

EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 14/09/2022, ÀS 15:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. A COMITENTE – VENDEDORA:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, com sede em São Paulo/SP na Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I, inscrita no CNPJ/MF nº 38.456.598/0001-09.

2. 30 IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS: SÃO PAULO/SP.

Lote 01: BAIRRO PARAÍSO: Rua Dr. Rafael de Barros nº 387. Apto. 41 no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício Mansão dos Nobres – Bloco I. Área exclusiva de 333,27m² e área de 160,13m² - referente a 05 (cinco) vagas na garagem coletiva no subsolo. Matr. 18.781 do 1º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, na citada matrícula: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** A baixa das penhoras constantes das Av.11, 14 e 15; a baixa da indisponibilidade da Av.19, a baixa da arrematação da R.21 e hipoteca judiciária constante do R.22.

LANCE INICIAL: R\$ 2.240.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 02: BAIRRO PERDIZES: Rua Cardoso de Almeida nº 654. Apto. 81 no 8º andar do bloco “A” do Edifício Maria Vitória. Área útil de 117,416250m². Matr. 23.723 do 2º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 549.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 03: BAIRRO PERDIZES: Rua Cotoxó nº 799. Apto. 81 no 8º andar ou 10º pavimento do Edifício Ana Lúcia. Área útil de 93,56m² e box nº 43 no subsolo com 10,00m². Matr. 105.678 (apto) e 105.679 (vaga) do 2º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 581.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 04: BAIRRO CERQUEIRA CESAR: Alameda Santos nº 2.359. Apto. 62 no 6º andar do Edifício Alameda Santos. Área útil de 163,25m², com direito a uma garagem individual com área de 33,34m². Matr. 40.856 do 13º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, as baixas da penhora constante da Av.6 e da hipoteca judiciária do R.11 da citada matrícula – que será quitada de imediato pela Vendedora.

LANCE INICIAL: R\$ 1.144.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 05: BAIRRO CERQUEIRA CESAR: Rua Cônego Eugênio Leite nº 1.128. Apto. 92 no 9º andar ou 10º pavimento do Edifício Miami Star. Área privativa de 81,345m², com direito a 01 vaga para estacionamento em local indeterminado, no subsolo. Matr. 49.456 do 13º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 711.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 06: BAIRRO VILA MARIANA: Rua Dr. Thirso Martins nº 264. Apto. 82-B no 8º andar do Edifício Floresta. Área útil de 95,58m² e box de garagem nº 16 no subsolo com área útil de 34,4516m² (incluso o espaço de manobras). Matr. 218.567 (apto) e 218.568 (vaga) do 14º Registro de Imóveis local. **Obs.:** A Vendedora providenciará, sem prazo determinado: **(i)** Na matrícula 218.568 - O registro da Escritura de Aquisição da vaga de garagem em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** Na matrícula 218.567 - A baixa da hipoteca judiciária do R.16 da citada matrícula – que será quitada de imediato pela Vendedora.

LANCE INICIAL: R\$ 637.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 07: BAIRRO BELA VISTA: Av. Nove de Julho nº 1.050. Apto. 23 no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Emboaba. Área útil de 80,00m². Matr. 48.015 do 4º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 315.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 08: BAIRRO BOSQUE DA SAÚDE: Av. Itaboraí nº 424. Apto. cobertura duplex 172 nos 17/18º andares do Edifício Personality – Bosque da Saúde. Área privativa de 168,7600m², com direito de uso de 03 vagas indeterminadas, na garagem nos 2º e 1º subsolos e andar térreo. Matr. 171.136 do 14º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 942.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 09: BAIRRO CAMBUCI: Rua Scuvero nº 174. Apto. 271 no 27º andar ou 30º pavimento do Edifício Pigalle. Área privativa de 98,915m², com direito a 01 vaga na garagem em lugar indeterminado. Matr. 59.995 do 1º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, na citada matrícula, a baixa da hipoteca judiciária do R.13 – que será quitada de imediato pela Vendedora.

