

3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP

O **Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santos/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público** conduzido pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, **JUCESP nº 464**, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 1029471-80.2018.8.26.0562 – Execução de Título Extrajudicial.

Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VITORIA XXVI, CNPJ: N/C, por seu representante legal.

Executado:

- **CRIAR CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**, CNPJ: 08.742.152/0001-71, por seu representante legal;

Interessados:

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE SANTOS/SP;**
- **3ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 1000455-73.2015.5.02.0443;
- **5ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0001586-94.2015.5.02.0445; 0001702-37.2014.5.02.0445;
- **1ª VARA DO TRABALHO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0002640-78.2013.5.02.0441;
- **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 1003059-54.2014.8.26.0562;
- **7ª VARA FEDERAL DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0010722-41.2013.4.03.6104;
- **9ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SANTOS/SP**, processo nº 0020010-28.2023.8.26.0562;

1º Leilão

Início em 20/10/2025, às 16:45hs, e término em 23/10/2025, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 329.440,51, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para setembro de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em 23/10/2025, às 16:46hs, e término em 13/11/2025, às 16:45hs.



LANCE MÍNIMO: R\$ 197.664,31, correspondente a **60%** do valor da avaliação atualizada.

Descrição do Bem

APARTAMENTOS DE FINAL “1” (11 A 81) – TEM ÁREA ÚTIL DE 98,5800M², ÁREA COMUM DE 57,6359M², E TOTAL DE 156,2159M², confrontando pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e escadarias e com o apartamento de final 2, do andar, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à rua da Liberdade, pertencendo-lhe no terreno e demais coisas uso comum, a fração ideal de 4,5595473% do todo.

Informações do Laudo de Avaliação (fls. 649-676): Estado de conservação: Necessitando de reparos simples a importantes. Idade aparente: 30 anos. Observação: Unidade 41 sem acabamento interno – estado cru.

Matrícula nº: 58.510 do Registro Geral do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 554 dos autos. Consta na **AV. 54 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1000455-73.2015.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 60 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0001586-94.2015.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 61 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0001702-37.2014.5.02.0445, em trâmite na 5ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 62 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 1000455-73.2015.5.02.0443, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 65 e 66 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos do processo nº 0002640-78.2013.5.02.0441, em trâmite na 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV 67 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 1003059-54.2014.8.26.0562, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de

Santos/SP. Consta na **AV. 68 PENHORA** derivada dos autos do processo nº 0010722-41.2013.4.03.6104, em trâmite na 7ª Vara Federal da Comarca de Santos/SP. Consta na **AV. 71** o ajuizamento da ação de cumprimento de sentença, derivada dos autos do processo nº 0020010-28.2023.8.26.0562, em trâmite na 9ª Vara Cível do foro da Comarca de Santos/SP.

CONTRIBUINTE nº: 68.006.031.000 (AV. 10 e 15); Não foi possível apurar a existência de débitos fiscais, sendo ônus do arrematante a verificação perante os órgãos competentes.

DEPOSITÁRIO: Criar Construção Civil Ltda.

Avaliação: R\$ 316.000,00, em novembro de 2024.

Débito da ação: R\$ 1.610.705,50 em maio de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

1 Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.

IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2 Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA.

3 Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP. O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial. Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

ⓘ Observações

- **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

- **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



Santos/SP, 12 de setembro de 2025.

Dr. Gustavo Antonio Pieroni Louzada

Juiz de Direito