

2ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIO CLARO/SP

O Dr. **JOELIS FONSECA**, MM. Juiz de Direito do 2ª Vara Cível do foro da comarca de Rio Claro/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0000944-87.2024.8.26.0510 - Cumprimento de sentença

Exequentes:

- CAROLINA APARECIDA CELESTINO TRAINA, CPF nº 197.039.238-01
- THATIANE CELESTINO TRAINA, CPF nº 197.039.208-88

Executada:

- REGILAINE CELESTINO TRAINA, CPF nº 197.039.178-28;

Interessados:

- OCUPANTE DO IMÓVEL;
- PREFEITURA DE RIO CLARO/SP;

1º Leilão

Início em 04/05/2026, às 14:00hs, e término em 07/05/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 250.461,03, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 07/05/2026, às 14:01hs, e término em 29/05/2026, às 14:00hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 200.368,83, correspondente a **80%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

IMÓVEL: TERRENO SITUADO NESTA CIDADE DE RIO CLARO, CONSTITUÍDO DO LOTE 09, DA QUADRA G, DO LOTEAMENTO DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL JARDIM ARAUCÁRIA, localizado com frente para Rua 04-Araucária, lado par, entre as avenidas 66-JCA e 68-JCA, na quadra completada pela Rua 03-Araucária; distante 57,42 metros do alinhamento predial da Avenida 66-JCA, medindo 5,60 metros de frente, igual medida na face dos fundos, onde confronta com o lote 40; por 22,50 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem de frente olha para o imóvel com o lote 08; do lado esquerdo confronta com o lote 10; encerrando a área de 126,00 metros quadrados.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 34-36): 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.

Matrícula: 51.801 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

ÔNUS: A r. sentença que declarou a extinção de condomínio e determinou a alienação judicial encontra-se às fls. 330/334 dos autos do processo de conhecimento, n. 1003022-08.2022.8.26.0510, que tramitou perante esta Vara. Consta da matrícula na **R. 1, COMPRA E VENDA** a VALDEMIR NEUBAUER TRAINA, CPF nº 717.234.808-78. Consta da matrícula na **R. 2, PARTILHA** em face do falecimento de VALDEMIR NEUBAUER TRAINA, figurando enquanto herdeiras REGILAINE CELESTINO TRAINA, CAROLINA APARECIDA CELESTINO TRAINA E THATIANE CELESTINO TRAINA

CONTRIBUINTE: 01.11.139.0245.001, em pesquisa realizada em 24 de fevereiro de 2026, foi detectada a existência de **débitos fiscais** pendentes, entre os anos de 2013 e 2026, totalizando R\$ 7.958,69.

DEPOSITÁRIO: N/C.

Avaliação: R\$ 233.900,00, em junho de 2024 (fls. 36).

Débito da ação: N/C.

Obrigações e débitos

1

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os

lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Rio Claro/SP, 18 de fevereiro de 2025.

Dr. Joelis Fonseca

Juiz de Direito