04/2024 às 17:40 hs do imóvel situado à AVENIDA 3 RP, matrícula 42.252, LOTE nº 05, da quadra C, do loteamento JD. DONA REGINA PICELLI: trata-se de um TERRENO medindo 8,00 metros de frente por 20,00 metros de fundo encerrando uma área de 160 metros quadrados. Atualmente o terreno está cercado com alambrado, confrontando no lado esquerdo (de quem de frente olha para o lote) com o lote nº 06 (onde há uma casa construída sob nº 80, casa 2) e confrontando no lado direito (de quem de frente olha para o lote) com o lote nº 04 (um terreno), sendo este **AVALIADO** em R\$ 140.000,00 (Centro e quarenta mil reais).

O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 30 de abril de 2024.

Número de Cotas: 00

Mandados agrupados cumpridos: 1) 510.2024/013797-6



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIO CLARO**  
**FORO DE RIO CLARO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000944-87.2024.8.26.0510**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Carolina Aparecida Celestino Traiina e outros**  
Executado: **Marcelo Francisco da Silva e outro**  
Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**  
Oficial de Justiça: **Pedro Rogério Martini (24113)**

Justiça Gratuita

**CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO**

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 510.2024/013796-8 dirigi-me ao endereço: Rua 4, 76, Jardim Araucária, Rio Claro/SP e constatei que no local reside o casal Regilaine Celestino Traina e Marcelo Francisco da Silva e filhos. Certifico também que procedi à constatação e avaliação determinadas, com base nas informações obtidas junto ao Cadastro Municipal, uma vez que a mandado não está instruído com a cópia da matrícula do imóvel. Certifico também que após consulta a profissionais do mercado imobiliário e de análise de preços de imóveis com características semelhantes, **AVALIO O VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL de matrícula 51.801 do 2º CRI de Rio Claro em R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) mensais.** O referido é verdade e dou fé.

Rio Claro, 14 de junho de 2024.

Número de Cotas: 1

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE RIO CLARO****FORO DE RIO CLARO****2ª VARA CÍVEL****Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **0000944-87.2024.8.26.0510**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Carolina Aparecida Celestino Traiina e outros**  
Executado: **Marcelo Francisco da Silva e outro**  
Oficial de Justiça: **Pedro Rogério Martini (24113)**

**AUTO DE CONSTATAÇÃO E AVALIAÇÃO**

**1- logradouro:** Rua 4, nº 76, Jardim Araucária, Rio Claro

**2- Matrícula:** Matrícula nº 51801 do 2º Oficial de Registro de imóveis de Rio Claro/SP.

Descrição: Um prédio residencial, localizado em terreno com 126 m², com 83 m² de construção, de acordo com informações do Cadastro Municipal, em bom estado de conservação e composto por cozinha com lavanderia, dois quartos, um banheiro, sala, garagem, fechado por portão eletrônico.

**Prefeitura Municipal de Rio Claro**

Estado de São Paulo

**LAUDO DE VALOR VENAL**

De acordo com a Lei Municipal No. 2254/88 de 29 de dezembro de 1988, fica estabelecido para o imóvel abaixo, áreas e valores venais seguintes:

|                       |                                              |
|-----------------------|----------------------------------------------|
| Código reduzido:      | <b>0012623</b>                               |
| Referência Cadastral: | <b>01.11.139.0245.001</b>                    |
| Proprietário:         | <b>REGILAINE CELESTINO TRAINA</b>            |
| Endereço do Imóvel:   | <b>13500970   4 ARAUCARIA,R, No. 0000076</b> |
| Complemento:          | <b>MORADIA P VALER-ANTIGO 59</b>             |
| Bairro:               | <b>JARDIM ARAUCARIA</b>                      |
| Quadra:               | <b>G Lote: 9</b>                             |
| Área do terreno:      | <b>0000000126,00 m2</b>                      |
| Área de construção:   | <b>0000000083,00 m2</b>                      |



