3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RIO CLARO – SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação do executado **MANARA SPE 11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, e interessado(s) credor hipotecário SPE HALTIN CREDIT 1 LTDA e dos interessados JANDER TADEU RAPHAEL LEITE, SONIA FERRAZ DE CAMPOS MOREIRA LEITE e CONDOMINIO POEME RESIDENCE.** O (a) Dr. (a) **Cyntia Andraus Carretta,** MM.(a). Juiz (a) de Direito da 3ª Vara Civel da Comarca de Rio Claro-SP, na forma da lei,

FAZ SABER, aos que o presente Edital de Leilão do(s) bem(ns), virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Indenização por Dano Material ora em fase de Cumprimento de Sentença – **Processo nº 0004940-59.2025.8.26.0510** - ajuizado por **REGINA CELI IAMBASSO VIDAL e RENAN LEONARDO IAMBASSO VIDAL** em face do(s) referido(s) executado(s) e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO LEILÃO: Os lances serão captados por MEIO ELETRÔNICO, através do portal GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br, o **1º Leilão** terá início no dia **19/10/2026 às 00:00**, e terá encerramento no dia **22/10/2026 às 14:00** (ambas no horário de Brasília); não havendo lance superior ou igual ao valor de avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, o **2º Leilão** que se estenderá em aberto para captação de lances e se encerrará em **10/11/2026 às 14:00 (ambas no horário de Brasília)**, sendo vendido os bem(ns) pelo maior lance ofertado, desde que igual ou acima de **60% do valor de avaliação atualizada.**

CONDIÇÕES DE VENDA: Os bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo leiloeiro **GILBERTO FORTES DO AMARAL FILHO, JUCESP N° 550**, leiloeiro pelo Sistema **GRUPO LANCE - www.grupolance.com.br**, devidamente habilitado neste E. Tribunal.

DÉBITOS: Constam débitos de dívida ativa no valor de **R$14.577,77 (fev/22-fls.616).** Constam débitos de condomínio no valor de **R$52.790,89 (set/2026-fls.1050-1058).** Se há ônus ou débitos sobre o imóvel, bem como de que os mesmos correrão a cargo do arrematante, não se sub-rogando no valor da arrematação, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial que será emitida e enviada por esse Leiloeiro através de e-mail em favor do Juízo responsável. O arrematante também deverá efetuar o pagamento da COMISSÃO no importe de 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação ao Leiloeiro no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante.

DO PARCELAMENTO: Os interessados poderão ofertar proposta de pagamento parcelada através do sistema: www.grupolance.com.br - (i) até o início da primeira etapa, proposta por

valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz, nos termos do art. 895 do Código de Processo Civil. Em qualquer hipótese a oferta de pagamento deverá ser de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

COPROPRIETÁRIOS: Na existência de mais proprietário(s) do(s) bem(ns) penhorado(s), as regras para a venda judicial serão regidas pelo Código de Processo Civil, nos exatos termos do artigo 843, § 1º e 2º.

DESOCUPAÇÃO: A DESOCUPAÇÃO do IMÓVEL será realizada mediante expedição de Mandado de Imissão na Posse que será expedido pelo M.M. Juízo Comitente, após o recolhimento das custas por parte do ora arrematante.

DO INADIMPLEMENTO: O LANCE É IRRETRATÁVEL, não será permitida a desistência. De acordo com o artigo 358 do Código Penal: impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. Neste caso, o participante estará sujeito à responsabilização civil e criminal.

SUSTAÇÃO POR REMIÇÃO DA EXECUÇÃO/ACORDO: Se o(s) executado(s), após a apresentação do edital, pagar a dívida ou realizar acordo antes de alienado(s) o(s) bem(ns), ficará(ão) obrigado(s) a arcar com o ressarcimento de todas as despesas, devidamente comprovadas nos autos, especialmente, mas não limitando, a comissão 2,5% sobre o valor de avaliação do(s) bem(ns) ao Leiloeiro/Gestora, nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução do CNJ 236/2016. O ressarcimento será devido somente pelo executado, com possibilidade de penhora do mesmo bem levado a praça, caso não seja pago o percentual devido.

DA PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos.

AUTO DE ARREMATAÇÃO: Assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos (Art. 903, CPC/15).

RELAÇÃO DE BEM(NS):

LOTE 1:

DESCRIÇÃO: APARTAMENTO Nº 141, localizado no 14º andar do Bloco 1 - Harmonie e suas respectivas vagas de garagem nºs 416, 417 e 418 e armário 34, do térreo da torre 1, do condomínio "Poème Residence", situado nesta cidade de Rio Claro, com frente para a rua 26, nº 2.227, Jardim São Paulo, contendo área de serviço, banheiro de serviço, cozinha, sala de estar/jantar, varanda, lavabo, circulação, dormitório suíte com 1 banheiro privativo, dormitório suíte 2 com banheiro privativo, dormitório suíte master com closet e banheiro privativo e as seguintes áreas: área privativa principal: 118,2100m²; área privativa acessória: 1,5000m²; área comum: 86,2763m², área total: 205,9863m²; fração ideal do terreno:

0,00505% ou 38,4636m². O terreno do condomínio é constituído dos lotes nºs 01 a 23, da quadra 72, do loteamento denominado Jardim São Paulo, localizado na avenida 20, entre as ruas 26 e 27, na quadra completada pela avenida 18, com a área de 7.261,0080 metros quadrados. **Cadastro Municipal sob o n° 01.17.087.0001.001. Matriculado no 2° CRI de Rio Claro sob o n° 73.257.**

DESCRIÇÃO COMERCIAL: Apto., Suíte, Varanda, Vagas de Garagem, a.t 205,9863m², a.p 118,2100m², Cond. Poème Residence, Jd. São Paulo, Rio Claro-SP.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: R. Vinte Seis, 2227, apto. 141, Cond. Poème Residence, Jd. São Paulo, Rio Claro, SP.

ÔNUS DO BEM: AV.04 PENHORA expedida pelo 14° Ofício Cível da Comarca de São Paulo, proc. 1050757-74.2020.8.26.0100. **AV.06** PENHORA expedida pelo 4° Ofício Cível da Comarca de Rio Claro, proc. 1001533-04.2020.8.26.0510. **AV.7** CESSÃO DE HIPOTECA em favor de SPE HALTIN CREDIT 1 LTDA. **AV.10** PENHORA expedida pela 4ª Vara Cível de Rio Claro, proc. 0001985-94.2021.8.26.0510.

VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) para fev/2025 (conf.fls.981).

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 920.347,23 (novecentos e vinte mil, trezentos e quarenta e sete reais e vinte e três centavos) para out/2026 - atualizado conforme a Tabela Prática Monetária do TJ/SP.

Presumem-se intimadas as partes por este edital, quando não se realizar efetivamente no endereço constante dos autos, de acordo com o Art. 274, § único, do CPC. Nos termos do Art. 889, § único, do CPC, caso o(s) executado(s), cônjuges e terceiros interessados não sejam encontrados, intimados ou cientificados por qualquer razão das datas das praças, valerá o presente como EDITAL DE INTIMAÇÃO DE HASTA PÚBLICA. E, para que produza seus fins efeito de direito, será o presente edital, por extrato, afixado no átrio fórum no local de costume.

Dra. Cyntia Andraus Carretta
MMª. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Civel da Comarca de Rio Claro-SP.