LANCE INICIAL: R\$ 479.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 10: BAIRRO SAÚDE: Rua André Mendes nº 330. Apto. 62 no 6º pavimento do Edifício Pégasus. Área privativa total de 183,820m² (inclusa a área de 30,720m² correspondente ao direito de uso das vagas de garagem nºs 11P, 12M e 21P e o depósito nº 12, no 1º subsolo). Matr. 203.136 do 14º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 787.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 11: BAIRRO ITAIM BIBI: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha nº 67. Aptos. duplex 1006 e 1007 (unificados fisicamente) nos 10/11º pavimentos do Edifício Urbano. Área útil de 43,870m² para cada apto., com 01 vaga indeterminada - cada apto. Matr. 174.777 (apto 1006) e 174.778 (apto 1007) do 4º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, nas citadas matrículas: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** As baixas das indisponibilidades das Av.8, 9, 13, 14, 15, 18, 24 e 25; das penhoras das Av.6, 7 e 26; do arresto da Av.5 e da Alienação Fiduciária da R.4 da matrícula 174.777 e das indisponibilidades das Av.8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20 e 21; das penhoras das Av.5, 22 e 25 e da Alienação Fiduciária da R.4 da matrícula 174.778.

LANCE INICIAL: R\$ 1.040.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 12: BAIRRO SANTANA: Rua Dona Luiza Tolle nº 519. Apto. duplex 81 no 8º andar do Edifício Elizabeth. Área privativa de 185,100m², com 02 vagas na garagem do 1º subsolo nºs 31 e 32 com área privativa de 10,000m² cada e 01 depósito nos subsolos com área de 7m². Matr. 82.585 (apto), 82.586 (vaga nº 31) e 82.587 (vaga nº 32) do 3º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará a baixa da hipoteca judiciária dos R.27 das citadas matrículas por suas expensas, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R\$ 795.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 13: BAIRRO ACLIMAÇÃO: Rua Dr. João Maia nº 170. Apto. 61 no 6º andar do Edifício Green Garden. Área útil de 282,535m² na qual inclui o direito de uso de um compartimento de depósito e 04 vagas de garagem de nºs 21, 22, 23 e 24 com área total de 28,22m² - cada, no subsolo. Matr. 104.348 (apto), 104.349 (vaga nº 21), 104.350 (vaga nº 22), 104.351 (vaga nº 23), 104.352 (vaga nº 24) do 16º Registro de Imóveis local.

Obs.: **(i)** A Vendedora providenciará de imediato a quitação do saldo devedor da arrematação; **(ii)** Competirá ao comprador, se entender necessário e sem direito a reembolso, providenciar a retificação dos R.2 das matrículas 104.350 (vaga nº 22), 104.351 (vaga nº 23), 104.352 (vaga nº 24).

LANCE INICIAL: R\$ 1.900.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 14: BAIRRO SANTA CECÍLIA: Rua Tupi nº 275. Apto. duplex 251 nos 24º/25º pavimentos do Edifício Maison Nathalie. Área privativa de 348,660m², na qual inclui depósito com 4,35m² e área comum de garagem de 108,500m² - referente a 5 vagas indeterminadas. Matr. 111.263 do 2º Registro de Imóveis local.

Obs.: Competirá ao comprador, se entender necessário e sem direito a reembolso, providenciar a baixa do R.9 da citada matrícula.

LANCE INICIAL: R\$ 2.999.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 15: BAIRRO ALTO DA MOOCA: Rua Madre de Deus nº 1.285. Apto. 131 (sem vagas de garagem) no 13º andar do Edifício Castel Di Mantova. Área privativa de 189,34m². Matr. 117.222 do 7º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** As baixas do arrolamento do R.3, da indisponibilidade da Av.5 e da penhora da Av.7 da matr. 117.222; **(iii)** As 03 vagas de garagem de nºs 15, 16 e 38 no subsolo, objeto das matrículas nºs 117.223 (vaga 15), 117.224 (vaga 16) e 117.225 (vaga 38), não fazem parte da presente venda, pois ainda não foram adquiridas pelo Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I e somente após as suas aquisições, serão negociadas com o arrematante do apartamento, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R\$ 499.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 16: BAIRRO INDIANÓPOLIS: Alameda dos Tupiniquins nº 176. Apto. 41 no 4º andar do Edifício Maison Caribbean Dream. Área útil de 191,8400m², com direito de uso do depósito nº 03 no subsolo. Matr. 118.909 do 14º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa da hipoteca judiciária do R.4 da citada matrícula – que será quitada de imediato.

LANCE INICIAL: R\$ 1.389.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 17: BAIRRO JABAQUARA: Av. Francisco de Paula Quintanilha Ribeiro nº 246. Apto. 54 no 5º andar do prédio nº 1 - Edifício Mansão de Siena, integrante do Condomínio Ducado da Toscana. Área privativa de 75,380m², com direito a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva. Matr. 119.402 do 8º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 386.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 18: BAIRRO VILA ALPINA: Rua Joaquim Pereira Pinto nº 82. Apto. 21 no 2º andar do Edifício Residencial Eurosa. Área privativa de 136,81m² e área comum de divisão não proporcional de 22,40m² correspondente a 01 vaga grande e 01 vaga pequena na garagem. Matr. 130.122 do 6º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 525.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 19: BAIRRO VILA PRUDENTE: Av. Zelina nº 363. Apto. 63 no 6º andar do Condomínio Edifício Natascha. Área privativa de 58,00m² e área de garagem de 26,69m² correspondente a um espaço individual em local indeterminado no 1º ou 2º subsolo do edifício. Matr. 124.911 do 6º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, na citada matrícula: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** A baixa da penhora do Av.11.

LANCE INICIAL: R\$ 349.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 20: BAIRRO VILA PRUDENTE: Rua Mário Augusto do Carmo nº 420. Apto. 61 no 6º andar do Edifício Residencial Costa Brava. Área privativa de 266,69m², na qual está incluído um depósito no subsolo e área comum de divisão não proporcional de 96,80m² correspondente ao direito de uso de 04 vagas na garagem. Matr. 132.334 do 6º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará a baixa da hipoteca judiciária do R.8; das penhoras das Av.13 e 19; da premonitória da Av.16 e da indisponibilidade da Av.21 da citada matrícula por suas expensas, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R\$ 840.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 21: BAIRRO PARQUE MORUMBI: Rua Critios nº 147. Apto. 161 no 16º andar do Edifício Beverly Hills. Área privativa de 166,65m² e 03 vagas de garagem indeterminadas que para efeito de identificação e disponibilidade receberam os nºs 73, 74 e 75 no subsolo do edifício, com área total de 22,58m². Matr. 78.015 (apto), 78.016, 78.017 e 78.018 (vagas) do 18º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 488.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 22: BAIRRO MORUMBI: Rua Professor Hilário Veiga de Carvalho nº 111. Apto. 201 no 20º andar ou 23º pavimento do Condomínio Quintas de Sintra. Área útil de 176,2700m² e área comum de garagem de 75,0803m² referente a 03 vagas indeterminadas. Matr. 148.689 do 18º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 624.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 23: BAIRRO MORUMBI: Rua Barão de Melgaço nº 168. Apto. duplex 81 no 8º andar do Edifício Monte Bianco. Área útil de 210,21m² sendo: cobertura 115,21m² e terraços 95,00m² e área de garagem de 32,78m² (correspondente a 03 vagas). Matr. 138.620 do 15º Registro de Imóveis local. **Obs.:** A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa da hipoteca judiciária do R.6 da citada matrícula – que será quitada de imediato pelo Vendedor, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R\$ 825.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 24: BAIRRO JARDIM FONTE DO MORUMBI: Av. Carlos Queiroz Telles nº 30. Apto. 201 no 20º andar do Edifício Lindenberg Tangará. Área útil de 260,160m² (na qual está incluída a área de 56,270m² correspondente ao terraço coberto do pavimento), área comum de 3,650m² correspondendo ao depósito individual localizado nos subsolos e área comum de garagem de 94,400m² correspondendo a 04 vagas indeterminadas localizadas nos subsolos. Matr. 187.921 do 15º Registro de Imóveis local.

Obs.: Competirá ao comprador, se entender necessário e sem direito a reembolso, providenciar a baixa das Av.4 e 5 da citada matrícula.

LANCE INICIAL: R\$ 1.960.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 25: BAIRRO CAMPO BELO: Rua Ática nº 420. Fração ideal de 1,6667% do terreno, que corresponde ao Apto. 13 no 1º andar ou 4º pavimento do Edifício Saint Marteen. Área privativa de 35,030m². Matrícula de área maior (empreendimento) nº 149.879 do 15º Registro de Imóveis local.

Obs.: i) O citado apartamento está registrado nos 61 e 62 (arrematação em nome da Vendedora) da citada matrícula; **ii)** Encontra-se pendente de averbação a conclusão da edificação perante o Registro de Imóveis, para abertura de matrícula individual para o citado apartamento. As providências e encargos perante os órgãos competentes serão de responsabilidade da Construtora/Incorporadora, portanto, o acompanhamento e eventuais custas, serão de responsabilidade do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 195.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 26: BAIRRO MORRO DOS INGLESES: Rua dos Ingleses nº 454. Apto. 01 no 1º andar do Edifício Scordamaglia. Área útil de 340,7380m², com direito de uso do espaço para 02 carros na garagem do subsolo. Matr. 49.249 do 4º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará a baixa da penhora do R.4 por suas expensas, sem prazo determinado.

