



## CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA DOS IMÓVEIS

### Do local e modalidade do leilão

O leilão será realizado em **02 de dezembro de 2020**, às **10h30**, na modalidade somente **online**, sendo através do site do leiloeiro oficial: [www.sodresantoro.com.br](http://www.sodresantoro.com.br).

O leilão estará a cargo do leiloeiro oficial **Sr. OTAVIO LAURO SODRÉ SANTORO**, registrado na JUCESP nº 607.

## CONDIÇÕES DE VENDA

### Do procedimento de venda

Os imóveis de propriedade da Vendedora **EDP SÃO PAULO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S.A. (atual denominação da BANDEIRANTE ENERGIA S.A.)**, serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, através de leilão presencial e *online*, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste edital (caso houver), por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se à comitente Vendedora o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. A Vendedora receberá as ofertas de **forma condicional**, ao qual **serão avaliadas no prazo de até 07 (sete) dias úteis**, após o encerramento do leilão, para tão somente após a validação proceder com homologação da venda. A Vendedora não está obrigada a aceitar tais propostas e poderá recusá-las a seu exclusivo critério e independente de justificativas. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições nas páginas específicas do imóvel. Eventuais alterações na descrição do imóvel, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério da Comitente Vendedora, noticiadas por meio do *site* [www.sodresantoro.com.br](http://www.sodresantoro.com.br) e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo exclusivamente ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações, nada quanto a isso podendo alegar posteriormente ao lance oferecido.

### Da participação no leilão (de forma presencial)

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e, se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum imóvel se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal, mediante comprovação da correspondente documentação. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no País.



### **Da participação *Online* via *Internet***

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no *site* do leiloeiro, 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. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento Particular de Venda e Compra ou Escritura Pública, somente será confirmada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos *online* no ato do leilão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório 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 são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos integral e exclusivamente pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

### **Da visita prévia do imóvel**

As fotos dos imóveis divulgados são meramente ilustrativas, competindo aos interessados realizarem visita prévia à realização do leilão, respeitada sua ocupação.

### **Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico e documental do imóvel**

Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado físico e documental em que se encontram, sendo que as áreas dos imóveis mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes de registros e/ou cadastros imobiliários, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de seus exatos e verdadeiros limites, confrontações e respectivas regularidades, sejam eles quais forem, não podendo, por conseguinte, em hipótese alguma, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, tampouco exigir da Vendedora qualquer regularização imobiliária, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação 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.



### **Da venda conforme o estado fiscal e documental do imóvel e da responsabilidade por regularizações necessárias**

O imóvel será vendido na situação em que se encontra registrado no cartório de registro de imóveis e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos e privados relacionados, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de repartições públicas e/ou privadas, judiciais e/ou extrajudiciais, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, ao decidir participar do leilão, o interessado declara-se ciente e concorda que a Vendedora não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não regularizada perante a municipalidade, o Registro de Imóveis e/ou demais órgãos competentes, bem como quaisquer outros ônus, providências e/ou encargos necessários.

### **Dos imóveis locados**

O arrematante fica ciente desde já que caso o imóvel a ser comprado esteja com contrato de locação vigente, a efetiva venda apenas se consumará se o locatário não manifestar o seu direito de preferência.

Não optando o locatário pelo direito de preferência, caberá ao arrematante decidir pela manutenção ou não da locação com o locatário, a seu exclusivo critério, adotando as suas exclusivas expensas as medidas relacionadas

### **Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro**

O Comprador **deverá pagar em até 24 (vinte e quatro) horas a contar da data da aprovação da venda** que será realizada pela Vendedora e informada pela equipe do leiloeiro, **a importância equivalente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado a título de comissão do leiloeiro.**

O pagamento **do valor total da arrematação, à vista ou parcelado**, deverá ser realizado **por meio de depósito ou transferência bancária** em favor da Vendedora **ou por meio de boleto bancário** que será emitido pela Vendedora no **prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data da aprovação da venda, com vencimento previsto para 05 (cinco) dias após sua emissão**, tudo isso a critério da Vendedora.

