

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação dos requeridos **JURANDIR SPARAPAN** inscrito no CPF sob nº 959.395.988-20, **ROSANGELA CORTEZ RAMOS SPARAPAN** inscrita no CPF sob nº 038.493.738-19, 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 **Cumprimento de Sentença** - em que **COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU COHAB** move em face dos referidos requeridos - Processo nº **0023590-26.2019.8.26.0071** - 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, O 1º Leilão terá início no dia **18/09/2026 à partir das 14:40h**, e encerramento no dia **23/09/2026 às 14:40h**; 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 **15/10/2026 às 14:40h (ambos no horário de Brasília)**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que não inferior a **85%** (oitenta e cinco por cento) do valor da avaliação.

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 adequem 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. Foram nomeados **fiéis depositários** do bem o Sr. Jurandir Sparapan e a Sra. Rosangela Cortez Ramos Sparapan, 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, 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: Direitos sobre Imóvel Residencial com A.T 215,00m² - DESCRIÇÃO
DA CERTIDÃO DE FLS. 372/373: Prédio residencial sob nº 1-25 da Rua 04, com a área construída de 40,41 metros quadrados, seu respectivo terreno correspondente ao lote sob nº 08 da quadra 02, com a **área de 215,00 metros quadrados**, medindo 10,00 metros de frente e de fundos por 21,50 metros de cada lado, da frente aos fundos, confrontando pela frente com a referida Rua 04; do lado direito de quem da via pública olha para o imóvel, confronta com o lote 07; do lado esquerdo, confronta com o lote 09; e pelos fundos, confrontando com o lote 13; CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU SOB Nº 04/1972/08. **Consta no Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano de fls. 582/644**, realizado pelo Perito em 11/12/2024, que a unidade objeto deste relatório é um imóvel residencial, localizado na Rua Antonio de Campos Fraga Neto, nº 1-25 – Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, nesta cidade de Bauru/SP. Trata-se de um imóvel residencial identificado pela matrícula nº 33.464 de acordo com a certidão do imóvel (fls. 372/373), situado no bairro Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva na Rua Antonio de Campos Fraga Neto, nº 1-25 na cidade de Bauru/SP. O imóvel objeto está localizado no bairro Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, esse que fica entre os bairros, Nova Esperança, Núcleo Leão XIII e Vila Dutra, inseridos na região sul da cidade. Fica localizado a aproximadamente 1km da saída para a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros – SP 294. O logradouro do objeto imóvel encontra-se em terreno plano. Está inserido em ZR4 – Zona Preferencialmente Residencial, segunda a lei de uso e ocupação do solo, Lei Municipal 2339/82, a qual foca em construção residenciais permitindo alguns comércios. O bairro e o logradouro possuem todas as benfeitorias públicas, sendo elas: água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, guias pavimentadas e sarjetas, telecomunicação, transporte público, correios, núcleo de saúde, coleta de lixo e comércio geral. O imóvel está situado na região Oeste em relação ao centro da cidade, em uma área periférica. Localiza-se a aproximadamente 1km da saída para a Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros (SP-294), o que facilita o acesso rodoviário. Também está a cerca de 1 km da Rua São Sebastião, principal via que atravessa integralmente o bairro onde o imóvel está inserido, contribuindo para a sua acessibilidade local. O imóvel avaliado está localizado em uma área na qual possui algumas unidades de saúde próximas, sendo elas: UBS Nova Esperança; Núcleo de Saúde Nova Esperança – Dr. Luiz Castilho; Unidade de Saúde da Família Nove de Julho / Fortunato Rocha Lima e Unidade de Saúde da Família Santa Edwiges - Dr. Sebastião Simi. A região do imóvel também é atendida com grandes quantidades de escolas, tanto públicas em seu entorno. Dentre essas unidades de educação podemos destacar: EMEII Prof.^a Maria de Lourdes Martins Segalla; E.E. Prof.^a Marta Aparecida Hjertquist Barbosa; E.E. Irmã Arminda Sbrissia e E.E. Salvador Filardi. O presente imóvel trata-se de uma residência térrea de caráter unifamiliar, o imóvel está inserido em um terreno com 200,00m² e contém uma área construída de original de 40,41m². Contudo o imóvel foi ampliado em sua cozinha e uma construção nova aos fundos, alterando sua área para 62,23m². O imóvel é constituído de duas construções distintas a qual o imóvel principal contém: 1 sala; 1 banheiro (BWC), 1 cozinha e 2 dormitórios. Sala – Piso: contrapiso sem revestimento; Parede: revestimento em massa com pintura acrílica; Teto: forro de madeira. Cozinha – Piso: contrapiso sem revestimento; Parede: revestimento em massa com pintura acrílica e revestimento cerâmico até meia parede; Teto: forro de madeira. Banheiro social (B.W.C) – Piso: cerâmico; Parede: revestimento em massa com pintura acrílica; Teto: forro de madeira; Dormitório 1 – Piso: contrapiso sem revestimento; Parede: revestimento em massa com pintura acrílica; Teto: forro de madeira; Dormitório 2 – Piso: contrapiso sem revestimento; Parede: revestimento em massa com pintura acrílica; Teto: forro de madeira; Ampliação dos fundos – Piso: contrapiso sem revestimento; Parede: tijolo cerâmico sem revestimento; Teto: madeiramento e telha de fibrocimento. Telhado – Patologia: o imóvel apresenta diversos problemas em seu telhado, sendo a maioria visível no forro do beiral, facilmente identificado a olho nu pelo lado externo. Além disso, é possível observar o apodrecimento da estrutura de madeira que sustenta as telhas. O forro interno também apresenta danos, evidenciando a necessidade de reparos abrangentes na cobertura. Hidráulica – Patologia: o imóvel apresenta, em diversos locais, o revestimento quebrado com tijolos cerâmicos à mostra. Infiltração – Patologia: o imóvel apresenta diversos problemas de infiltração identificados por manchas de umidade, presença de material biológico (mofo, bolor, etc.) e constatação do mesmo com medidor de umidade. Estado de Conservação: Como observado nos itens retrô, durante o cumprimento da diligência designada, constatou-se a existência de diversas patologias na construção inspecionada, derrocando em decrepitude acelerada das estruturas avaliadas; observou-se a existência de trincas e fissuras, pontos de severa infiltração com desagregação do revestimento inorgânico das paredes,