LANCE INICIAL: R\$ 1.192.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 27: BAIRRO ERMELINO MATARAZZO: Av. Manoel dos Santos Braga nº 346. Apto. 103 no 9º andar do Edifício Santa Maria. Área privativa de 55,62m² e área comum de divisão não proporcional de 18,02m² correspondente a 01 vaga de uso indeterminado na garagem coletiva, no andar térreo ou no subsolo. Matr. 129.059 do 12º Registro de Imóveis local.

LANCE INICIAL: R\$ 176.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 28: BAIRRO VILA GUARANI: Rua São Venceslau nº 301. Apto. 45 no 4º pavimento do Edifício Firenze. Área privativa de 54,03m² e área comum de 56,30m² (inclui garagem) com direito a 01 vaga indeterminada na garagem. Matr. 186.131 do 8º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, na citada matrícula: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** A baixa da alienação fiduciária do R.05 e Av.7 (portabilidade) da citada matrícula.

LANCE INICIAL: R\$ 322.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 29: BAIRRO JARDIM AMPLIAÇÃO: Rua do Símbolo nº 16. Apto. 111 no 11º andar do Edifício Bois de Boulogne. Área privativa de 118,86m² e área comum de garagem de 69,99m² correspondente a 3 vagas indeterminadas na garagem nos 2º e 1º subsolos. Matr. 231.931 do 11º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, na citada matrícula: **(i)** O registro da Carta de Sentença/Arrematação em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I; **(ii)** A baixa da alienação fiduciária do R.06.

LANCE INICIAL: R\$ 399.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Lote 30: BAIRRO VILA ANDRADE: Rua Castelhana nº 245. Apto. 51 no 5º andar do Edifício Tívoli. Área privativa de 151,44m² e área comum de 56,18m² correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem coletiva e a 01 depósito indeterminado, no subsolo. Matr. 256.515 do 11º Registro de Imóveis local.

Obs.: A Vendedora providenciará, sem prazo determinado, a baixa da hipoteca judiciária do R.14 da citada matrícula – que será quitada de imediato.

LANCE INICIAL: R\$ 375.000,00 - Condicionado a apreciação e aprovação da Comitente/Vendedora, para a continuidade da arrematação.

Obs.: **(i) Todos os imóveis estão desocupados.** **(ii)** A transmissão da posse será feita após a confirmação do pagamento integral - se à vista; ou da 1ª parcela - se a prazo; ou da liberação total do financiamento, sendo que em qualquer condição de pagamento deverá estar com Instrumento Particular assinado pelas partes.

Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro – tel.: (11) 3149-4600 ou (11) 96994.0770.

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem às visitas prévias à realização do Leilão.

4. Lances.

4.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do “ PORTAL” www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” (Item 7).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

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

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

5.1.2. 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.

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

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. 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.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online 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.

6.3. 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 falhas 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.

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

6.5. 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).

7. Proposta para Compra.

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

7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), 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).

8. Condução do Leilão.

8.1. 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.

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

8.3. 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, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE 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 3 (três) 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.

8.4. Os valores mínimos aprovados pela VENDEDORA não serão divulgados, sendo que, os valores iniciais publicados no Leilão são mera referência.

8.5. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

8.6. Caberá exclusivamente aos ARREMATANTES a responsabilidade de conferir quaisquer informações das descrições dos imóveis, bem como as informações constantes nas matrículas dos imóveis, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condições de pagamento:

9.1. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO DE 100% DO VALOR DA ARREMATÇÃO PERANTE INSTITUIÇÃO FINANCEIRA INDICADA PELA COMITENTE VENDEDORA.

9.2. FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO PERANTE OUTRA INSTITUIÇÃO FINANCEIRA: Sinal mínimo de 20% que deverá ser efetuado diretamente para a VENDEDORA em conta a ser indicada, mediante a apresentação da Ata e Recibo de Arrematação da qual será apresentada em até 2 (dois) dias úteis e o saldo devedor remanescente (até 80%), mediante financiamento perante a Instituição Financeira.

9.3. À VISTA, sem desconto.

9.4. PARCELADO:

a) **15 parcelas mensais e consecutivas, com juros de 4% (quatro por cento) a.a. e correção anual pelo IPCA, se positivo: A 1ª (primeira) parcela deverá ser paga em até 02 (dois) dias úteis, a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA e o saldo devedor remanescente em 14 (quatorze) parcelas mensais e consecutivas, com juros de 4% (quatro por cento) a.a. e correção anual pelo IPCA, se positivo, vencendo-se a 2ª parcela no dia 14.10.2022 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.**

9.5. Os arrematantes deverão apresentar em até 3 (três) dias úteis, a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, os comprovantes de pagamento do valor do imóvel (integral – se à vista; ou da 1ª parcela – se a prazo; ou do sinal - se financiamento por outra Instituição Financeira) e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação e em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, a carta de aprovação do crédito perante a Instituição Financeira que irá lhe conceder o financiamento imobiliário para quitação do saldo devedor remanescente (até 80%) perante a VENDEDORA, 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 10.8 deste edital.

