



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI 9.514/97

CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO, Leiloeira Pública Oficial, JUCESP nº 1.151, com endereço na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária: **VALE DOS IPES EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 24.804.524/0001-01, com sede na Avenida do Ipê, nº 282, Bairro do Salto, Socorro/SP – CEP: 13.960-000, nos termos do Instrumento Particular, no qual figuram como Devedores Fiduciários, **NATALINO LOPES DE SOUSA e LUZIA BARBOSA DA SILVA CRUZ DE SOUSA**, levará à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: www.globoleiloes.com.br nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 8. 237 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águas de Lindóia/SP**.

PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO: terá início em **26 de outubro de 2026, às 11:00 horas**, e se encerrará em **29 de outubro de 2026, às 11:00**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 194.350,00 (noventa e quatro mil e trezentos e cinquenta reais)**, que constitui o valor da avaliação atualizada do imóvel, e caso não haja lance no primeiro leilão público, será realizado o segundo leilão.

SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO: e caso não haja licitante, seguirá de forma ininterrupta, e se encerrará em **13 novembro de 2026, às 11:00**, com lance mínimo igual ou superior **R\$ 329.861,78 (trezentos e vinte e nove mil, oitocentos e sessenta e um reais e setenta e oito centavos)**, que corresponde ao valor de dívida atualizado. **Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.**

Descrição do imóvel: LOTE DE TERRENO RESIDENCIAL sob o número 09 (nove) da QUADRA “L” do loteamento denominado “VALE DOS IPÊS”, no Bairro do Pelado, de formato irregular, com frente para a Rua 08, neste Município e Comarca de Águas de Lindóia, que assim se descreve: medindo 10,64 metros (dez metros e sessenta e quatro centímetros) de frente para a mencionada Rua em curva de raio de 21,00 metros (vinte e um metros); 25,92 metros (vinte e cinco metros e noventa e dois centímetros) do lado direito de quem da Rua olha para o terreno, onde confronta com o lote nº 10 da quadra L; 28,19 metros (vinte oito metros e dezenove centímetros) do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 08 da quadra L; e 32,00 metros (trinta e dois metros) nos fundos em dois seguimentos, sendo o primeiro em reta de 12 metros (doze metros) de extensão, onde confronta com parte do lote nº 01 e com a propriedade de Instituto Educacional Oswaldo Quirino S/C LTDA. (matrícula nº 26.163, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), encerrando o perímetro a área superficial de 588,94 metros quadrados (quinhentos e oitenta e oito metros e noventa e quatro decímetros



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

quadrados). Sobre o lote, incide uma faixa reservada para a passagem de rede de esgoto com largura de 2,50 metros (dois metros e cinquenta centímetros), lateral direita, junta a divisa de confrontação com o lote nº 01 da Quadra L, com comprimento de 12,00 metros (doze metros) e aos fundos junto a divisa de confrontação com a propriedade de Instituto Educacional Oswaldo Quirino S/C LTDA. (matrícula nº 26.163, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Serra Negra/SP), comprimento de 20,00 metros (vinte metros) totalizando a área reservada de 77,64 metros quadrados.

Localização: Rua 08, s/nº - Lote nº 09, Quadra "L", do loteamento denominado "Vale dos Ipês", no Bairro do Pelado, Águas de Lindóia/SP – CEP: 13940-000.

Observação: Eventual desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei nº 9.514/97.

Ônus: Não consta ônus averbado na Matrícula Imobiliária até a data da elaboração do Edital de Leilão.

Participação: O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: www.globoleiloes.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

Forma de pagamento: O arrematante pagará à vista, no prazo de 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, o valor correspondente ao lance ofertado, em moeda nacional, através de transferência bancária eletrônica (TED) em favor da Credora Fiduciária, conforme instruções e dados bancários que serão encaminhados pela equipe do leiloeiro após o término do leilão.

Comissão: Será devida a comissão da leiloeira correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor de arremate, que deverá ser pago à vista (até 24 horas após o leilão). As demais condições obedecerão ao texto vigente do Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Direito de Preferência: Nos termos do disposto no parágrafo 2ºA art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, até a data da realização do segundo público Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo devedor fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão da



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

Leiloeira Oficial, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante.

