

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BAURU – SP

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO e de intimação do requerido **JAKEF ENGENHARIA E COMÉRCIO LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 50.743.905/0001-20 na pessoa de seu representante legal, **CONSTRUTORA LR LTDA** inscrita no CNPJ sob nº 44.459.980/0001-60 na pessoa de seu representante legal, **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 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ANDORINHAS I** move em face dos referidos requeridos – Processo nº **1028646-23.2019.8.26.0071** - 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 28/10/2026 à partir das 14:15h, e encerramento no dia 04/11/2026 às 14:15h; 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 24/11/2026 às 14:15h (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. Foi nomeado **fiel depositário** do bem Jakef Engenharia e Comércio LTDA., 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: Apartamento com vaga de garagem - DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: O APARTAMENTO sob nº 43-B, localizado no terceiro pavimento, edifício-bloco 7, terceira etapa do "RESIDENCIAL PARQUE DAS ANDORINHAS I/II/III", situado na Avenida Maria Ranieri, 13-50, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, contendo três dormitórios, cozinha e área de serviço, banheiro social e salas de estar/jantar, com a área total de 75,183884 metros quadrados, área real de uso privativo de 68,9300 metros quadrados, área real de uso comum no bloco de 6,253884 metros quadrados, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum na etapa de 1,6904248%, fração ideal na projeção e nas coisas de uso comum no sub-condomínio I de 0,4052042% e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do empreendimento de 0,1342418%, dividindo-se, para quem do Edifício-Bloco 6 olhar para o prédio, à frente com a parede externa do bloco voltada para o mesmo Edifício-Bloco 6; à direita com a parede externa do prédio voltada para o Edifício-Bloco 10; à esquerda, em parte com a parede interna do bloco, e em parte com o hall de circulação e escadarias; aos fundos com o apartamento nº 44-B. Ao apartamento acima corresponde um espaço-estacionamento. O terreno onde se assenta o referido "Residencial Parque das Andorinhas I/II/III", assim se descreve: "UMA GLEBA DE TERRAS, de forma irregular, destacada das antigas comunhões das Fazendas Grande, Bauru Batalha, desmembrada da "ÁREA 5", designada como "ÁREA 5/D", anexa à "ÁGUA DO SOBRADO", cujo roteiro perimétrico tem início no marco 29, cravado no alinhamento de uma servidão de passagem (que dá acesso à Avenida Maria Ranieri, antes parte da Rua Laurestino de Freitas, no Jardim Vitória, e Avenida Perimetral, no Parque Viaduto), na divisa com a "Área 4", de propriedade de Sérgio Túlio Vieira Ranieri ou sucessores; daí segue com azimute 9º16'41" na distância de 375,00 metros, confrontando com a citada servidão de passagem até o marco 30; daí deflete à direita e segue com o azimute de 99º16'41" na distância de 175,48 metros, dividindo com partes desta gleba designadas como Áreas 5/F e 5/G até o marco 42; daí deflete à direita e segue com o azimute 183º14'09" na distância de 243,00 metros, dividindo com terras da Cia. de Habitação Popular de Bauru-COHAB/BU, sucessores de Valdice Lomba Ranieri, até o marco 105; daí deflete à direita e segue com o azimute 198º15'09" na distância de 135,00 metros, dividindo com a "Área 3", de propriedade de Maria Lúcia Vieira Ranieri Previdello, e com a "Área 4", de Sérgio Túlio Vieira Ranieri ou sucessores, até o marco 105/A, onde, finalmente, deflete ainda à direita e segue com o azimute 279º16'41" na distância de 180,00 metros, dividindo ainda com a "Área 4", de Sérgio Túlio Vieira Ranieri ou sucessores, até o marco 29, ponto de partida, com uma área de 70.901,6736 metros quadrados. **Consta na Av.01** uma servidão de passagem sobre o imóvel. **Consta na Av.02** que a unidade constante desta matrícula, passou a ter as seguintes áreas e confrontações: Área Real privativa: 68,8225m²; Área Real Comum (div. não proporcional): 5,7250m²; Área Real Comum (div. proporcional): 0,6345m²; Área Real Total: 75,1820m²; Área Equiv. Construção Privativa: 59,4475m²; Área Equiv. Construção Comum (div. não proporcional): 5,7250m²; Área Equiv. Construção Total: 65,8070m²; Fração Ideal no terreno de 0,404762%, equivalentes a 104,1802789 metros quadrados; dividindo-se, para quem do Edifício Bloco 6 olhar para o prédio, à frente, com os apartamentos de final 4-B; à direita, em parte com a parede interna do Bloco e em parte com o Hall de Circulação e Escadarias; à esquerda, com parede externa do Bloco, voltada para o Bolsão de Estacionamento 27; e os fundos com os apartamentos de final 4-A; e o TERRENO sobre o qual se assenta o edifício, passou a ter a seguinte descrição: parte de uma gleba de terras de forma irregular, destacada das antigas comunhões da Fazenda Grande, Bauru Batalha, desmembrada da ÁREA 5, designada como parte da ÁREA 5/D, anexa a ÁGUA DO SOBRADO, nesta cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, cujo roteiro perimétrico tem início no marco 29, cravado no alinhamento de uma Servidão de Passagem, na divisa da Área 4, daí segue com o azimute 9º16'41" na distância de 135,00 metros confrontando com a citada Servidão de Passagem até o marco 29/B, daí com deflexão à direita, segue na distância de 200,88 metros até o marco 105, e confrontando nesta linha com parte desta mesma área, daí deflete à direita e segue com o azimute 198º15'09" na distância de 135,00 metros dividindo com a Área 3 e com a Área 4, até o marco 105/A, onde finalmente deflete ainda à direita com o azimute de 279º16'41", na distância de 180,00 metros dividindo ainda com a Área 4 até o marco 29, ponto de partida, com uma área de 25.738,6511m². **Consta no Laudo de Avaliação de fls. 446/452 (laudo de avaliação como prova emprestada de outro apartamento similar - fotos utilizadas são de outro apartamento)**, realizado pelo Perito em 03/05/2024, que o logradouro onde se situa o imóvel avaliando, é uma rua de pequeno movimento de veículos, situada num bairro residencial, perto da Avenida Castelo Branco, uma das principais avenidas de Bauru, com intenso movimento comercial. É