A Vendedora fixará o local para assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

Todos os valores ofertados, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado, serão analisados e estarão sujeitos a não aprovação da Vendedora. As propostas dos arrematantes serão analisadas em até 07 (sete) dias úteis, contadas do encerramento do leilão.

### **Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante**

Os lances declarados vencedores não comportarão arrependimento por parte do arrematante, portanto, após notificado para a formalização do instrumento particular (se cabível) e da



necessária escritura pública, caso venha a não prosseguir, perderá em proveito da Vendedora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores que tiver lançado, incluindo as arras ou sinal, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir a Vendedora dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, bem como pelo simples fato de ter perdido outras oportunidades de negócio por ter permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo o Comprador, ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

### **Da instituição de servidão**

Nos casos em que o imóvel arrematado for atingido por linha de distribuição ou transmissão de energia, deverá ser instituída servidão de passagem pelo Comprador em favor da Vendedora, a título perpétuo e gratuito, haja vista que o Preço do imóvel já contempla a existência de restrições parciais de utilização. As servidões a serem instituídas deverão respeitar os limites e confrontações indicados caso a caso pela Vendedora ao Comprador, o que deverá estar contido em instrumento particular e, posteriormente, em escritura pública a serem firmados entre as Partes, sendo certo que o Comprador deverá respeitar, ainda, os critérios de utilização do imóvel arrematado (dentro e fora da faixa de servidão) tal qual objetivamente recomendado pela Vendedora, em razão das questões técnicas e de segurança atreladas à rede de energia elétrica.

Os instrumentos particulares de instituição de servidão, bem como as respectivas escrituras públicas, deverão ser assinadas e/ou lavradas simultaneamente aos instrumentos particulares e escrituras públicas de venda e compra dos imóveis originários, assim como remetidas simultaneamente à registro e/ou averbação pelo Comprador junto aos órgãos públicos e privados competentes.

### **Da escritura pública**

Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, as **Escrituras Públicas deverão ser lavradas no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de quitação do valor.** As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato a ser indicado pela Vendedora. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga das escrituras públicas, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a Vendedora não poderá ser responsabilizada no caso de atraso.

**Após lavradas as escrituras, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data das lavraturas, as comprovações de registro perante o Ofício Imobiliário** competente, bem como das alterações cadastrais perante órgãos públicos e/ou privados competentes, inclusive no que tange à individualização e regularização de cadastros para fins de recolhimento de tributos e demais encargos.



### **Da assinatura de instrumento particular**

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado à Vendedora celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e/ou Instituição de Servidão, dependendo do caso concreto, no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, 30 (trinta) dias após a data da aprovação, ocasião em que, estando o imóvel desocupado, a Vendedora autoriza o Comprador a tomar posse do bem, no prazo de 72 (setenta e duas) horas após a comprovação de compensação/quitação do valor (para pagamento à vista), ou no prazo de 72 (setenta e duas horas) após comprovação da compensação bancária do primeiro pagamento (caso de parcelamento). Ambas as Partes ficarão obrigadas a lavrar escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias à sua lavratura.

### **Das despesas com a transferência do imóvel**

Serão de responsabilidade exclusiva do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, seja a título de domínio (em favor do Comprador) ou de servidão (em favor da Vendedora), tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, certidões pessoais em nome da Vendedora, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

### **Da cláusula *constituti* e da transferência da posse do imóvel desocupado**

Tanto na venda à vista quanto na venda a prazo (pagamento parcelado), a posse direta do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do pagamento da primeira (ou única) parcela. Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações (judiciais e/ou extrajudiciais) incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel no local a ser indicado pela Vendedora.

### **Da não configuração de novação ou renúncia de direitos**

A omissão ou tolerância da Vendedora em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

### **Do enquadramento perante o COAF**

A Vendedora declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro", inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - Resolução nº 14, de 23 de outubro de 2006.



