

CONDIÇÕES DE VENDA

Do procedimento de venda

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316, Cj. 62, Higienópolis – 01244-010 – São Paulo/SP, levará a público leilão dos imóveis de propriedade da Vendedora **EDP SÃO PAULO DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA S.A.**, com sede na Rua Werner Von Siemens, nº 111, Prédio 1 – 1º Andar, Lapa, município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 05069-010, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.302.100/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social que serão vendidos, a quem maior lance oferecer, através de leilão *online*, no site www.portalzuk.com.br. O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances on-line, encerrando-se no dia **11/08/2026, a partir das 14:00 horas**, observado o valor mínimo de venda previsto para os imóveis deste edital, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada um dos imóveis, reservando-se à Vendedora o direito de retirar, liberar ou não os bens pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. A Vendedora receberá as ofertas de **forma condicional**, as quais **serão avaliadas no prazo de até 30 (trinta) dias corridos**, após o encerramento do leilão de cada um dos imóveis, para tão somente após a aprovação proceder com homologação das vendas. 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 ratificará 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 de cada um dos imóveis, conforme consta também no Anexo I do presente edital. Eventuais alterações na descrição dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização dos leilões, serão, a critério da Vendedora. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.portalzuk.com.br em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

Da participação online via Internet

Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. 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*, www.portalzuk.com.br, 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 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. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site www.portalzuk.com.br. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes, forem necessárias, e a critério do leiloeiro, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

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 encontra, sendo que a área dos imóveis mencionadas no edital, catálogo e outros veículos de comunicação é meramente enunciativa e repetitiva 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, 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.

Dos débitos incidentes sobre os imóveis

Os débitos incidentes sobre os imóveis relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos **existentes até a data da venda**, serão de responsabilidade da Vendedora.

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 de cada um dos imóveis, deverá ser feito à vista por meio de depósito ou transferência bancária em favor da Vendedora no prazo de até 10 (dez) dias, a contar da data da aprovação da venda, tudo isso a critério da Vendedora. Os dados bancários da Vendedora são os seguintes: Banco Bradesco, Agência 2372-8 e Conta Corrente 85380-1. A Vendedora fixará a data e 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 30 (trinta) dias corridos, contados 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 da necessária escritura pública, caso venha a não prosseguir, perderá em proveito da Vendedora o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor do lance, 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 arrematado, 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 sobre o qual houve o rompimento do negócio liberado, de imediato, para nova venda.

Das consequências previstas ao(a) Comprador(a) que manifeste arrependimento ou desistência do imóvel

O(a) Comprador(a) não poderá desistir do lance tendo em vista a sua irretratabilidade.

Assim, nos casos de não pagamento do valor total, o arrematante arcará com o pagamento de multa, conforme percentual disposto no item anterior relacionado a impossibilidade de arrependimento. Além disso, poderá o leiloeiro, a seu critério, cancelar ou suspender o cadastro/habilitação do (a) Comprador(a) inadimplente, e, inclusive, incluir os seus dados cadastrais junto aos órgãos de proteção de crédito.

A comissão do leiloeiro, no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance para cada um dos imóveis, será sempre devida, nos termos do artigo 24 do Decreto 21.981/1932, ainda que o(a) Comprador(a) manifeste arrependimento ou desistência pelo lote. Neste caso, tornando-se o(a) Comprador(a) inadimplente, além das consequências internas no tocante à suspensão ou

cancelamento de seu cadastro, será emitido boleto exclusivo para pagamento da comissão do leiloeiro, o qual estará sujeito a protesto em caso de não pagamento.

Da escritura pública

Ressalvadas as restrições específicas de cada um dos imóveis, conforme consta do Anexo I, a **Escritura Pública deverá ser lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de quitação do valor de cada um dos imóveis arrematados.** A escritura será lavrada perante o Tabelionato a ser indicado pela Vendedora. Em caso de vencimento da documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, 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 lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar à Vendedora, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação 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, dependendo do caso concreto, no mesmo prazo estabelecido para lavratura da Escritura definitiva, qual seja, 60 (sessenta) dias após a data da aprovação. 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 pago à vista, exceto no que diz respeito ao imóvel de matrícula nº 94.563 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes, o qual está ocupado pela Vendedora e que será desocupado na data a ser futuramente acordada após a alienação do imóvel.** Ambas as Partes ficarão obrigadas a lavrar escritura pública definitiva, tão logo concluídas todas as regularizações na documentação do imóvel 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) , 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 taxas para obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

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

Matrícula Registro do Imóvel	Município e Estado	Área Total e Tipo de Imóvel
94.563 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes	Mogi das Cruzes/SP	22.000,00 m ² e construção aproximada de 8.328,46 m ² , situado na Av. Presidente Castelo Branco, 77, César de Souza (antiga Fazenda Rio Acima)
141.325 – Registro de Imóveis e Anexo de São José dos Campos	São José dos Campos/SP	Terreno com área disponível para venda de 4.589,81 m ² e de construção de aproximadamente 2.244,40 m ² (inserida dentro da fração ideal), situado na rua Brigadeiro Oswaldo Nascimento Leal, nº 213, Vila Rubi (a ser desmembrada da totalidade do terreno c/ área aprox. de 38.032 m ²)
270.662 – 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos	São José dos Campos/SP	Terreno com área de aproximadamente 2.814,39 m ² e construção de 1.516,39 m ² (inserida dentro da fração ideal), situado na rua Claudino Pinto, nº 58, Centro (a ser desmembrada da totalidade do terreno c/ área aprox. de 6.306,14 m ²). Área a venda referente ao escritório administrativo, não estando inclusa a área da subestação de energia.

ANEXO I – INFORMAÇÕES ESPECÍFICAS DE CADA UM DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 94.563 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes – Na matrícula do imóvel consta da AV.03 o arrolamento de bens e direitos, cuja baixa será providenciada pela Vendedora, após a efetiva alienação do imóvel. O Imóvel encontra-se ocupado pela Vendedora, a qual se compromete a desocupá-lo completamente, no caso de venda, na data que será futuramente definida.

Matrícula nº 141.325 – Registro de Imóveis e Anexo de São José dos Campos - A Vendedora ficará responsável pelo desmembramento da matrícula do imóvel, de modo a separar a área da Subestação de energia que será mantida na propriedade da Vendedora. Além disso, a Escritura e/ou Compromisso de Compra e Venda será assinado em conjunto com a empresa ISA ENERGIA BRASIL S.A., atual razão social da empresa CTEEP – COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA S.A., conforme Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Direitos e Obrigações celebrado entre as partes em 26 de dezembro de 2002, tendo por objeto a transferência de imóveis relacionados ao setor de distribuição de energia. A responsabilidade pela regularização da matrícula nº 141.325 perante o CRI ficará a cargo da Vendedora, bem como a atualização da atual denominação da Vendedora junto aos órgãos públicos e privados competentes, para fins de regularização imobiliária.

Matrícula nº 270.662 –1º Oficial de Registro de Imóveis de São José dos Campos – A Vendedora ficará responsável pelo desmembramento da matrícula do imóvel, de modo a separar a fração na qual está instalada a Subestação que será mantida na propriedade da Vendedora, da área que está sendo objeto de venda por meio do leilão (Terreno com área de aproximadamente 2.814,39 m² e construção de 1.516,39 m² (inserida dentro da fração ideal).