dotado de toda infraestrutura urbana, pavimentada e servida por coletivos. O imóvel residencial está situado em condomínio fechado, O apartamento tem três dormitórios, sala de estar/jantar conjugadas, cozinha, área de serviço, circulação e banheiro social. Os pisos são todos de cerâmica esmaltada. As paredes do banheiro são revestidas com azulejos até o teto. As esquadrias são de ferro pintadas e as portas internas são de madeira pintadas. O apartamento tem 75,183884 m² de área total, sendo 68,93m² de área privativa e 6,253884m² de área real de uso comum. Tem uma fração ideal do terreno de 0,1342418 % conforme matrícula 79.661 do 1º CRI de Bauru SP. **Apartamento localizado na Avenida Maria Ranieri, nº 13-50, Apartamento 43-B, Bloco 7, Condomínio Residencial Parque das Andorinhas I, Parque Viaduto, Bauru/SP. Imóvel matrícula nº 79.682 do 1º CRI de Bauru/SP.**

ÔNUS: Consta na referida matrícula: **Av.07-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Jakef Engenharia e Comércio, expedida pela 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0006100-59.1999.5.15.0067; **Av.08-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Jakef Engenharia e Comércio, expedida pela 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0221900-80.1998.5.15.0067; **Av.10-** INDISPONIBILIDADE dos Bens e Direitos da Construtora LR LTDA., expedida pela 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 0011890-73.2020.8.26.0053; **Av.11-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Construtora LR LTDA, expedida pela 7ª Vara Cível do Foro Regional I - Santana, da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 0007699-44.2020.8.26.0001; **Av.12-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 0049997-21.2009.8.26.0071, movida por Ivanilde Pereira; **Av.13-** PENHORA de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel, expedida pela 2ª Vara Cível da Comarca de Bauru/SP, no proc. nº 0049997-21.2009.8.26.0071, movida por Ivanilde Pereira. Obs: com a presente averbação e penhora realizada na AV.12, a penhora passou a recair sobre a totalidade do imóvel; **Av.14-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Construtora LR LTDA, expedida pela 3ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo/SP, no proc. nº 0011890-73.2020.8.26.0053; **Av.15-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Jakef Engenharia e Comércio, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Avaré/SP, no proc. nº 0066800-12.1999.5.15.0031; **Av.16-** INDISPONIBILIDADE de Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Construtora LR LTDA, expedida pela 3ª Vara Federal da Subseção Judiciária de Bauru/SP, no proc. nº 5000850-84.2022.4.03.6108; **Av.17-** INDISPONIBILIDADE do Imóvel de propriedade de Construtora LR LTDA, expedida pela Vara do Trabalho da Comarca de Sumaré/SP, no proc. nº 0011496-79.2018.5.15.0122; **Av.18-** PENHORA do Imóvel, expedida nestes autos; **Av.19-** INDISPONIBILIDADE da Parte Ideal correspondente a 50% do Imóvel de propriedade de Jakef Engenharia e Comércio LTDA., expedida pela 4ª Vara do Trabalho da Comarca de Ribeirão Preto/SP, no proc. nº 0198100-23.1998.5.15.0067. **Em consulta** ao site da **Prefeitura Municipal de Bauru/SP**, em **26/08/2026**, foram constatados **débitos de IPTU** no valor de **R\$ 6.679,10** (seis mil, seiscentos e setenta e nove reais e dez centavos).

VALOR DO LEILÃO: R\$ 155.575,28 (cento e cinquenta e cinco mil, quinhentos e setenta e cinco reais e vinte e oito centavos) para Agosto/2026.

DÉBITO EXEQUENDO: Consta em fls. 476/480, o débito exequendo no valor de **R\$ 92.499,95** (noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos), atualizado em 16/07/2025.

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, 26 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