1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE AVARÉ – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **EDEVALDO TIBURCIO DE OLIVEIRA** inscrito no CPF sob nº 306.678.658-70, do credor fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, **e demais interessados.** O **DR. AUGUSTO BRUNO MANDELLI**, MMº. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré - SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de 1° e 2° leilão de bem imóvel, virem ou dele tiverem conhecimento e possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos de **Execução de Título Extrajudicial** - em que **COOPERATIVA DE CRÉDITO CREDICITRUS** move em face do referido requerido – Processo nº **1005471-86.2022.8.26.0073 -** em que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal **www.legisleiloes.com.br**, **O 1° Leilão terá início no dia 15/02/2027 à partir das 14:05h, e encerramento no dia 18/02/2027 às 14:05h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2° Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 10/03/2027 às 14:05h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **50%** (cinquenta por cento) do valor da avaliação, conforme disposto no art. 262 das N.J.C.G.J.

CONDIÇÕES DE VENDA: O imóvel será vendido no estado em que se encontra. A descrição detalhada, a matrícula atualizada e as condições de venda do bem a ser apregoado estão disponíveis no site **www.legisleiloes.com.br**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira, **CAMILA TIEMI SANCHES PEREIRA**, JUCESP nº 993, através da plataforma **www.legisleiloes.com.br**, devidamente habilitada pelo TJ/SP. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no referido Portal.

DOS DÉBITOS: Cabe a parte interessada a verificação de eventuais débitos sobre o bem. Os débitos de natureza tributária, que se adequarem ao disposto no artigo 130 do CTN, de acordo com o parágrafo único deste, irão sub-rogar ao preço da arrematação. **O arrematante substituirá o executado no contrato de financiamento, passando a responder pelo pagamento das parcelas vincendas, sem extinção da garantia fiduciária**. O objeto da alienação são os direitos aquisitivos do executado sobre o imóvel, e não a propriedade plena do bem.

DA DESOCUPAÇÃO: Ficará a ônus do arrematante o procedimento para desocupação do imóvel, caso o mesmo esteja ocupado. Foi nomeado **fiel depositário** do bem o atual possuidor, quando da penhora (fls. 229).

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar os pagamentos do preço do bem arrematado e da comissão de **5%** sobre o preço a título de comissão à Leiloeira, no prazo de 24 horas após o encerramento da praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável e da Leiloeira, ambas emitidas e enviadas por e-mail. A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo determinação judicial.

DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir os direitos penhorados em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; e (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 50% do valor da avaliação.

DA VENDA DIRETA: Restando negativo o leilão, fica desde já autorizada a alienação direta pelo leiloeiro, observando-se as regras gerais e específicas já fixadas para o leilão, inclusive os preços mínimos. O prazo da venda direta é de 60 (sessenta) dias, sendo fechada em ciclos de 15 (quinze) dias cada. Não havendo proposta, o novo ciclo será reaberto, até o prazo final. Qualquer proposta

