

Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação do Executado: Residencial Edifícios do Lago Incorporações, CNPJ: 13.348.390/0001-37, bem como da credora fiduciária **Caixa Econômica Federal – CEF**, CNPJ: 00.360.305/0001-04, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedido nos autos da **Ação Monitória**, proposta pelo Exequente: **Ciareal Kentfrio Comércio de Produtos Plásticos e Metálicos Ltda.**, CNPJ: 01.743.118/0001-72. **Processo nº 0006667-67.2020.8.26.0562 (Processo Principal nº 1009774-39.2019.8.26.0562)**

O Dr. Frederico dos Santos Messias, MM Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira 1º (**primeiro**) **Leilão terá início dia 18 (dezoito) de setembro de 2023 às 14:00hs e término dia 21 (vinte e um) de setembro de 2023 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a 2º (**segundo**) **Leilão que se encerrará dia 11 (onze) de outubro de 2023 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: Apartamento nº 58, Bloco Mares B, do Condomínio Residencial Varandas da Lagoa, sito à Avenida Prefeito Doutor Antônio Manoel de Carvalho, nº 530, Santos/SP. De acordo com a matrícula, o imóvel possui a seguinte descrição “BLOCO MARES, OS APARTAMENTOS DE FINAIS Nºs 1, 4, 5 e 8, localizados do 1º ao 10º pavimentos, terão cada um, a área privativa real de 61,11 m², área comum real de divisão não proporcional de 11,52 m², relativa a 01 (uma) vaga para guarda de automóvel localizada nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminada, demarcada e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 43,63 m², perfazendo a área total real de 116,26 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,31335% no terreno e demais coisas de propriedade comum”. Imóvel objeto da matrícula nº 31.994 junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Santos sob nº 18.042.013.000.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para julho/2023 é de R\$ 233.293,80 (duzentos e trinta e três mil e duzentos e noventa e três reais e oitenta centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 447 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente em favor da Caixa Econômica Federal – CEF. **AV. 526** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001751-63.2015.5.11.0002. **AV. 529** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001184-83.2017.5.02.0264. **AV. 534** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000446-66.2015.5.02.0264. **AV. 538** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000308-92.2018.5.02.0006. **AV. 540** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001777-15.2017.5.02.0264. **AV. 543** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001039-90.2018.5.02.0264. **AV. 544** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000446-66.2015.5.02.0264. **AV. 545** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000119-53.2017.5.02.0264. **AV. 546** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000987-94.2018.5.02.0264. **AV. 548** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000555-96.2016.5.02.0021. **AV. 549** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0010076-22.2018.8.26.0562. **AV. 550** – Consta a

indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000636-92.2016.5.02.0264. **AV. 551** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000726-39.2020.5.02.0045. **AV. 556** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000987-97.2016.5.02.0609. **AV. 557** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001045-11.2015.5.02.0262. **AV. 560** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000880-30.2016.5.02.0261. **AV. 561** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000913-56.2016.5.02.0443. **AV. 568** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 0012528-34.2020.8.26.0562, em trâmite na 11ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Diego Bochi Coratti em face de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda. **AV. 569** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000879-80.2016.5.08.0007.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (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 **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. **Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito.**

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA AÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 58.763,83 (cinquenta e oito mil e setecentos e sessenta e três reais e oitenta e três centavos), atualizados até agosto/2023.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU no valor de R\$ 384.173,73 (trezentos e oitenta e quatro mil e cento e setenta e três reais e setenta e três centavos), atualizado até julho/2023, que corresponde à inscrição nº 18.042.013.000, cadastrada na Prefeitura Municipal de Santos, para a área total do imóvel, sendo R\$ 1.203,80 (mil e duzentos e três reais e oitenta centavos) o valor do débito proporcional à fração ideal do bem (0,31335%).

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Os débitos anteriores à arrematação ficarão sub-rogados no preço pago pelo Arrematante. O Arrematante somente responderá pelos débitos de condomínio anteriores a imissão na posse, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade imissão na posse). O Arrematante somente responderá pelos débitos de IPTU anteriores ao registro na Matrícula da Arrematação, no caso de insuficiência do valor pago e constando a informação sobre a existência da dívida no Edital (termo inicial de responsabilidade registro da Arrematação na Matrícula). A arrematação constitui ato originário da aquisição da propriedade. Nos casos de bem indivisível, em que houver a figura do coproprietário, será observado o disposto no artigo 843 e seus parágrafos do Código de Processo Civil. Até o momento de elaboração deste edital, inexistem penhora no rosto dos autos ou habilitações de créditos.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Santos, ____ de ____ de 2023. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito