

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 **31/08/26**, às **15h00** e se encerrará no dia **03/09/26** 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 **03/09/26**, às **15h01** e se encerrará no dia **24/09/26**, às **15h00**, do horário de Brasília/DF.

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 plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

Do Valor – No 1ª Leilão o valor mínimo para a venda do bem apregoado 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 preferencialmente à vista, e deverá ser realizado em até 24 horas após o término do leilão, ou através de parcelamento, de acordo com o artigo 895 do CPC, ressaltando que conforme o § 7º do mesmo dispositivo, prevalecerá o lance à vista. No caso da opção pelo pagamento parcelado, esta deverá ser realizada até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação 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 restante, podendo o interessado incluir seu lance com pagamento parcelado na “Sala de Disputa”, em tempo real, para conhecimento dos demais interessados.

Dos Lances – Os lances deverão ser ofertados pela internet, através da plataforma 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.

Da Comissão – A comissão devida à leiloeira deverá ser paga à vista pelo arrematante no equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor

do lance vencedor, conforme artigo 7º da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

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, fica desde já autorizada a venda direta dos bens aqui colacionados pelo prazo de até 90 dias através de Alienação Particular, conforme art. 879, I do CPC e Provimento CSM nº 1496/2008, devendo estar o arrematante devidamente cadastrado e habilitado para a oferta de seu lance na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde que respeitadas as regras já estipuladas neste edital, devendo esta Alienação ser conduzida por leiloeiro público credenciado perante o órgão judiciário conforme art. 880 do CPC, sendo assim devida a sua comissão. Em caso de propostas com qualquer diferenciação das regras aqui determinadas, estas serão condicionadas à apreciação e aceitação do MM. Juízo.

Quaisquer propostas de arrematação apresentadas diretamente no processo, ainda que posteriores ao encerramento do leilão, e mesmo que este tenha finalizado negativo, também estarão sujeitas aos termos e condições deste edital, em especial à obrigatoriedade de pagamento do percentual a título de comissionamento, sob pena de não acolhimento ou caracterização de aquisição por venda direta, responsabilizando-se o proponente pelos respectivos ônus e débitos incidentes.

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 do não pagamento do lance ofertado e/ou da comissão da leiloeira, o licitante ficará obrigado ao pagamento da comissão devida no importe de 5% sobre o valor ofertado a favor da leiloeira, além de multa e bloqueio de cadastro. Nesta hipótese ficará autorizada a aprovação dos lances imediatamente anteriores, desde que dentro das regras estabelecidas neste edital.

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. Constam débitos de alienação fiduciária junto a Caixa Econômica Federal no valor de R\$134.614,66 atualizados até novembro/2024 conforme fls.328/347. Constam 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 remição da dívida, ficam os executados obrigados a pagar os custos da leiloeira, 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 da leiloeira, 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 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 de fls. 148 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. Consta na Av.7 (04/09/2024) penhora nos autos do processo nº 1002207-03.2023.8.26.0566 do 2º Ofício Cível do Foro da Comarca de São Carlos/SP em favor de Residencial River Side.

Avaliação do bem – (julho/2023) – R\$290.000,00 que atualizada até junho/2026 perfaz R\$330.266,50. Referido valor será devidamente atualizado na data da alienação judicial.

Condições – Os bens serão vendidos em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, eventuais débitos, localização exata e estado de conservação antes da efetiva participação com oferta de lance/proposta na alienação judicial eletrônica, conforme determinado pelo Artigo 18 da Resolução 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça. As imagens mencionadas na plataforma www.destakleiloes.com.br são meramente ilustrativas, não refletindo necessariamente à realidade do bem.

Intimação – 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, 16 de junho de 2026.

Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini
Juíza de Direito