

EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES

DIA 23/01/2025, ÀS 13:00 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

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** da **CHIMERA NPL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, inscrita no CNPJ/MF nº 35.449.141/0001-70.

1. 22 TERRENOS URBANOS OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 – CAJAMAR/SP – Bairro do Taboão. Terreno Urbano com área total de 303,95m², situado na Rua 05 (atual Rua Fartura) – Lt. 14 da Qd. “G” do loteamento Parque Residencial Jordanésia.

Matrícula nº 106.897 do 2º RI de Jundiaí/SP. Inscrição Imobiliária Municipal 24252.24.28.0324.00.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 123.300,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 02 – ITAPEVI/SP – Bairro Vale do Sol. Terreno Urbano com área total de 155,00m², situado na Rua Fabrícia Mangetti Tibeiro (antiga Rua 15) - Lt. 19 da Qd. “Z” do loteamento Residencial Vale do Sol II.

Matrícula nº 2.751 do RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 23.141.24.22.0011.00.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 105.300,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 03 – ITAPEVI/SP – Bairro Vale do Sol. Terreno Urbano com área total de 241,47m², situado na Rua Tereza de Jesus Antunes (antiga Rua 08) - Lt. 17 da Qd. “J” do loteamento Residencial Vale do Sol II.

Matrícula nº 7.806 do RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 23.141.23.57.0125.00.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 87.300,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 04 – ITAPEVI/SP – Bairro Vale do Sol. Terreno Urbano com área total de 166,14m², situado na Rua Oscar Domingues Cardoso (antiga Rua 07) - Lt. 26 da Qd. “I” do loteamento Residencial Vale do Sol II.

Matrícula nº 7.821 do RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 23.141.23.87.0001.00.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 76.500,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 05 – ITAPEVI/SP – Bairro Vale do Sol. Terreno Urbano com área total de 153,21m², situado na Rua Oscar Domingues Cardoso (antiga Rua 07) - Lt. 17 da Qd. "L" do loteamento Residencial Vale do Sol II.

Matrícula nº 3.689 do RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 23.141.23.96.0298.00.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 58.500,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 06 – FERRAZ DE VASCONCELOS/SP – Bairro Parque Atlântida. Terreno Urbano com área total de 171,72m², situado na Av. Luiz Antonio de Paiva – Lt. 67 da Qd. "A" do loteamento Parque Atlântida.

Matrícula nº 75.228 do RI de Poá/SP. Inscrição Imobiliária Municipal 23.0022.0068.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 62.100,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 07 – FERRAZ DE VASCONCELOS/SP – Bairro Jardim Santa Isabel. Terreno Urbano com área total de 188,58m², situado na Rua Única (atual Rua Maria Justina Maciel) – designado Lt. 16 na planta de desmembramento, constituído de parte dos Lts. 13, 14, 15 e 16 da Qd. "B" do Jardim Santa Isabel.

Matrícula nº 74.821 do RI de Poá/SP. Inscrição Imobiliária Municipal 24.0021.0044.000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 95.400,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 08 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 350,76m², situado na Rua Doze (atual Rua Rosa Nagata Massuda) – Lt. 39 da Qd. "P" do loteamento Residencial Dunamis.

Matrícula nº 17.526 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0266.0039.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 145.350,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 09 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 197,12m², situado na Avenida Doze (atual Rua Rosa Nagata Massuda) – Lt. 37 da Qd. "P" do loteamento Residencial Dunamis.

Matrícula nº 17.524 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0266.0037.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de

demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 81.600,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 10 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 259,63m², situado na Avenida Um (atual Av. Abel Bento da Silva) – Lt. 36 da Qd. “P” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.523 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0266.0036.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 109.650,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 11 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 248,32m², situado na Rua Dez (atual Rua Dr. Wanderson Amorim dos Santos) – Lt. 02 da Qd. “J” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.493 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0260.0002.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 112.200,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 12 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 321,97m², situado na Rua Nove (atual Rua Napoleão Chagas de Oliveira) – Lt. 01 da Qd. “J” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.492 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0260.0001.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 159.375,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 13 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 248,32m², situado na Rua Oito (atual Rua Miguel Teruo Kogake) – Lt. 02 da Qd. “H” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.482 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0258.0002.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 112.200,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 14 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 321,97m², situado na Rua Sete (atual Rua Rosa Amélia de Almeida Weis) – Lt. 01 da Qd. “H” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.481 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0258.0001.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de

demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 159.375,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 15 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 250,06m², situado na Rua Dois (atual Rua José dos Santos Souza) – Lt. 01 da Qd. “N” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.517 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0264.0001.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 108.375,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 16 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 321,33m², situado na Rua Onze (atual Rua Dorotéia Pereira de Carvalho Rosa) – Lt. 21 da Qd. “K” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.500 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0261.0021.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 167.025,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 17 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 269,76m², situado na Rua Seis (atual Rua José dos Santos Souza) – Lt. 37 da Qd. “G” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.480 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0257.0037.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 138.975,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 18 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 231,48m², situado na confluência das Ruas Dois e Quatro (atual Rua José dos Santos Souza) – Lt. 29 da Qd. “E” do loteamento Residencial Dunamis.

Matrícula nº 17.468 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0255.0029.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 112.200,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 19 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 207,15m², situado na Rua Onze (atual Rua Dorotéia Pereira de Carvalho Rosa) – Lt. 14 da Qd. “L” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 20.155 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0262.0014.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser

apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 89.250,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 20 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 210,00m², situado na Rua Onze (atual Rua Dorotéia Pereira de Carvalho Rosa) – Lt. 11 da Qd. “L” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 20.152 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0262.0011.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 89.250,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 21 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 210,00m², situado na Rua Onze (atual Rua Dorotéia Pereira de Carvalho Rosa) – Lt. 12 da Qd. “L” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 20.153 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0262.0012.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 89.250,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

LOTE 22 – SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Bairro do Bairrinho ou Mato Dentro. Terreno Urbano com área total de 287,79m², situado na Rua Um (atual Rua José Aparecido Ferreira) – Lt. 02 da Qd. “A” do loteamento Residencial Dunamis. Matrícula nº 17.398 do 2º RI local. Inscrição Imobiliária Municipal 80.0251.0002.0000.

Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área de terreno que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, bem como eventual necessidade de demarcação e atualização do nome da Rua, correrão por conta do Comprador.

LANCE INICIAL: R\$ 140.250,00. Valor condicionado a aprovação da COMITENTE/VENDEDORA para continuidade da arrematação.

Obs.: (i) Imóveis desocupados; (ii) A transmissão da posse será feita em até 20 (vinte) dias após a confirmação do pagamento do sinal do valor da arrematação, no ato da outorga da escritura.

Visitas deverão ser previamente agendadas pelo tel.: (11) 3149-4600 ou pelo e-mail visitacao@megaleiloes.com.br.

2. Das Visitas Prévia aos Imóveis.

2.1. As fotos dos imóveis divulgadas em nosso site **SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS**, competindo portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, não podendo alegar desconhecimento do local real após a arrematação.

3. Lances.

3.1. 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).

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@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).

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) 3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

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 de 10% do valor do arremate, a título de sinal, em conta informada pela VENDEDORA; Seja agendado para que **em até 20 (vinte) dias** ocorra o pagamento do saldo devedor remanescente (90%), 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 sinal do valor 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 20 (vinte) dias**, desde que já tenha sido pago o sinal de 10% do valor 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* os 10% (dez por cento) do valor da arrematação, pagos a título de sinal, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

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 **MEGA LEILÕES** 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 Evição 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 dezembro de 2024.

VENDEDOR: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora da CHIMERA NPL I FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, inscrita no CNPJ/MF nº 35.449.141/0001-70.

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:	Fixo:
E-mail:		

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

_____, ____ de _____ de 2025. Ass: _____