



**GLOBO LEILÕES**

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

**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 pelos comitentes: **ISABELLA CORRADI CANO CARDOSO**, brasileira, advogada, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **ICARO DE CASTRO CARDOSO**, brasileiro, advogado; **ELISABETE PRESTES NEUFELD**, brasileira, aposentada, casada sob o regime da comunhão parcial de bens com **GERSON MENDES FERREIRA**, brasileiro; **LUCAS CARDOSO DO NASCIMENTO**, brasileiro, divorciado e **IVANETE DA ROCHA SILVA**, brasileira, funcionária pública, união estável sob o regime de separação total de bens com **ÍCARO JOSÉ GARCIA DE GOES PINTO**, brasileiro, militar; levará à **LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: [www.globoleiloes.com.br](http://www.globoleiloes.com.br) nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 92.123 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP**.

**PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO:** terá início em **19 de outubro de 2026, às 11:00 horas**, e se encerrará em **22 de outubro de 2026, às 11:00**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil 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 **06 novembro de 2026, às 11:00**, com lance mínimo igual ou superior **R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais)**, que corresponde ao deságio de 20% sobre o valor de avaliação. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

### Imóvel:

- **Descrição do imóvel:** Lote 30 da quadra I do loteamento denominado "Jardim Residencial Lupo II, medindo 9,00 metros de frente para a Avenida 07; 21,50 metros do lado direito, confrontando com o lote 29; 21,50 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 31 e 9,00 metros nos fundos, confrontando com o lote 08, encerrando uma área de 193,50 metros quadrados.
- **Benfeitorias:** Conforme consta na Av. nº 04 da matrícula imobiliária, havia registro de construção no imóvel. Contudo, a edificação foi demolida, sendo o bem atualmente caracterizado como lote de terreno sem benfeitorias edificadas.

- **Endereço:** Avenida Carlos Armando Fortes Vaz, nº 145, Araraquara/SP – CEP: 14804-362
- **Matrícula nº:** 92.123 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara/SP
- **Área útil total:** 193,50 m<sup>2</sup>
- **Valor de mercado (setembro/2026):** R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)
- **Valor do leilão:** R\$ 128.000,00 (cento e vinte e oito mil reais).
- Valor com o deságio autorizado para venda no leilão, sendo o equivalente a 20% (vinte por cento) do valor da avaliação.

**Participação:** O envio de lances on-line se dará exclusivamente por meio do site: [www.globoleiloes.com.br](http://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.

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

**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 e registral em que o imóvel se encontra. As referências da área do imóvel são aquelas constantes na matrícula imobiliária. Dessa forma, eventuais divergências de metragem, formato ou área total **não darão direito ao COMPRADOR de exigir complemento de área, abatimento proporcional do preço, rescisão do negócio ou qualquer tipo de indenização**, correndo por conta exclusiva do COMPRADOR eventuais regularizações perante os órgãos competentes. Fica facultado ao **COMPRADOR** realizar a visita prévia do terreno antes da formalização da proposta ou arrematação, mediante prévio agendamento junto à **Leiloeira**, para que seja alinhado o melhor dia e horário com as partes envolvidas. Caso o **COMPRADOR** decline do direito de vistoriar o imóvel, presumir-se-á que este tem pleno conhecimento das condições físicas, de localização e de confrontações do terreno, não podendo alegar desconhecimento futuro.

**Responsabilidade do arrematante:** O COMPRADOR 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.

Fica sob a responsabilidade exclusiva do COMPRADOR providenciar, junto a Prefeitura Municipal (IPTU) e às concessionárias de serviços públicos (água, energia elétrica, gás), a alteração da titularidade das respectivas contas de consumo no prazo máximo de **60 (trinta) dias** a contar da entrega das chaves/posse. O descumprimento do prazo sujeitará o COMPRADOR ao ressarcimento imediato de qualquer valor cobrado do VENDEDOR, sobre o valor do débito, sem prejuízo de o VENDEDOR solicitar o imediato desligamento/supressão dos serviços junto às concessionárias.

O COMPRADOR declara, de forma expressa e inequívoca, ter plena ciência da situação documental do imóvel, uma vez que disponível para acesso, 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 VENDEDOR nos limites de sua obrigação legal, serão realizadas exclusivamente às suas expensas, não podendo, em nenhuma hipótese, imputar ao Leiloeiro ou a este Juízo qualquer custo, responsabilidade ou obrigação adicional.

Será de responsabilidade do COMPRADOR junto ao condomínio e/ou a 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, laudêmos, 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:** O VENDEDOR declara ser legítimo titular dos direitos do objeto deste contrato e obriga-se a responder pela evicção de direito, nos termos dos artigos 447 e seguintes do Código Civil, comprometendo-se a garantir ao COMPRADOR a posse e o exercício dos direitos adquiridos por meio deste instrumento.

Na hipótese de o COMPRADOR sofrer perda total ou parcial do imóvel ou dos direitos ora adquiridos, em razão de decisão judicial ou de reconhecimento de direito anterior de terceiro, o VENDEDOR responderá na forma da legislação aplicável, inclusive quanto à restituição do preço pago e demais prejuízos legalmente indenizáveis, observadas as circunstâncias do caso concreto.

O VENDEDOR declara, ainda, que informará ao COMPRADOR, de forma expressa, quaisquer ônus, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias, restrições ou direitos de terceiros de que tenha conhecimento e que possam afetar o imóvel ou a presente alienação.

**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; 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.

**Regras gerais:** 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 leiloaria. A Leiloeira 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](mailto: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](http://www.globoleiloes.com.br), cujo endereço profissional é a Avenida Paulista, nº 1.079, 7º e 8º andar, Bela Vista, São Paulo/SP - CEP: 01311-200.

---

**CASSIA NEGRETE NUNES BALBINO**

Leiloeira Oficial – JUCESP nº 1.151



# GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro