

### **3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP**

**EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO** e de intimação do requerido **VALDECIR ROSA** inscrito no CPF sob nº 805.678.519-15, do co-proprietário **SIDNEY APARECIDO ROSA** inscrito no CPF sob nº 250.341.778-70, do credor hipotecário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)**, e demais interessados. A **DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**, MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru- SP, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º 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 **MASSA FALIDA DE COOPERATIVA DE CRÉDITO MÚTUO DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE BAURU (CREDISERV-BAURU)** move em face do referido requerido - Processo nº **1013247-51.2019.8.26.0071** - 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](http://www.legisleiloes.com.br), **O 1º Leilão terá início no dia 12/05/2026 à partir das 14:30h, e encerramento no dia 15/05/2026 às 14:30h; não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o 2º Leilão, que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em 08/06/2026 às 14:30h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **92,50%** (noventa e dois inteiros e cinquenta décimos por cento) do valor da avaliação (desconto em consonância com o art. 843, CPC).

**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](http://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](http://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.

**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 Sr. Valdecir Rosa, quando da penhora.

**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 oferecer **proposta** de pagamento parcelado, condicionada a aceitação do MMº Juízo competente, deverá proceder nos termos do art. 895, CPC. Ressalvando-se que nos termos do art. 895, §7º, CPC, o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso. A apresentação de proposta não suspende o Leilão. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

**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: Imóvel residencial com A.T 200,00m<sup>2</sup>** - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: UM TERRENO, situado no lado ímpar do quarteirão 1 da rua 16, distante 1,869 metros mais a curva de esquina da rua 03, correspondente ao lote 22 da quadra X, do loteamento denominado RESIDENCIAL NOVA BAURU, neste município e comarca de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 04/2188/022, com a **área de 200,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente e fundos, por 20,00 metros de cada lado, confrontando pela frente com a referida rua 16; pelo lado direito, de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 23; pelo lado esquerdo com o lote 21 e nos fundos com o lote 19. **Consta na Av.03** que foi efetuada no terreno objeto desta matrícula, a construção de um prédio residencial, em alvenaria de tijolos, térreo, encerrando 41,86m<sup>2</sup> de área construída, contendo: uma sala/cozinha, um hall, um b.w.c. e dois dormitórios, que recebeu o nº 1-017 da rua 16. **Consta na Av.04** que o prédio residencial em alvenaria de tijolos sob nº 1-017 da rua 16, construído no terreno desta matrícula recebeu o Auto de Vistoria de Conclusão - **Habite-se nº 0406/99**. **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 650/693**, realizado pelo Perito em 17/10/2025, que trata-se de um imóvel localizado na Rua Agenor Martins Vieira (antiga Rua 16), nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, cidade de Bauru/SP. Características do Terreno: lote medindo 10,00m de frente por 20,00m de profundidade em ambos os lados, com área de 200,00m<sup>2</sup>. Acesso: Bom, feito pela Rua José dos Santos Godoi (asfaltada). Situação e Viabilidade de Circulação: A situação é boa, podendo ser feita pela Rua Agenor Martins Vieira (asfaltada). Classificação quanto ao zoneamento: Em consulta ao site da Prefeitura Municipal de Bauru, observou-se que o imóvel avaliado está localizado na Zona ZR4.A. Características da região: O imóvel está inserido em zona urbana do Município de Bauru/SP, Bairro Nova Bauru, contando com todos os melhoramentos públicos, em seu entorno, como: comércio, escolas, praças, rede de água, esgoto, telefonia, energia elétrica, transporte urbano, etc., em um raio de 1,0 km. Vegetação (benfeitoria reprodutível): Não existem plantações, como benfeitorias reprodutíveis, no interior do imóvel avaliando. Tipo de Solo: Arenoso, podendo ser enquadrado no Grupo A "Classe II" - Terras Cultiváveis com problemas simples de conservação, do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - ETA - Brasil/Estados Unidos, 1971 (NBR8799). Topografia: Topografia plana. Benfeitorias: No dia agendado para vistoria "in- loco", observou-se que o imóvel se tratava de uma casa com padrão construtivo baixo/econômico, com idade aproximada de 27 anos. Na averbação nº 03 da matrícula nº 68.134, diz haver um prédio residencial com área construída de 41,86m<sup>2</sup>. No dia da vistoria constatou-se que houveram construções e ampliações na lateral e nos fundos do terreno, totalizando uma área estimada construída de aproximadamente de 158,60m<sup>2</sup>. Com as construções e ampliações o imóvel passou a ser composto por sala, copa/cozinha, 4 dormitórios, 2 banheiros, área de serviço, depósito e garagem coberta. Piso cerâmico em todos os cômodos e forro de madeira. **Imóvel localizado na Rua Agenor Martins Vieira, nº 1-017, Bairro Residencial Nova Bauru, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 68.134 do 2º CRI de Bauru/SP.**

**ÔNUS:** Consta na referida matrícula: **R.02-** HIPOTECA do Imóvel, em favor da Caixa Econômica Federal (CEF); **Av.05-** PENHORA de 50% do Imóvel, expedida nestes autos. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em **19/03/2026**, foram constatados débitos de **IPTU** no valor de **R\$ 1.222,46** (um mil, duzentos e vinte e dois reais e quarenta e seis centavos).

**VALOR DO LEILÃO: R\$ 262.333,28** (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos), para Março/2026.

**Obs.:** No sentido de manter conformidade com o artigo 843 do CPC, será leiloado o bem indivisível em sua totalidade, preservando a cota parte do co-proprietário não executado. Assim,

a parte ideal de VALDECIR ROSA que corresponde a 50% do imóvel (1/2 do imóvel) terá desconto de 30% em 2º Leilão. Sendo que sobre a cota parte do co-proprietário não será realizado desconto em 2º Leilão (50% pertence ao co-proprietário não executado). Destarte, a porcentagem mínima para lances em 2ª praça será de 92,50% (50% do co-proprietário não executado + 42,50% que representa a cota parte do requerido com desconto de 15%).

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. Bauru/SP, 23 de Março de 2026.

**DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA**

MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP