

## EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 25/09/2025, ÀS 14:30 HORAS

Leiloeiro Oficial: Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi

REPRESENTANTE DOS COMITENTES/VENDEDORES: GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.706.879/0001-88.

### 1. IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

**LOTE 01 – SÃO PAULO/SP – Bairro Santa Efigênia** na Avenida Ipiranga, nº 919/925, Conjunto 1.409. Áreas totais: total: 50,40m<sup>2</sup>, útil: 34,60m<sup>2</sup> e comum: 15,80m<sup>2</sup>  
Matrícula nº 56.787 do 5º RI São Paulo/SP.

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 125.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 02 – CAMPOS DO JORDÃO/SP – Bairro Jardim das Pérolas.** TERRENO na Rua Safira, Lotes 24, 25 e 26. Áreas totais: total 3.750,00m<sup>2</sup>  
Matrícula nº 453, 454 e 455 do C.R.I. da Comarca de Campos do Jordão/SP.

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 360.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 03 – SÃO PAULO/SP – Bairro Brás.** ARMAZÉM na Rua Carneiro Leão, 740, Área Total 106,50m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 46.824 do 7º CRI de São Paulo/SP.

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 320.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 04 – SÃO PAULO/SP – Bairro Vila Andrade.** APARTAMENTO na Avenida Presidente Giovanni Gronchi, Nº 3.993, Ap. 151, Área Total 416,14m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 25.556 do 18º CRI de São Paulo/SP.

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 560.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 05 – São Luis/MA – Bairro Jardim Renascença.** TERRENO na Rua das Castanheiras, nº 01, QD 37, Área Total 360,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 84.287 do 1º CRI de São Luis/MA.

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 180.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 06 – Niterói/RJ – Bairro Fátima.** APARTAMENTO na Rua Raul Pompéia, 58, APTO 401, Área Privativa 36,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 12.992 do 5º CRI de Niterói/RJ

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 130.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

**LOTE 07 – Santos Dumont/RJ – Bairro Amazonas.** CASA na Rua São José, 87, Área Total 93,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 12.472 do CRI de Santos Dumont/MG

**Obs.:** (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador, sem direito a reembolso; (ii) Débitos de qualquer natureza, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso; (iii) Ocupado. Desocupação por conta do comprador.

**LANCE INICIAL: R\$ 95.000,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.**

## 2. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

Imóveis ocupados, desocupação por conta do comprador. Não há visitação.

## 3. Lances.

3.1. Os lances poderão ser ofertados, pela internet antecipadamente e será presidido pelo Leiloeiro Oficial, Sr. Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi – JUCESP nº 950, na plataforma eletrônica [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com) e, também, seguindo integralmente os termos e condições do presente Edital de Leilão, será divulgado simultaneamente, de forma não-exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede Bomvalor, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais., ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

## 4. Como se habilitar para Participar do Leilão.

4.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

4.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

4.1.2. **Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

4.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

## 5. Como Participar do Leilão Online.

5.1. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

5.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

5.3. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.5. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## 6. Proposta para Compra.

6.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@leiloei.com), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

## 7. Condução do Leilão.

7.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

7.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

7.3. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pela VENDEDORA. A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A VENDEDORA poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. A VENDEDORA terá o prazo de até 02 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

7.4. O valor mínimo determinado pela VENDEDORA não será divulgado, sendo que, o valor inicial publicado no Leilão é mera referência.

7.5. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição dos imóveis, bem como as informações constantes na matrícula dos imóveis, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3422-5998 ou via e-mail contato@leiloei.com.

## 8. Condições de pagamento:

### 8.1. SOMENTE À VISTA: sem desconto.

8.2. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação ao Leiloeiro.

## 9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

9.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pela VENDEDORA, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

**a) Comissão: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

**b) Valor do arremate: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado da aprovação da venda, efetue o pagamento do valor integral do arremate, em conta informada pela VENDEDORA; Seja agendado para que **em até 90 (noventa) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e a transmissão da posse ao COMPRADOR.

9.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

9.3. O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação da venda pela VENDEDORA, os comprovantes de pagamento do valor integral do arremate e do valor integral da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 9.5 deste edital.

9.4. A VENDEDORA outorgará a Escritura de Venda e Compra **em até 90 (noventa) dias**, desde que já tenha sido pago o valor integral da arrematação e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

9.5. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE 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, **d)** quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

9.6. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo da VENDEDORA, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, *excluindo* 10% (dez por cento) do valor da arrematação, impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro sobre o valor da arrematação como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

9.7. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar a VENDEDORA, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

9.8. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, impostos de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

9.9. **Débitos:** Serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR, o levantamento e o pagamento de débitos existentes sobre os imóveis, de qualquer natureza, independente do fato gerador.

## 10. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

10.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

10.2. A VENDEDORA não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

## 11. Penalidades

11.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de 5% sobre o valor do arremate, referente a comissão do leiloeiro, 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.

11.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da [www.leiloei.com](http://www.leiloei.com), e divulgado simultaneamente, de forma não-exclusiva e em suas respectivas praças de atuação, pelos Leiloeiros Públicos Oficiais integrantes da rede Bomvalor, todos devidamente credenciados nas suas relativas Juntas Comerciais. e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

11.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## 12. Disposições Gerais.

12.1. A responsabilidade da VENDEDORA pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que

este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

12.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

12.3. Eventuais fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física (externa) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

12.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

12.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **“Entrar ou Criar Conta”** no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

**São Paulo/SP, 18 de agosto de 2025.**

---

**REPRESENTANTE DOS COMITENTES/VENDEDORES: GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/ME nº 32.706.879/0001-88.**

---

**Felipe Nunes Gomes Teixeira Bignardi**  
**LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº 950**

## Anexo 1 – Proposta De Compra

À XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): \_\_\_\_\_. Leilão: \_\_\_\_ Data: \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_.

**Descrição do (s) lote (s):**


**Valor da Proposta: R\$** \_\_\_\_\_ )

**Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.**

**Dados do proponente:**

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:		RG/Insc. Est.
Profissão:		Estado Civil:
Cônjuge:		
CPF:		RG:
Endereço:		Número:
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:		UF
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fixo:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024. Ass: \_\_\_\_\_