## Do foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

## CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Venda sujeita a não aprovação da Vendedora, independentemente de ser acima do lance inicial estipulado.

### 1 - À vista:

Para os imóveis arrematados por qualquer valor.

O pagamento **do valor total da arrematação, à vista ou parcelado**, deverá ser realizado **por meio de depósito ou transferência bancária** em favor da Vendedora ou por meio de boleto bancário que será emitido pela Vendedora no **prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data da aprovação da venda, com vencimento previsto para 05 (cinco) dias após sua emissão**, tudo isso a critério da Vendedora.

\*Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da aprovação da venda por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

### 2 – Parcelado.

Em **até 06 (seis) parcelas consecutivas**, que deverão ser pagas **por meio de depósito ou transferência bancária** em favor da Vendedora ou por meio de boletos bancários que serão emitidos pela Vendedora no **prazo de até 15 (quinze) dias, a contar da data da aprovação da venda, com o primeiro vencimento previsto para 05 (cinco) dias após sua emissão**, tudo isso a critério da Vendedora.

\*Sobre o valor do arremate, **incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante à vista, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar da aprovação da venda por meio de transferência bancária cujos dados serão informados oportunamente.**

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS			
Lote	UF	Texto	Lance Inicial
1	SP	<b>Guarulhos/SP. Bairro Vila Augusta.</b> Terreno c/ área aprox. de 2.205,43m <sup>2</sup> , localizado na Rua Antônio Venditti, Vila Venditti. Composto pelos imóveis matriculados sob: Matr. 6.148 (Quadra 2, Lote P/09, inscr. imobiliária 112.02.94.0265.00.000), matr. 48.781 (Quadra 2, Lote P/09 P/10, inscr. imobiliária 112.02.94.0260.00.000), matr. 16.670 (Qd. 2, Lote P/10, inscr. imobiliária 112.02.94.0255.00.000), matr. 62.165 (Quadra 2, Lote P/10e11, inscr. imobiliária 112.02.94.0250.00.000), matr. 22.963 (Quadra 2, Lote 11, inscr. imobiliária 112.02.94.0245.00.000), matr. 43.618 (Quadra 2, Lote P/11e12, inscr. imobiliária 112.02.94.0240.00.000), remanescente tr. 19.528 (Quadra 2, Lote P/12, inscr. imobiliária 112.02.94.0227.00.000),	R\$ 2.200.000,00



