

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

A Dra. Gabriela De Almeida Vergueiro, MM. Juiz de Direito da 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: 0006951-71.2019.8.26.0510 – Cumprimento de Sentença

EXEQUENTE:

- **ESPÓLIO DE WLADIMIR VALLER** representado por sua inventariante **ELOÍSA HELENA RUBELLO VALLER CELERI**, CPF: 025.078.428-40;
- **AUREA LUCIA TIZIANO**, CPF: 484.269.978-72

EXECUTADO:

- **PÉROLA CYBELE MACHADO LUZ CASSAVIA**, CPF: 060.631.688-42;

INTERESSADOS:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **UNIÃO FEDERAL;**
- **RECEITA FEDERAL DO BRASIL;**
- **INSTITUTO NACIONAL DA REFORMA AGRÁRIA – INCRA;**
- **GILBERTA MACHADO LUZ CASSAVIA CALIL**, CPF: 333.106.268-57 (**coproprietária**);
- **CARLITO CALIL JUNIOR**, CPF: 847.958.408-49 (**coproprietária**);
- **RUI CASSAVIA FILHO**, CPF: 773.398.948-53 (**coproprietário**);
- **TELMA DE FÁTIMA WOLF CASSAVIA**, CPF: 028.230.498-35 (**coproprietária**);
- **MARCELLO CASSAVIA**, CPF: 368.555.088-80 (**coproprietário**);
- **BRUNO CASSAVIA**, CPF: 386.893.428-69 (**coproprietário**);
- **GIOVANNA CASSAVIA**, CPF: 386.893.418-97 (**coproprietária**);
- **RUBENS SANTANA**, CPF: 700.967.328-49 (**ex-cônjuge da executada**).
- **3ª VARA CÍVEL DE RIO CLARO**, processo nº 0000210-10.2022.8.26.0510;

1º Leilão

Início em 23/02/2026, às 15:15hs, e término em 26/02/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 1.721.871,76, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 26/02/2026, às 15:16hs, e término em 19/03/2026, às 15:15hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 860.935,88, correspondente a **50%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 25% DA PROPRIEDADE QUE A EXECUTADA POSSUI SOBRE UMA PARTE DE TERRAS SITUADA NESTE DISTRITO E MUNICÍPIO, DESTACADA DA GLEBA 5, DA CHÁCARA BOA ESPERANÇA, BAIRRO DO SOBRADO, compreendida nestas divisas, medidas e confrontações: na face que divide com Jaime Fernando Graciolli, mede 186,31 metros face oposta, onde divide com Durval Roath Brunelli e com um corredor que dá acesso ao imóvel, mede 128,00 metros; de um lado da frente aos fundos, mais 358,40 metros, onde divide com Durval Nevoeiro, Paulino Maligeri e Estevan Batista de Godoy e na face oposta, onde divide com Mecenias David Teixeira, mede 423,72 metros, encerrando uma área de 57.685 metros quadrados; a qual acha-se cadastrada no INCRA sob n. 623.075.007.420-8, área total de 5,8000 ha., módulo rural 15,0000 ha, n.módulos rurais 0,32, fração mínima de parcelamento 2,0, classificação fundiária - minifúndio, localizado no Bairro Santa Maria, em Rio Claro/SP. (AV.7).

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 377-378): Há no terreno uma construção residencial do tipo “casa sede” e uma construção residencial menor identificada como “casa do caseiro” e o restante da área livre subutilizada para agricultura, além de grande área verde.

Matrícula n.º: 4.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 174/176 dos autos, bem como na **AV. 08** da matrícula. Consta dos autos, fls. 385/386 e 393/516, que a partilha dos bens deixados pelo falecimento de Rui Cassavia e Pérola Machado Luz Cassavia (pais da executada), o qual atribuiu a executada a fração ideal de 25% da propriedade do imóvel a ser alienado, conforme R.6 da matrícula, foi retificado em razão da necessidade de transmissão dos bens conforme as sucessões ocorridas, tendo sido a retificação da partilha homologada por decisão do magistrado de fls. 4.704 dos autos do inventário n. 0011351-85.2006.8.26.0510 e o formal de partilha expedido às fls. 4.727 dos autos do processo de inventário. No entanto, o referido formal de partilha retificado não foi averbado na matrícula do imóvel. Consta dos autos, fls. 377/378, a

existência de construções no imóvel não averbadas na matrícula. Consta dos autos, fls. 377/378, que o imóvel está ocupado. É ônus do arrematante a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. Consta na **AV. 09, BLOQUEIO**, derivado dos autos nº 0000210-10.2022.8.26.0510 da 3ª Vara Cível de Rio Claro/SP

CONTRIBUINTE: NIRF nº: 0.296.553-4; **INCRA:** 623.075.007.420-8 (AV.7); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a busca diretamente nos órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: O atual possuidor.

Avaliação: R\$ 1.500.000,00 referente a parte ideal de 25% do imóvel, em maio de 2022.

Débito da ação: R\$ 1.387.277,99, em novembro de 2025 a ser atualizado até a data de arrematação.

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 arrendimento 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 imóvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Rio Claro/SP, 18 de dezembro de 2025.

Dra. Gabriela De Almeida Vergueiro

Juíza de Direito