além de vestígios de infiltração decorrente de exsudação e umidade ascendente, indicando eventual deficiência de impermeabilização dos baldrames e fundações. Neste sentido, apesar do imóvel ter diversos problemas, o sistema estrutural não foi afetado, assim, o estado de conservação do imóvel periciando é melhor representado pela faixa "E" do "Quadro 1 – Estado de Conservação" do manual VEIU do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). **Imóvel localizado na Rua Antônio de Campos Fraga Neto, nº 1-25, Núcleo Habitacional Edson Francisco da Silva, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 33.464 do 2º CRI de Bauru/SP (Matrícula do Loteamento).**

ÔNUS: Consta em fls. 526 e nas Av.03 e Av.07 da Matrícula nº 33.464 do 2º CRI de Bauru/SP que, os direitos decorrentes dos contratos de promessa de compra e venda das referidas unidades habitacionais foram cedidos pela Companhia de Habitação Popular de Bauru – Cohab/Bauru, em cessão fiduciária à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Assim, sobre o Contrato de Promessa de Compra e Venda em favor dos promitentes compradores, Sr. Jurandir Sparapan e Rosangela Cortez Ramos Sparapan, recai hipoteca constituída em favor da Caixa Econômica Federal (CEF). **Consta em fls. 399**, que o crédito que deu ensejo ao gravame **encontra-se liquidado. Consta em fls. 720, débitos** junto à **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, no valor de **R\$ 404,56** (quatrocentos e quatro reais e cinquenta e seis centavos), atualizado em 19/12/2025. Em consulta ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em **30/07/2026**, foram constatados débitos de **IPU** no valor de **R\$ 953,51** (novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta e um centavos).

VALOR DO LEILÃO: R\$ 172.166,87 (cento e setenta e dois mil, cento e sessenta e seis reais e oitenta e sete centavos), para Julho/2026.

Obs.: Inicialmente, o referido imóvel era de propriedade de COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE BAURU – COHAB/BAURU, sendo que a mesma efetuou a venda por meio de escritura pública de promessa de compra e venda em favor do Sr. Jurandir Sparapan e Sra. Rosangela Cortez Ramos Sparapan, de acordo com o contrato localizado em fls. 526/529, passando então os direitos possessórios sobre o contrato de financiamento do imóvel a ser de propriedade do Sr. Jurandir Sparapan e da Sra. Rosangela Cortez Ramos Sparapan, faltando seu respectivo registro na matrícula (matrícula ainda não individualizada). **Consta em fls. 399**, que o **crédito pendente junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF) encontra-se liquidado.**

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 691, o débito exequendo no valor de **R\$ 164.281,73** (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e um reais e setenta e três centavos), atualizado em Setembro/2025.

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, 05 de Agosto de 2026.

DRA. ANA CAROLINA ACHOA AGUIAR SIQUEIRA DE OLIVEIRA
MMª. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Bauru - SP