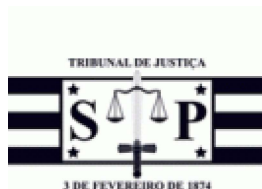
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIO CLARO**  
**FORO DE RIO CLARO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: [rioclaro2cv@tjsp.jus.br](mailto:rioclaro2cv@tjsp.jus.br)

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**3- Fotos do Imóvel:**





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE RIO CLARO**  
**FORO DE RIO CLARO**  
**2ª VARA CÍVEL**

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**



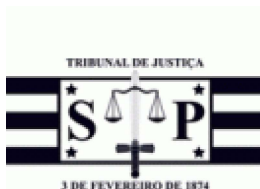
**4 – Avaliação:** Certifico que após consulta a profissionais do mercado imobiliário local, bem como análise de preços, com base no método comparativo de dados do mercado, apurei um valor médio de R\$ 1.000,00 pelo metro quadrado do terreno na região e de R\$ 1.300,00 pelo metro quadrado da construção.

**Cálculo do valor do imóvel:**

|              | Área               | Valor do m <sup>2</sup> | Total                 |
|--------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|
| Terreno      | 126 m <sup>2</sup> | R\$ 1.000,00            | R\$ 126.000,00        |
| Construção   | 83 m <sup>2</sup>  | R\$ 1.300,00            | R\$ 107.900,00        |
| <b>Total</b> |                    |                         | <b>R\$ 233.900,00</b> |

Desta forma, avalio o imóvel em **R\$ 233.900,00** (duzentos e trinta e três mil e novecentos reais)

Rio Claro, 13 de junho de 2024

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Rio Claro

FORO DE RIO CLARO

2ª VARA CÍVEL

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0000944-87.2024.8.26.0510**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio**  
Exequente: **Carolina Aparecida Celestino Traiina e outros**  
Executado: **Marcelo Francisco da Silva e outro**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). JOELIS FONSECA

Vistos.

Fls. 40/41 : **Homologo** a avaliação realizada pelo oficial de justiça às fls. 30 ss, fixando o valor de mercado e de locação dos imóveis em :

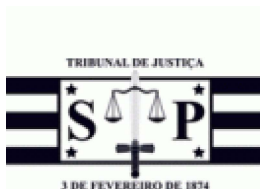
1) **R\$.140.000,00** (imóvel de matrícula nº 42.252 – lote nº 04 da quadra C do loteamento Jd. Dona Regina Picelli - terreno com 160 metros quadrados, situado à avenida 3RP);

2) **R\$.140.000,00** (imóvel de matrícula nº 42.252 – lote nº 05 da quadra C do loteamento Jd. Dona Regina Picelli - terreno com 160 metros quadrados, situado à avenida 3RP)

3) **R\$.233.900,00** ( imóvel de matrícula nº 51.801 do 2º CRI, prédio situado na Rua 4, nº 76, Jardim Araucária)

4) **R\$.1.100,00** mensais (locação do imóvel de matrícula nº 51.801 do 2º CRI, prédio situado na Rua 4, nº 76, Jardim Araucária);

Para apreciação do pedido de leilão, apresente a parte exequente matrícula atualizada dos imóveis e, após o prazo recursal, venham conclusos.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de Rio Claro

FORO DE RIO CLARO

2ª VARA CÍVEL

Avenida 5 nº 535, ., Centro - CEP 13500-380, Fone: (19) 3524-4722, Rio Claro-SP - E-mail: rioclaro2cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Sem prejuízo, **anote-se a gratuidade processual deferida em favor da parte executada nos autos principais (fls. 309).**

Intime-se.

Rio Claro, 02 de setembro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**



## Cálculo de Atualização Monetária

## Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 233.900,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/06/2024 a 01/02/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período

245 dias

1,024650

Percentual correspondente

245 dias

2,464968 %

Valor corrigido para 01/02/2025

(=)

R\$ 239.665,56

Sub Total

(=)

R\$ 239.665,56

**Valor total**

(=)

**R\$ 239.665,56**[Retornar](#) [Imprimir](#)