EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO E DE INTIMAÇÃO dos executados **LEANDRO FARIAS DE OLIVEIRA, GELDAZIO FARIA DE OLIVEIRA, ALESSANDRA FARIA DE OLIVEIRA JORGE, VALDEREIS VIEIRA DE OLIVEIRA** e do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.** O **Dr. LUIS CESAR BERTONCINI**, MM. Juiz de Direito da 03ª Vara Cível do Foro da Comarca de Marília/SP, com fundamento no artigo. 879 e seguintes do CPC, e Provimento CSM nº 1625/09 do TJ/SP (e demais alterações), **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que por este Juízo processam-se os autos da **Execução de Título Extrajudicial**, **processo nº 1001530-28.2021.8.26.0344** movida por **YASMIN BÁRBARA KHALIL**, inscrita no CPF nº412.665.828-94 em face de **LEANDRO FARIAS DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF nº218.224.538-36, tendo sido designada a venda do bem abaixo descrito:

DESCRIÇÃO DOS DIREITOS: Os direitos que os executados possuem sobre o imóvel a seguir descrito: Um terreno sem benfeitorias, compreendendo o lote nº20, da quadra nº04, do Jardim São Domingos, nesta cidade, medindo 12,00 metros de frente para a Rua 04, por 30,00 metros da frente aos fundos, área de 360,00m²., confrontando de um lado com o lote nº19; de outro lado, com o lote nº21; nos fundos, com o lote nº17; e, pela frente com a mencionada via pública; terreno esse distante 4,00 metros da esquina da Rua 01, em virtude de curvatura existente na esquina e localizado do lado ímpar da numeração. Imóvel descrito na matrícula nº 23.159 do Oficial de Registro de Imóveis de Marília/SP. Número do Cadastro: 5638900. **Obs.:** **1.** O presente leilão versa estritamente sobre os **direitos** oriundos do negócio jurídico firmado entre as partes/penhorados nos autos, não se tratando da propriedade plena registrada em cartório. **2.** Consta da matrícula imobiliária que a proprietária registrada é a Sra. BÁRBARA CHAIA PEREIRA (falecida), genitora da exequente YASMIN BÁRBARA KHALIL. **3.** Caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade por todas as providências administrativas e/ou judiciais necessárias à regularização da cadeia de transferência, outorga de escritura, registros, eventuais formalizações de partilha/inventário e lavratura das ordens pertinentes para a obtenção do domínio pleno do imóvel, bem como arcar com os custos, taxas e impostos de transmissão (ITBI/ITCMD) decorrentes. Valor da avaliação: R$323.552,32 (outubro/2025). Valor da avaliação atualizado **R$ 337.086,60 (trezentos e trinta e sete mil, oitenta e seis reais e sessenta centavos)**, que será atualizado até a data da alienação pela Tabela Prática do TJSP.

DO LEILÃO: Realizado exclusivamente por meio eletrônico através do site **www.agleiloes.com.br**, conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. EDMAR OLIVEIRA ANDRADE NETO (JUCESP nº 971).

- **1º Leilão:** Início em **23/11/2026 às 14:00h** até **26/11/26 às 14:00h**. Lance mínimo: **Valor da avaliação**.
- **2º Leilão:** Início imediato em **26/11/2026 às 14:01h** até **17/12/2026 às 14:00h**. Lance mínimo: **80% do valor da avaliação atualizada** (fls.468/469).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA GUIMARAES FERRAZ ANDRADE, protocolado em 29/10/2026 às 15:04 , sob o número WMIA26701421024
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código mnp63YY9.

PAGAMENTO PARCELADO (ART. 895 DO CPC): O interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar proposta por escrito até o início do 1º Leilão (por valor não inferior ao da avaliação) ou até o início do 2º Leilão (por valor não inferior a 80% do valor de avaliação atualizado), no limite de até 15 (quinze) parcelas mensais e sucessivas, corrigidas monetariamente.
Atenção: *Em caso de arrematação parcelada, o valor do sinal/entrada deverá ser, obrigatoriamente, em montante suficiente para a quitação integral do crédito fiduciário reservado à Caixa Econômica Federal* (fls. 468/469)

VISITAÇÃO: Desde que autorizada, as visitas deverão ser agendadas via e-mail, contato@agleiloes.com.br.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 443.725,53 (fevereiro/25) – fls. 308, a ser atualizado.