		<p>matr. 44.311 (Quadra 2, Lote 13, inscr. imobiliária 112.02.94.0414.00.000), matr. 44.312 (Quadra 2, Lote 14, inscr. imobiliária 112.02.94.0424.00.000), matr. 44.313 (Quadra 2, Lote 15, inscr. imobiliária 112.02.94.0433.00.000), todas do 01º RI de Guarulhos/SP. <b>Obs.1:</b> O imóvel está sendo leilado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações, desmembramentos, unificações e/ou retificações posteriores ao leilão. <b>Obs.2:</b> Terrenos unificados fisicamente. Regularizações, averbações, unificações, demolições e/ou encargos perante os órgãos públicos e/ou privados competentes relativos a eventuais divergências de área apuradas no local (construídas ou não), independentemente de já terem sido lançadas no IPTU e/ou averbadas no RI ou não, correrão por conta exclusiva do comprador. <b>Obs.3:</b> Ficará a cargo do comprador atualização da atual denominação da Vendedora junto aos órgãos públicos e privados competentes, para fins de regularização imobiliária. <b>Obs.4:</b> <u>Consta ação de reintegração de posse referente parte da área (em trâmite perante a 07ª Vara Cível do Foro de Guarulhos/SP; autos nº 1006605-88.2019.8.26.0224). O Comprador será sub-rogado nos direitos e deveres da ação em andamento, inclusive as responsabilidades das despesas na eventual desocupação do imóvel. OCUPADO.</u> (visitas deverão ser previamente agendadas com a Sra. Tatiana M. Fuoco (11-9.4373-9833) e/ou Sr. Nathan Teixeira (12-9.9660-1093).</p>	
2	SP	<p><b>Caçapava/SP. Vila Independência.</b> Imóvel c/ área aprox. de 1.927,00m<sup>2</sup> (consta na matr. 1.800,00m<sup>2</sup>), e constr. lançada no IPTU de 792,00m<sup>2</sup> (aprox.), situado na Rua Antônio de Souza Gomes dos Reis, 100. Matr. nº 2.111 do RI de Caçapava/SP. Cadastro imobiliário nº 05087016000 junto à Prefeitura local. <b>Obs.1:</b> O imóvel está sendo leilado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações, desmembramentos e/ou retificações posteriores ao leilão. <b>Obs.2:</b> Regularizações, averbações, demolições e/ou encargos perante os órgãos públicos e/ou privados competentes relativos a eventuais divergências de área apuradas no local (construídas ou não), independentemente de já terem sido lançadas no IPTU e/ou averbadas no RI ou não, correrão por conta exclusiva do comprador. <b>Obs.3:</b> Ficará a cargo do comprador atualização da atual denominação da Vendedora junto aos órgãos públicos e privados competentes, para fins de regularização imobiliária. <b>Obs.4:</b> Existência de locador no local. O Comprador assumirá eventuais responsabilidades e despesas atreladas à desocupação do imóvel. <b>ÁREA OCUPADA.</b> (visitas deverão ser previamente agendadas com a Sra. Tatiana M. Fuoco (11-9.4373-9833) e/ou Sr. Nathan Teixeira (12-9.9660-1093).</p>	R\$ 940.000,00





3	SP	<p><b>Taubaté/SP. Monção.</b> Imóvel c/ área aprox. de 18.455,09m<sup>2</sup>, e edificações que juntas totalizam 6.168,14m<sup>2</sup> de área construída (aprox.), situado na Rua Santos Dumont, 55. Matr. nº 145.159 do RI de Taubaté/SP. Cadastro imobiliário nº 51002007001 junto à Prefeitura local. <b>Obs.1:</b> O imóvel está sendo leilado no estado em que se encontra, tanto em termos físicos quanto em termos documentais, cabendo exclusivamente ao comprador se informar antecipadamente sobre tais estados e efetuar seus lances considerando possíveis regularizações, desmembramentos unificações e/ou retificações posteriores ao leilão. <b>Obs.2:</b> Regularizações, averbações, unificações, demolições e/ou encargos perante os órgãos públicos e/ou privados competentes relativos a eventuais divergências de área apuradas no local (construídas ou não), independentemente de já terem sido lançadas no IPTU e/ou averbadas no RI ou não, correrão por conta exclusiva do comprador. <b>Obs.3:</b> Ficará a cargo do comprador atualização da atual denominação da Vendedora junto aos órgãos públicos e privados competentes, para fins de regularização imobiliária. <b>Obs.4:</b> Restrições de utilização de parte da área alienada, em razão da existência de rede de alta tensão no local. Consultar previamente a Vendedora para conhecimento das restrições específicas mencionadas antes do envio de propostas/arremate. Necessidade de instituição de servidão a título perpétuo e gratuito em favor da Vendedora concomitantemente à alienação do imóvel. <b>Obs.5:</b> Após a alienação efetiva do imóvel, a vendedora providenciará a baixa do arrolamento de bens e direitos constante na(s) matrícula(s) citadas acima. O Imóvel encontra-se ocupado pela Vendedora que se compromete a desocupá-lo completamente, no caso de venda. <u>Data de desocupação a definir.</u> (visitas deverão ser previamente agendadas com a Sra. Tatiana M. Fuoco (11-9.4373-9833) e/ou Sr. Nathan Teixeira (12-9.9660-1093).</p>	R\$ 9.774.000,00
---	----	---	---------------------

23/10/2020

EDP SÃO PAULO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S.A