apresentada será trazida à análise prévia do juízo, necessariamente, e que, caso o prazo deferido para recebimento de propostas decorra sem sucesso, novas datas para leilão serão designadas, tudo em conformidade com o artigo 880 do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: Direitos aquisitivos do executado sobre Imóvel residencial com A.T 510,00m² - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: LOTE DE TERRENO SETE (7) DA QUADRA "22" DO LOTEAMENTO "COSTA AZUL III", da zona urbana deste município e comarca de Avaré, fazendo frente para a rua 64 onde mede dezessete (17,00) metros; do lado direito confronta com o sistema de lazer medindo trinta (30,00) metros; do lado esquerdo confronta com o lote 8 medindo trinta (30,00) metros; nos fundos confronta com o sistema de lazer medindo dezessete (17,00) metros, encerrando a **área de quinhentos e dez metros quadrados (510,00m²)**. **Consta** na **Av.01** que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº F.055.007.00. **Consta** na **Av.05** que a Rua 64 passou a denominar-se Rua Sagitários. **Consta** na **Av.06** que no imóvel desta matrícula, foi edificado um prédio emplacado sob nº 06 da Rua Sagitários, com 135,02m² de área construída. **Consta** no **Laudo Pericial** de **fls. 421/449**, realizado pelo Perito em 27/03/2026, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Sagitários, nº 06, Bairro Costa Azul III, Avaré/SP. O imóvel objeto deste trabalho, localiza-se na Zona de Urbanização Dirigida do município de Avaré e, de acordo com a Lei Complementar n° 248/2019, Art. 56° enquadra-se na Zona de Urbanização Dirigida ZUD 1, em região ocupada por imóveis predominantemente residenciais, contendo pequenos comércios como supermercados, padarias, lojas de pequeno porte entre outros. O imóvel objeto da presente demanda possui destinação residencial e está localizado na Rua Sagitários, nº 06, Bairro Costa Azul III. Conforme certidão de matrícula acostada às fls. 198/201, o bem possui área territorial de 510,00m² e área construída aproximada de 135,00m². Trata-se de edificação executada em alvenaria, com estrutura em concreto armado. A cobertura é composta por estrutura de madeira e com telhas cerâmicas. Ressalta-se que não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel, em razão do não comparecimento das partes para permitir o acesso ao seu interior. Assim, a inspeção técnica ficou restrita às áreas externas, onde foi possível constatar a existência de uma piscina de fibra. Trata-se de imóvel com área territorial de 510,00m², composto por edificação com aproximadamente 135,00m² de área construída, conforme certidão de matrícula acostada às fls. 198/201, cujas características construtivas encontram-se detalhadas no item 7.2 do presente laudo. Ressalta-se que, em razão do não comparecimento das partes, não foi possível o acesso ao interior do imóvel, circunstância que limitou a análise técnica às condições externas. Ainda assim, foi possível constatar, por meio de observação visual, que a edificação apresenta idade aparente de aproximadamente 35 anos, inferida a partir de elementos existentes no local, como o padrão de fornecimento de energia elétrica. Verificou-se, também, conforme registro fotográfico anexo, que o imóvel demanda intervenções de manutenção, apresentando telhas quebradas e manifestações patológicas aparentes, fatores que influenciam diretamente na depreciação do bem. **Obs.:** Valor da avaliação do imóvel **R$ 315.000,00** (trezentos e quinze mil reais), em 27/03/2026. **Imóvel localizado na Rua Sagitários, nº 06, Bairro Costa Azul III, Avaré/SP**. **Imóvel matrícula** nº **44.729** do **CRI** de **Avaré/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **R.10-** ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.12-** DISTRIBUIÇÃO de Ação, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP, no proc. nº 1006414-06.2022.8.26.0073, movida pelo Banco Santander (Brasil) S.A; **Av.13-** PENHORA dos Direitos e Obrigações do Imóvel, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP, no proc. nº 1006414-06.2022.8.26.0073, movida pelo Banco Santander (Brasil) S.A. **Consta** em **fls. 211/218**, que a dívida decorrente da alienação fiduciária (**R.05**), nº do contrato 144441413290.7, em nome do mutuário Sr. Edevaldo Tibúrcio de Oliveira, encontra-se com o débito no valor de **R$ 100.850,58** (cem mil, oitocentos e cinquenta reais e cinquenta e oito centavos), atualizado em 25/05/2026. **Consta** no **Evento 233**, penhora no rosto dos autos, expedida pela 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré/SP, no proc. nº 0002139-94.2023.8.26.0073, movida pela Cooperativa de Crédito Credicitrus.

VALOR DO LEILÃO: R$ 296.742,74 (duzentos e noventa e seis mil, setecentos e quarenta e dois reais e setenta e quatro centavos), para Novembro/2026.

Obs.: Em atenção à **determinação** de **fls. 469/472**, cumpre informar que foi considerado

como direitos do devedor fiduciante: **1)** O **valor pago** até o momento no contrato de alienação fiduciária; **2)** a **diferença do valor do imóve**l no ato da constituição da alienação fiduciária (o imóvel foi comprado por R$ 180.000,00, e sobre o contrato de alienação fiduciária – de acordo com **R.09 da matrícula** – **R$ 69.491,28 foram pagos com recursos próprios** e R$ 110.508,72 foram referentes ao "financiamento" liberado pelo credor); 3) A **valorização** do imóvel de 2021 até a nova avaliação de fls. 421/449 (valorização de **R$ 135.000,00**).

Em resumo:

1) **R$ 66.131,33** – Valor pago pelo mutuário até o momento, de acordo com fls. 458/467;
2) **R$ 69.491,28** – Diferença do valor do imóvel pagos com recursos próprios no ato da constituição da alienação fiduciária, o qual **atualizado** para Novembro/2026, representa a importância de **R$ 95.611,41**;
3) **R$ 135.000,00** – Valorização do imóvel de 2021 até a nova avaliação de fls. 421/449.

Total dos Direitos leiloados: R$ 296.742,74 (duzentos e noventa e seis mil, setecentos e quarenta e dois reais e setenta e quatr centavos). Assim, os **direitos do devedor fiduciante representam hoje o valor de R$ 296.742,74,** os quais serão objeto do respectivo leilão, levando-se em conta o valor mínimo de 50% em 2º leilão. O **arrematante deverá substituir o requerido no contrato de financiamento**, passando a responder pelo pagamento das parcelas vincendas, sem extinção da garantia fiduciária (parcelas vincendas no valor de R$ 100.850,58 - conforme planilha de fls. 458).

Se por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não for realizada no endereço constante nos autos, incidirá os termos do **art. 274, parágrafo único do CPC.** Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual, a intimação considerar-se-á feita por meio deste edital. Nos termos do **art. 889, inc. I e parágrafo único do CPC,** caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas dos leilões, valerá o presente como **EDITAL DE INTIMAÇÃO DE LEILÃO**. E, para que produza seus fins efeitos de direito, será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei. Avaré/SP, 04 de Novembro de 2026.

DR. AUGUSTO BRUNO MANDELLI
MMª. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Avaré - SP