DOS LANCES: Os lances poderão ser ofertados exclusivamente pela Internet, através do Portal www.agleiloes.com.br, mediante prévio cadastro e habilitação do interessado com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término do 1º ou do 2º Leilão. Os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, não sendo aceitas desistências sob qualquer pretexto, sujeitando-se o licitante às penalidades da lei (Art. 897 do CPC). Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do lote será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DO PAGAMENTO: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão, **obrigatoriamente através de Guia de Depósito Judicial** em favor do juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação (https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp) . Em até 5 horas após o encerramento, o arrematante receberá e-mail com as instruções para o depósito (Art. 884, IV do CPC).

DA COMISSÃO: A comissão de 5% não está inclusa no valor do lance e deve ser paga em até 24 horas por **Guia de Depósito Judicial** em favor do juízo, sob pena de desfazimento da arrematação, nos termos do art. 267 do Provimento CG nº 19/2021.

DA ADJUDICAÇÃO: Na hipótese de adjudicação do bem pelo exequente, este ficará responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro sobre o valor da avaliação, a qual não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pela parte executada.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Caso haja remição da execução ou acordo entre as partes após a publicação do edital, o MM. Juiz fixará a

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA GUIMARAES FERRAZ ANDRADE, protocolado em 29/10/2026 às 15:04 , sob o número WMIA26701421024
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código mnp63YY9.

remuneração do Leiloeiro com base no art. 7º, §3º, da Resolução 236/16-CNJ, a ser arcada integralmente pelo executado.

DOS DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos Fiscais e Tributários, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN. ***Adverte-se aos interessados que não foi possível realizar a apuração prévia dos débitos fiscais/IPTU incidentes sobre o imóvel até a data de publicação deste edital, em virtude de restrição de acesso a terceiros no sistema eletrônico da Prefeitura Municipal de Marília/SP, competindo ao arrematante a apuração posterior ou a sub-rogação nos termos da lei***. Também correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem desocupação e quaisquer outros custos provenientes de sua aquisição (CSM nº 1625/2009, Art. 24) além da apuração de todos e quaisquer ônus que recaiam sobre o bem antes de sua participação no Leilão.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / DÉBITO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF): Conforme r. decisão judicial (fls. 353/354), deferiu-se a habilitação da Caixa Econômica Federal (CEF) nos autos para a quitação do contrato de financiamento/saldo devedor do imóvel (apontado em fls. 312/315 no montante de R$223.005,08) por meio do produto obtido na arrematação. Consigna-se que o eventual levantamento de valores em favor da CEF fica condicionado ao julgamento definitivo da Ação de Indenização Securitária nº 1006635-02.2021.8.26.0565 (garantia de Seguro Prestamista por falecimento do devedor fiduciante).

CONDIÇÃO DA ARREMATAÇÃO: O imóvel será alienado livre do gravame da Alienação Fiduciária perante o arrematante, visto que o débito da CEF será satisfeito com o próprio valor depositado da arrematação judicial (ressalvada a retenção e condicionamento determinado pelo Juízo em virtude da ação securitária). Cabe ao arrematante exclusivamente a responsabilidade e os custos pelas providências de regularização da cadeia de transferência imobiliária e cartorária.

INTIMAÇÃO: Ficam os executados dos executados **LEANDRO FARIAS DE OLIVEIRA, GELDAZIO FARIA DE OLIVEIRA, ALESSANDRA FARIA DE OLIVEIRA JORGE, VALDEREIS VIEIRA DE OLIVEIR** e o credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** intimados das designações supra, bem como eventuais interessados e credores, caso não sejam localizados para intimação pessoal. E para que produza seus fins, efeitos e direitos, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 29 de outubro de 2026.

Dr. LUIS CESAR BERTONCINI
Juiz de Direito

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA GUIMARAES FERRAZ ANDRADE, protocolado em 29/10/2026 às 15:04 , sob o número WMIA26701421024
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001530-28.2021.8.26.0344 e código mnp63YY9.