

4ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Carlos/SP

Edital de Leilão Eletrônico e Intimação dos Executados **Fleiton Pires de Almeida** (CPF 393.497.388-48) e **Ingrid Cristina de Maia Valbueno** (CPF 434.481.038-45), bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal – CEF** (CNPJ 00.360.305./0001-04), nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** requerida por **Incorporadora e Empreendimentos Cedro Spe Ltda.** Processo nº **1007014-03.2022.8.26.0566**.

A Dra. **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível do Foro da Comarca de Limeira/SP, na forma da Lei. Faz Saber, aos que o presente Edital vir ou dele conhecimento tiverem e interessar possa que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

Do Leilão – O 1º Leilão terá início no dia **18/03/25**, às **15h00** e se encerrará no dia **21/03/25** às **15h00**. Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se no dia **21/03/25**, às **15h01** e se encerrará no dia **11/04/25**, às **15h00**.

Do Condutor do Leilão – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Rogério Soares de Pádua, matriculado na JUCESP sob nº 1026, e será realizada por meio eletrônico através da empresa DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apreçado será o valor atualizado da avaliação judicial. No 2ª Leilão o valor para a venda corresponderá a no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor atualizado da avaliação, observando que a arrematação não poderá ser efetivada por valor inferior a soma do crédito da credora fiduciária e desta execução.

Do Pagamento do lance ofertado (à vista e parcelado) – O pagamento deverá ser feito à vista, em até 24 horas após o término do leilão, ou através de proposta de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. A proposta de parcelamento deverá ser realizada considerando entrada mínima de 25% do valor do lance, e o saldo remanescente em até 30 parcelas indicando o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

Da Comissão – A comissão devida ao leiloeiro será paga à vista pelo arrematante no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela rede internet, através do site www.destakleiloes.com.br. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é o responsável pelas ofertas efetuadas em seu nome e nenhum lance ou proposta poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

Venda Direta - Na ocasião em que o leilão não tenha recebido lance dentro do prazo pré-estipulado neste edital, por isonomia, economia e celeridade processual, ficam desde já

autorizados os Leiloeiros a promover venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879 do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado no site da Destak Leilões, ofertando seu lance no próprio site, desde que respeitando as regras já estipuladas neste edital. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas deverão estar condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Da Desistência – Após a oferta de lance, fica vedada a desistência da arrematação sem a justa causa descrita no art. 903 §5º do CPC, sendo o ato considerado Fraude à Arrematação, passível de reparação de danos na esfera cível conforme arts. 186 e 927 do Código Civil, ficando ainda sujeito às penalidades na esfera criminal conforme art. 358 do Código Penal. Na ocasião de não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão do leiloeiro o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor do leiloeiro, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lanços imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital, que serão submetidos ao Juízo.

Dos Débitos – Eventuais débitos pendentes sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, com exceção do previsto no artigo 130, parágrafo único do Código Tributário Nacional. Constan débitos de alienação fiduciária junto a Caixa Econômica Federal no valor de R\$134.614,66 atualizados até novembro/2024 conforme fls.328/347. Constan débitos junto à Incorporadora e Empreendimentos Cedro LTDA. referentes à esta execução no valor de R\$138.394,58 atualizados até janeiro/2025.

Do Cancelamento do Leilão – Nos casos de cancelamento do leilão após a publicação do edital, em razão de acordo entre as partes ou remissão da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos do leiloeiro, a título de ressarcimento, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor do acordo ou do valor remido. Nos casos de desistência da ação ou adjudicação do bem, aquele que deu causa ao cancelamento ou a adjudicação deverá arcar com os custos do leiloeiro, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o valor atualizado da avaliação, nos termos do artigo 7º, §3º, da Resolução nº 236/2016 do CNJ. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Provimento CSM 1625/09 e o *caput* do artigo 335 do Código Penal.

Bem – Direitos sobre o contrato de alienação fiduciária de uma UNIDADE AUTÔNOMA designada como "Apartamento" nº 75, localizada no 7º andar, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL RIVER SIDE", situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, na Rua Humberto Manelli, composta de 01 dormitório com suítes, 01 dormitórios, 01 banheiro social, 01 cozinha 01 sala/sala de jantar e área de serviço, área técnica e sacada, contendo a área privativa de 49,19 metros quadrados, área comum de 16,5968 metros quadrados, perfazendo a área total de 65,7868 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,7275% no terreno e demais coisas de uso comum. Esta unidade possui como acessória a Vaga de Garagem nº 119, localizada no pavimento térreo, do tipo simples, descoberta, ocupando uma área privativa de 12,00 metros quadrados, área comum de 2,044 metros quadrados, perfazendo a área total de 14,0244

metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 0,0887%, no terreno e demais coisas de uso comum. Imóvel objeto da matrícula nº 172.758 do CRI de São Carlos/SP e com Inscrição Municipal sob nº 09.080.052.001 (em maior porção).

Consta na Av.5 (29/06/2021) a conclusão da construção desta unidade, situada no Empreendimento denominado "Parque River Side".

Segundo auto de avaliação o imóvel está localizado à Rua Humberto Manelli, nº 200, Condomínio Residencial River Side, Jardim Gibertoni – São Carlos/SP. O apartamento 75 possui 49,19m² de área privativa com direito ao uso de uma vaga de garagem exclusiva.

Ônus da Matrícula – Consta no R.4 (18/07/2019) a alienação fiduciária em favor de Caixa Econômica Federal. Consta na Av.6 (09/01/2024) a penhora exequenda.

Avaliação do bem – (julho/2023) – R\$290.000,00 que atualizada até janeiro/2025 perfaz R\$307.029,84. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

O imóvel será vendido em caráter *ad corpus* e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para alienação judicial eletrônica.

Ficam os Executados, a credora fiduciária e demais credores intimados por meio de seu(s) advogado(s) ou, se não tiver(em) procurador(es) constituído(s) nos autos, por carta registrada, mandado, edital ou outro meio idôneo. Se o(s) executado(s) for(em) revel(éis) e não tiver(em) advogado(s) constituído(s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do art. 889 do CPC. Não constam nos autos recursos pendentes de julgamento. Nada mais. São Carlos, 06/02/2025.

Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini
Juíza de Direito