9.6. Caberá ao ARREMATANTE, independentemente da forma de pagamento escolhida, efetuar o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao Leiloeiro, em até 2 (dois) dias úteis.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

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

- a) **Comissão:** em até 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado do Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) **Venda através de financiamento imobiliário perante a Instituição Financeira indicada pela comitente VENDEDORA:** Em até 5 (cinco) dias uteis a contar da comunicação do Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, apresentar os documentos necessários para obtenção do financiamento, em até 240 parcelas mensais, sem entrada, sem uso de FGTS e mediante comprovação de renda.
- c) **Venda através de financiamento imobiliário perante outra Instituição Financeira:** em até 2 (dois) dias úteis a contar da comunicação do Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, efetue o pagamento mínimo de 20% (vinte por cento) do valor do arremate, a título de sinal, em conta informada pela VENDEDORA; e em até 70 dias (setenta) dias corridos ocorra o pagamento do saldo devedor remanescente (até 80%) do valor da arrematação.
- d) **Venda à vista:** em até 2 (dois) dias úteis a contar da comunicação do Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, efetue o pagamento de 100% do valor do arremate, em conta informada pela VENDEDORA; e será agendado para que em até 60 (sessenta) dias, ocorra a assinatura da Escritura de Venda e Compra.
- e) **Venda parcelada: em até 2 (dois) dias úteis,** a contar do comunicado pelo leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, efetue o pagamento da 1ª parcela do valor do arremate, em conta informada pela VENDEDORA. A venda será formalizada por Instrumento Particular de Venda e Compra e após a quitação da última parcela do saldo, será agendado para que em até 60 (sessenta) dias, ocorra a assinatura da Escritura de Venda e Compra.

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

10.3. Se o pagamento de 100% do valor do arremate for por financiamento imobiliário perante Instituição Financeira indicada pela comitente VENDEDORA: O Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor do Banco Credor, deverá ser firmado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão. O ARREMATANTE deverá promover o registro do citado instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor da citada Instituição Financeira em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

10.4. Se o pagamento do saldo devedor remanescente de até 80% do valor do arremate for por financiamento imobiliário perante outra Instituição Financeira: O Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, deverá ser

firmado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão. O ARREMATANTE deverá promover o registro do citado instrumento a margem da citada matrícula, ou seja, da aquisição e o da Alienação Fiduciária a favor da Instituição Financeira em até 30 dias a contar da data da sua assinatura.

10.5. Para a Arrematação à Vista: O Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel deverá ser firmado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da realização do Leilão. A VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra no prazo de 60 dias, após o pagamento da arrematação e a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

10.6. Se o pagamento for a prazo: O Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel deverá ser firmado no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da realização do Leilão. A VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra no prazo de 60 dias, após o pagamento da última parcela, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

10.7. Para os imóveis identificados nos Lotes nºs 01, 11, 15, 19, 28 e 29, cujos títulos de propriedade (Carta de Sentença/Arrematação) encontram-se pendentes de registro em nome do Fundo de Investimento Imobiliário Rooftop I, a venda será por Instrumento Particular de Venda e Compra e os pagamentos deverão ser efetuados na opção à vista ou parcelamento. Após o registro do citado título de propriedade em nome do Fundo Imobiliário, o arrematante que optou pelo pagamento a prazo, poderá alterar para financiamento imobiliário e quitar o saldo perante a Vendedora.

10.8. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra; ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra; ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, 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.

10.9. 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 e com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago a título de sinal pelo imóvel, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

10.10. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra; ou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra; ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a favor da Instituição Financeira, 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.

10.11. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto 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.

10.11.1. Débitos: Serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

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

11.1. 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 matrículas 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.

12. Penalidades

12.1. 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, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor da VENDEDORA o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir 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.

12.2. 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 MEGA LEILÕES e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

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

13. Disposições Gerais.

13.1. 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.

13.2. 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.

13.3. As 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 e análise das documentações dos imóveis, pelos interessados.

13.4. 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.

13.5. 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, 22 de agosto de 2022.

VENDEDORA: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ROOFTOP I, inscrita no CNPJ/MF nº 38.456.598/0001-09.

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA
LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº 844

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

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:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.		
_____, ____ de _____ de 2022. Ass: _____		

