



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO
Av. 5, 535, Centro, Rio Claro/SP – CEP: 13500-380
Fone: (19) 3531-6113 – E-mail: upj1a4cvrioclaro@tjsp.jus.br

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO

O Doutor **CLAUDIO LUIS PAVAO**, Excelentíssimo Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro 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 ficará 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: [0003185-97.2025.8.26.0510](#) – Controle n.º 2024/000793 – Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio.

Requerente: **RAQUEL CRISTINA CAMARA**, CPF n.º 31.349.788-81 e cônjuge, se casada for;

Requerido: **EDUARDO LUIZ BENEDITO**, CPF n.º 323.213.738-57 e cônjuge, se casado for;

Interessados: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, na pessoa de seu representante legal;
PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO CLARO, CNPJ n.º 45.774.064/0001-88, na pessoa de seu procurador;

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

1º Leilão: Início no dia 31 de julho de 2026 às 9:30h com encerramento no dia 5 de agosto de 2026 às 9:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 235.086,38 (duzentos e trinta e cinco mil e oitenta e seis reais e trinta e oito centavos).**

2º Leilão: Início no dia 5 de agosto de 2026 às 9:31hs com encerramento no dia 26 de agosto de 2026 às 9:30h - ocasião em que será transmitido ao vivo em tempo real via internet, por no mínimo 20 minutos, prorrogando-se por 3 (três) minutos a cada lance ofertado. **LANCE INICIAL A PARTIR DE 50% DA AVALIAÇÃO: R\$ 117.543,19 (cento e dezessete mil quinhentos e quarenta e três reais e dezenove 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(S) BEM:

IMÓVEL RESIDENCIAL DE 50,60M², CONSTRUÍDO SOBRE TERRENO COM 160M², LOTE N° 26, QUADRA 07 DO LOTEAMENTO PARK PALMEIRA EM RIO CLARO/SP., correspondente aos DIREITOS ORIUNDOS DO CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, consoante Termo de Penhora, Avaliação e conforme descrição completa na Matrícula n.º 109.545, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Franca/SP, em anexo como parte integrante do edital. Cadastro Municipal n.º 01421030182210.

DO FIEL DEPOSITÁRIO: EDUARDO LUIZ BENEDITO, CPF n.º 323.213.738-57

CONSTA DO LAUDO DE AVALIAÇÃO: O apartamento possui uma área O imóvel consiste em terreno (lote nº 26, quadra 07, loteamento Park Palmeira) com frente para a Rua F, medindo 8,00m de frente por 20,00m de fundos, área total de 160,00m². Sobre o terreno foi edificado prédio residencial com 50,60m² de área construída, contendo 2 quartos, 1 sala, 1

cozinha e 1 banheiro. Avaliação realizada em 28/01/2026 pelo Oficial de Justiça César Augusto Spada – metodologia: valor médio fornecido pelo setor imobiliário local.

LOCALIZAÇÃO: Rua F, nº 256, Park Palmeira, Rio Claro/SP - CEP: 13.502-485

AValiação: R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) em janeiro de 2026. Atualizado pelo Índice da Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, perfazendo a quantia de **R\$ 235.086,38 (duzentos e trinta e cinco mil e oitenta e seis reais e trinta e oito centavos)**, em maio de 2026.

ÔNUS: Consta a **PENHORA** dos direitos sobre o imóvel referente ao processo em epígrafe – PENHORA NÃO AVERBADA NA MATRÍCULA DO IMÓVEL (consta decisão de fls. 92 determinando alienação judicial dos direitos). 06. Consta **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, registrada na matrícula do imóvel na R.6. Contrato nº 844440756599-0. **SALDO DEVEDOR: R\$ 110.879,78 / Dívida Total: R\$ 111.068,30** (posição de 10/02/2026, fls. 108/116). O arrematante sub-roga-se na posição contratual do devedor fiduciante, assumindo as parcelas vencidas e vincendas do contrato de alienação fiduciária. Constam débitos de **IPTU** em aberto no importe de R\$ 4.861,82 (quatro mil oitocentos e sessenta e um reais e oitenta e dois centavos) em maio de 2026 – Cadastro Municipal nº 03.16.016.0247.001.

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.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24h após o encerramento do leilão, por meio 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 por meio 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 em 5% (cinco por cento) sobre o valor transacionado, a qual será suportada pelo(s) devedor(es), 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 formalizar a oferta da condição parcelada por meio da plataforma www.leje.com.br, mediante publicação da oferta e termos do parcelamento. **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 dispensado 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 art. 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(a) arrematante e pelo leiloeiro. Após a assinatura pelo(a) Juiz(a), a arrematação será considerada perfeita, acabada e irrevogável, 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, seja por intermédio de seu(s) advogado(s) ou pelo endereço constante dos autos, será considerado intimado, por meio 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 pelo e-mail: contato@leje.com.br.

Rio Claro/SP, 30 de junho de 2026.

DR. CLAUDIO LUIS PAVAO

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Rio Claro/SP