



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: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S.A.**, inscrita no CNPJ nº 33.337.122/0001-27, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, São Cristóvão, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20.941-120, nos termos do Instrumento Particular, no qual figura como Devedor Fiduciante, **TRANQUILINO JOAQUIM SANT'ANA**, e seu cônjuge, **ROSA MARIA FORTE SANT'ANA**, ambos já qualificados no Instrumento Particular, 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 33.409 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos/SP**.

PRIMEIRO LEILÃO PÚBLICO: 13 de julho de 2026, com encerramento às 11:00, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.173.000,00**, 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: 28 de julho de 2026, com encerramento às 11:00, com lance mínimo igual ou superior **R\$ 666.232,28 (seiscentos e sessenta e seis mil, duzentos e trinta e dois reais e vinte e oito centavos)**, que corresponde ao valor total constituído pela dívida atualizada, nos termos do art. 27, § 2º da Lei 9.514/97. Deverá ser considerado o horário oficial de Brasília/DF.

- **Descrição do imóvel:** PRÉDIO RESIDENCIAL situado à Rua dos Japoneses, nº 93, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com a área construída de 262,70m² (pavimento térreo residencial com 175,30m²; resid. inferior com 54,40m²; e edícula com 33,00m²), edificado no lote de terreno nº “05”, da quadra “G”, do loteamento denominado “PARQUE NOVA SUÍÇA”, com as seguintes medidas, confrontações e área: 10,00m de frente para a Rua 18; à direita (de quem olha de dentro do lote para a Rua) por 34,00m, confrontando com o lote “06”; no fundo mede 10,00m, com o lote “16”; e à esquerda, 34,00m, confrontando com o lote “04”, com uma área total de 340,00m².

Matrícula: 33.409 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Valinhos/SP.

Benfeitorias: O lote possui edificação residencial composta por dois pavimentos.



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

Localização: Rua dos Japoneses, n. 93, Parque Nova Suíça, Valinhos/SP, CEP: 13.271-440.

Avaliação: R\$ 1.173.000,00 (um milhão e cento e setenta e três mil reais), em 06/05/2026.

Ônus: Consta Indisponibilidade de Bens, processo nº 00101616920225030073, emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - MG - Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Poços de Caldas/MG; Consta Indisponibilidade de Bens, processo nº 00116265020185150096, emitida pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí/SP; Indisponibilidade de Bens, processo nº 00116186520215150097, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - 5ª Vara do Trabalho de Jundiaí-SP.

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 à Leiloeira comissão correspondente a 5% sobre o valor da arrematação, a qual deverá ser paga à vista, no prazo de até 24 horas após o encerramento do leilão, em conta bancária a ser oportunamente indicada pela Leiloeira Oficial. 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 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 Leiloeira Oficial, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante.



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

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, ou à Leiloeira qualquer custo, responsabilidade ou obrigação adicional.



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

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; 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.



GLOBO LEILÕES

Solucionamos ativos, fortalecemos o mercado financeiro

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.

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, 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 a 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