

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação do Executado: **Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda**, 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 de Rescisão Contratual c/c Indenização Por Danos Materiais e Morais**, proposta pelo Exequente: **André Luiz Cajaíba Ramos de Sá**, CPF: 351.089.488-08 e **Andrea Pereira de Oliveira**, CPF: 330.361.908-56. **Processo nº 0025428-83.2019.8.26.0562.**

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 n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 26 (vinte e seis) de janeiro de 2026, às 12:00 horas e término no dia 29 (vinte e nove) de janeiro de 2026, às 12:00 horas**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção a **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 19 (dezenove) de fevereiro de 2026 às 12:00hs**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

LOTE 1: OS DIREITOS SOBRE A UNIDADE Nº 211, do Residencial Edifícios do Lago, do Bloco Porto, descrito na matrícula como: Uma área de terras, constituída pelos lotes sob nº 1, 2, 3, da quadra 41, lotes 12 e 13 da quadra 39 e uma área de forma irregular, situado no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição: “Partindo do ponto de encontro do alinhamento do lado direito com o alinhamento da Avenida Prefeito Dr. Antônio Manoel de Carvalho, segue em linha reta numa extensão de 63,50 metros; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 40,00 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 44,00 metros, onde confronta com Refrigeração Santista ou D. Frida Richter ou sucessores de Francisco Moreira da Silva; daí deflete à direita segue em linha reta numa extensão de 64,00 metros onde confronta com o espólio de Manoel Francisco; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 117,00 metros, onde confronta com o alinhamento da Rua D. Maria dos Reis; daí deflete à direita, segue em linha curva com raio de 5,00 metros numa extensão de 7,85 metros; daí, segue em linha reta numa extensão de 80,00 metros, até encontrar o ponto de partida e encerrando a área de 8.540,00m². Imóvel objeto da matrícula de 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. **Segundo o laudo pericial: OS APARTAMENTOS DUPLEX DE NºS 211, 214, 215 e 218**, localizados no 21º pavimento, terão cada um, a área privativa real de 102,90 m². (sendo 65,89 m². de área coberta edificada e 37,04 m². de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m², relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 62,54 m²., perfazendo a área total real de 188,48 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4493% no terreno e demais coisas de propriedade comum.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 581.973,84 (quinhentos e oitenta e um mil, novecentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: R. 447 – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente na fração ideal de 46,6793% em favor da Caixa Econômica Federal. **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. 555** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado os direitos nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0014409-51.2017.8.26.0562, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Carlos Alberto de Souza e Tania Maria Dos Santos em face de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda. **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 os direitos 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 e outra 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. **AV. 576** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000098-33.2017.5.02.0252. **AV. 577** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000348-95.2016.5.02.0442. **AV. 578** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000348-95.2016.5.02.0442. **AV. 579** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000555-96.2016.5.02.0021. **AV. 581** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000561-74.2021.5.02.0071. **AV. 584** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001021-58.2015.5.09.0018. **AV. 585** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000309-85.2016.5.02.0608. **AV. 589** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000636-92.2016.5.02.0264. **AV. 590** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000316-95.2016.5.08.0004. **AV. 591** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000386-29.2015.5.02.0447. **AV. 594** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000205-23.2018.5.02.0447. **AV. 595** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002422-11.2015.5.02.0264. **AV. 597** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001002-04.2015.5.11.0016. **AV. 605** – Consta a indisponibilidade de bens de

Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000484-81.2019.5.11.0013. **AV. 606** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001141-26.2019.5.02.0443. **AV. 607** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000012-18.2017.5.02.0261. **AV. 608** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0002204-16.2015.5.11.0016. **AV. 609** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002422-11.2015.5.02.0264. **AV. 610** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000583-31.2017.5.02.0441. **AV. 615** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001436-92.2016.5.11.0004. **AV. 617** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado os direitos da fração ideal de 40,3255% nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 1060136-44.2017.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por ZSSA Engevar Investimentos e Participações Ltda – ME e outros em face de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda. **AV. 620** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000741-44.2012.5.11.0016. **AV. 621** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000472-47.2017.5.02.0441. **AV. 622** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001091-91.2015.5.02.0264. **AV. 623** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000428-28.2017.5.02.0441. **AV. 624** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000991-42.2016.5.02.0090. **AV. 625** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002031-10.2016.5.02.0074.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 25.025.008.000, no valor de R\$ 594.759,79 (quinhentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta e nove reais e setenta e nove centavos), atualizados até outubro/2025. Consta débitos com a Caixa Econômica Federal - CEF, no valor de R\$ 31.913.973,29 (trinta e um milhões, novecentos e treze mil, novecentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos), atualizados até setembro/2025.