O Devedor Fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões, de forma prévia ao certame, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse, por meio do e-mail contato@globoleiloes.com.br.

Se o devedor fiduciante, não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Venda em caráter “Ad Corpus”: A venda será efetuada em caráter “*ad corpus*”, nos termos do art. 500, § 3º do Código Civil, e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e a foto do imóvel divulgada é apenas ilustrativas, dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o ARREMATANTE não terá direito a exigir do CREDOR FIDUCIÁRIO/VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel, inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

Responsabilidade do arrematante: O ARREMATANTE é responsável: (i) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; (ii) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (iii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos e (iv) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

O ARREMATANTE declara, de forma expressa e inequívoca, ter plena ciência da existência de gravame(s), ônus, restrições ou averbações eventualmente constantes na matrícula do imóvel, assumindo integral responsabilidade por sua análise e compreensão.

Declara, ainda, que quaisquer providências, medidas administrativas ou judiciais que entenda necessárias, além daquelas que serão adotadas pelo CREDOR

FIDUCIÁRIO/VENDEDOR nos limites de sua obrigação legal, serão realizadas exclusivamente às suas expensas, não podendo, em nenhuma hipótese, imputar à CREDORA, ao Leiloeiro ou a este Juízo qualquer custo, responsabilidade ou obrigação adicional.

Será de responsabilidade do ARREMATANTE junto ao condomínio e/ou administradora a confirmação dos valores vencidos e não quitados de IPTU, condomínio, ITBI, tributos e/ou taxas nos âmbitos municipais, estaduais e/ou federais, impostos água, esgoto, energia, multas administrativas, laudêmios, foros e emolumentos cartorários, bem como encargos, correção e atualização monetária pelos índices inflacionários aplicáveis, multas pelo atraso, juros e demais tarifas, taxas, despesas ou qualquer outro tributo incidente sobre o imóvel.

Da Evicção de direito: Nos termos do artigo 448, do Código Civil, a Credora Fiduciante não responderá em qualquer hipótese pela evicção, senão em casos de perda da propriedade decorrente de demandas não identificadas no detalhamento constante neste edital.

Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas. No Primeiro Leilão, o valor o lance mínimo será o da avaliação, nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos.

Desistência: Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 20% (vinte por cento por cento) do valor do arremate, a qual a ata de leilão servirá como título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão.

Ainda, no caso de desistência ou descumprimento da obrigação pelo arrematante, em atenção ao princípio do aproveitamento de atos e procedimentos, bem como a fim de evitar danos, será declarado vencedor o próximo colocado, mediante comunicação do Leiloeiro e registro em ata, o qual poderá declinar de sua preferência, passando oportunidade ao próximo melhor colocado, desde que obedecido o valor mínimo necessário para venda conforme a legislação determina.

Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental; b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal;



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

c) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão); ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do COMPRADOR, a arrematação poderá ser cancelada e o VENDEDOR ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo COMPRADOR.

Publicação e intimação: Cumprindo a regra do parágrafo 2º-A, do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, foi enviada intimação através de correspondência ao devedor, avalistas e fiduciante, para os endereços constantes no contrato firmado dentre as partes, originário da dívida e consequente leilão. Ainda, formaliza a publicação do extrato do edital por três vezes em jornal de circulação no local do imóvel, dando assim ampla, cristalina, irrestrita e total publicidade.

Regras gerais: Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloeira.

O leiloeiro reserva-se o direito de corrigir eventuais erros de digitação ou dados deste edital ou da plataforma, sem que isso implique nulidade do leilão.

Divergências na descrição do imóvel não justificam desistência da arrematação nem pedido de indenização, cabendo ao interessado realizar previamente todas as diligências necessárias.

Dúvidas e esclarecimentos: Através do e-mail: contato@globoleiloes.com.br, ou telefone fixo e WhatsApp: (11) 4020-1694. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita exclusivamente pelo sítio eletrônico da Globo Leilões: www.globoleiloes.com.br, cujo endereço profissional é na Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

CÁSSIA NEGRETE NUNES BALBINO

JUCESP nº 1.151

Leiloeira Oficial