LOTE 2: OS DIREITOS SOBRE A UNIDADE Nº 214, do Residencial Edifícios do Lago, do Bloco Porto, descrito na matrícula como: Uma área de terras, constituída pelos lotes sob nº 1, 2, 3, da quadra 41, lotes 12 e 13 da quadra 39 e uma área de forma irregular, situado no Morro da Nova Cintra, no perímetro urbano desta Comarca, com a seguinte descrição: “Partindo do ponto de encontro do alinhamento do lado direito com o alinhamento da Avenida Prefeito Dr. Antônio Manoel de Carvalho, segue em linha reta numa extensão de 63,50 metros; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 40,00 metros; daí deflete à esquerda numa extensão de 44,00 metros, onde confronta com Refrigeração Santista ou D. Frida Richter ou sucessores de Francisco Moreira da Silva; daí deflete à direita segue em linha reta numa extensão de 64,00 metros onde confronta com o espólio de Manoel Francisco; daí deflete à direita, segue em linha reta numa extensão de 117,00 metros, onde confronta com o alinhamento da Rua D. Maria dos Reis; daí deflete à direita, segue em linha curva com raio de 5,00 metros numa extensão de 7,85 metros; daí, segue em linha reta numa extensão de 80,00 metros, até encontrar o ponto de partida e encerrando a área de 8.540,00m². Imóvel objeto da matrícula de 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. **Segundo o laudo pericial:** OS APARTAMENTOS DUPLEX DE NºS 211, 214, 215 e 218, localizados no 21º pavimento, terão cada um, a área privativa real de 102,90 m². (sendo 65,89 m². de área coberta edificada e 37,04 m². de área descoberta), área comum real de divisão não proporcional de 23,04 m², relativa a 02 (duas) vagas para guarda de automóvel localizadas nos estacionamentos ou garagem do condomínio, indeterminadas, demarcadas e suas respectivas

circulações e acessos, área comum real de divisão proporcional de 62,54 m²., perfazendo a área total real de 188,48 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4493% no terreno e demais coisas de propriedade comum.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para novembro/2025 é de R\$ 581.973,84 (quinhentos e oitenta e um mil, novecentos e setenta e três reais e oitenta e quatro centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **R. 447** – O imóvel objeto desta matrícula foi alienado fiduciariamente na fração ideal de 46,6793% em favor da Caixa Econômica Federal. **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. 555** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado os direitos nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0014409-51.2017.8.26.0562, em trâmite na 7ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, movida por Carlos Alberto de Souza e Tania Maria Dos Santos em face de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda. **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 os direitos 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 e outra 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. **AV. 576** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000098-33.2017.5.02.0252. **AV. 577** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000348-95.2016.5.02.0442. **AV. 578** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000348-95.2016.5.02.0442. **AV. 579** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000555-96.2016.5.02.0021. **AV. 581** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000561-74.2021.5.02.0071. **AV. 584** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda.,

processo nº 0001021-58.2015.5.09.0018. **AV. 585** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000309-85.2016.5.02.0608. **AV. 589** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000636-92.2016.5.02.0264. **AV. 590** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000316-95.2016.5.08.0004. **AV. 591** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000386-29.2015.5.02.0447. **AV. 594** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000205-23.2018.5.02.0447. **AV. 595** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002422-11.2015.5.02.0264. **AV. 597** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001002-04.2015.5.11.0016. **AV. 605** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000484-81.2019.5.11.0013. **AV. 606** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001141-26.2019.5.02.0443. **AV. 607** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000012-18.2017.5.02.0261. **AV. 608** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0002204-16.2015.5.11.0016. **AV. 609** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002422-11.2015.5.02.0264. **AV. 610** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000583-31.2017.5.02.0441. **AV. 615** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0001436-92.2016.5.11.0004. **AV. 617** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado os direitos da fração ideal de 40,3255% nos autos da Ação de Cumprimento de Sentença, processo nº 1060136-44.2017.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, movida por ZSSA Engevar Investimentos e Participações Ltda – ME e outros em face de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda. **AV. 620** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 0000741-44.2012.5.11.0016. **AV. 621** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000472-47.2017.5.02.0441. **AV. 622** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1001091-91.2015.5.02.0264. **AV. 623** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000428-28.2017.5.02.0441. **AV. 624** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1000991-42.2016.5.02.0090. **AV. 625** – Consta a indisponibilidade de bens de Residencial Edifícios do Lago Incorporações SPE Ltda., processo nº 1002031-10.2016.5.02.0074.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Consta débitos relativos à IPTU cujo número de lançamento é 25.025.008.000, no valor de R\$ 594.759,79 (quinhentos e noventa e quatro mil, setecentos e cinquenta e nove reais e setenta e nove centavos), atualizados até outubro/2025. Consta débitos com a Caixa Econômica Federal - CEF, no valor de R\$ 31.913.973,29 (trinta e um milhões, novecentos e treze mil, novecentos e setenta e três reais e vinte e nove centavos), atualizados até setembro/2025.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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. Não será aceita proposta de pagamento parcelado.

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 a ser efetivado 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 ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 164.289,36 (cento e sessenta e quatro mil, duzentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos), atualizados até agosto/2024.

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. Não serão aceitas propostas de pagamento parcelado se houver penhora no rosto dos autos ou habilitações de crédito, devendo a informação sobre a existência ou não constar do Edital.

Consta o termo de penhora no rosto dos autos às fls. 17-18 no valor de R\$ 19.268,17.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

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, conjunto 1704, 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 2025. Eu,
_____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Frederico dos Santos Messias
Juiz de Direito

