



EDITAL PARA LEILÃO DE IMÓVEIS

ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., inscrita no CNPJ nº 61.695.227/0001-93, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, andar 17º - 23º, Torre B1 Aroeira, Bairro Vila Gertrudes, São Paulo/SP, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada ("**ENEL Distribuição SP**"), por intermédio da Área de Patrimônio, leva ao conhecimento de quem possa interessar, que realizará leilão para alienação do imóvel de sua propriedade ("Leilão"), relacionados no anexo A, parte integrante e indissociável deste instrumento, nas condições em que se encontra, tendo a alienação, portanto, caráter *ad corpus*.

O procedimento será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alvaro Luiz Ferreira conforme informações a seguir:

PERÍODO PARA VISITAS E REALIZAÇÃO DE CONSULTAS: 11/03/2024 a 13/03/2024

PRAZO PARA AS RESPOSTAS: 03 (três) dias úteis contados do recebimento da consulta

Data do leilão: 19/03/2024 às 11:00h

Local: "on-line" através do site do Leiloeiro oficial: www.alvaroferreiraleiloeiro.com

Modalidade: Leilão "On-line" eletrônico.

Tipo: Maior Lance

Retirada do Edital: Disponível no Site www.alvaroferreiraleiloeiro.com

1. DO OBJETO

1.1. O objeto do presente edital ("Edital") é a venda dos imóveis de propriedade da **ENEL Distribuição SP**, ("**Imóvel**"), conforme especificações constantes do Anexo A deste Edital.

1.2. Para os fins e efeitos do presente Leilão, fica desde já estabelecido que as dimensões do Imóvel são de caráter secundário e meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do respectivo registro imobiliário, de forma que, nos termos do artigo 500, 3º, do Código Civil, o PROPONENTE que aderir ao presente Edital de Leilão expressamente declara que a aquisição do Imóvel será materializada por ato revertido de natureza "*ad corpus*", considerando, portanto, o Imóvel como um todo, independentemente das suas exatas e verdadeiras limitações, seja elas quais forem.

1.3. Em vista disso, o PROPONENTE também declara que, na eventualidade da área do Imóvel for inferior à discriminada no presente Edital e na forma do Anexo A, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir e/ou adotar qualquer pretensão que vise a complementação de área e/ou pleitear quaisquer consequências jurídicas, seja a que título for incluindo o abatimento proporcional do preço.

2. CONDIÇÕES GERAIS

2.1. Poderão se habilitar para o Leilão, na qualidade de PROPONENTES, pessoas físicas e jurídicas. São consideradas condições para a habilitação, com relação às pessoas físicas, estar com a inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) em situação regular, e, às pessoas jurídicas, estar com a inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) em situação regular e com o endereço de sua sede atualizado perante o SINTEGRA – Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços.

2.1.1. Da participação Online via Internet - Serão aceitos lances via internet, com participação online dos PROPONENTES, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu site, estando os PROPONENTES sujeitos integralmente às condições dispostas neste Edital. O PROPONENTE 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. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, deverão os PROPONENTES 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. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão 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, que são assumidos com exclusividade pelo PROPONENTE ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

2.2. O PROPONENTE declara ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital. Declara, ainda, que detém livre disposição de seus bens para ofertar lances no Leilão.

2.3. O PROPONENTE que for declarado vencedor passará a ser designado ARREMATANTE.

2.4. A **ENEL Distribuição SP** reserva-se o direito de alterar a data do Leilão, revogá-lo total ou parcialmente, sem que com isso caiba aos PROPONENTES o direito de qualquer indenização ou reclamação judicial. Reserva-se, ainda, a **ENEL Distribuição SP** o direito de não concretizar a venda, a qualquer momento a seu exclusivo critério.

2.4.1. Eventuais alterações na data do Leilão, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do Leilão, serão, a critério da **ENEL Distribuição SP**, noticiadas por meio do site do Leiloeiro e/ou ratificadas pelo Leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao PROPONENTE acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

2.5. A apresentação da proposta para aquisição do Imóvel pelo PROPONENTE implica em pleno conhecimento dos termos e aceitação deste Edital e dos anexos integrantes.

2.6. Os PROPONENTES que se fizerem representar por intermediários serão os únicos responsáveis por quaisquer despesas decorrentes de sua participação neste Leilão, incluindo, mas não se limitando, a pagamentos de honorários, comissão ou outras despesas, independentemente de ser o PROPONENTE declarado vencedor.

2.7. Os PROPONENTES poderão solicitar, por escrito, consultas e/ou pedidos de esclarecimentos, que deverão ser direcionados à Thamires de Fatima - e-mail thamires.garcia@enel.com, no período de **11/03/2024 a 13/03/2024**.

2.8. A **ENEL Distribuição SP** responderá as consultas ou pedidos de esclarecimentos no prazo de até 03 (três) dias úteis contado da data do recebimento da consulta.

2.9. O Leiloeiro declara, no melhor de seu conhecimento, que no ato da assinatura deste instrumento não existem situações de conflito de interesses quanto às atividades contratadas e durante a sua execução compromete-se a resguardar os interesses da **ENEL Distribuição SP**, garantindo que não existirão situações que possam levar à ocorrência de qualquer conflito de interesses com relação às atividades a serem realizadas.

2.9.1. Durante o período de vigência do Edital, o Leiloeiro compromete-se a comportar-se de forma a evitar possíveis conflitos de interesse. Na ocorrência de alguma situação que possa gerar um conflito de interesses, sem prejuízo do direito à **ENEL Distribuição SP** de rescindir imediatamente o Edital, o Leiloeiro se compromete a informar imediatamente e por escrito à **ENEL Distribuição SP** e a cumprir as instruções razoáveis desta última, que serão fornecidas após consulta e avaliação das necessidades justificadamente apresentadas pelo Leiloeiro.

2.10. Os documentos abaixo relacionados constituem conjunto de normas Éticas da **ENEL Distribuição SP**, doravante "Normas Éticas". Estes documentos, bem como suas respectivas atualizações encontram-se disponíveis no endereço eletrônico www.enel.com.br, no item "fornecedores", subitem "documentos", e formam parte integrante deste Edital sendo de cumprimento obrigatório, como se nele estivessem transcritos:

a) Programa Global de Compliance do Grupo Enel;



- b) Código de Ética da **ENEL Distribuição SP**;
- c) Compromisso de Sustentabilidade;
- d) Plano de Tolerância Zero com a Corrupção;
- e) Modelo de Prevenção de Riscos Penais;
- f) Política Antissuborno da ENEL BRASIL;
- g) Protocolo de Atuação no Relacionamento com Funcionários Públicos e Autoridades Públicas; e
- h) Política de Presentes e Hospitalidades Política ENEL Brasil nº413; e
- i) Política de Direitos Humanos da ENEL BRASIL.

2.11. O Leiloeiro declara expressamente, por este instrumento ter acesso aos documentos descritos e disponibilizados nos termos desta cláusula, aderindo ao seu conteúdo e obrigando-se a cumpri-los em sua integralidade, assim como futuras alterações.

2.11.1. Caso O Leiloeiro não disponha de acesso à Internet, não localize ou tenha qualquer dificuldade de acessar algum dos anexos aqui descritos, deverá entrar em contato com o representante designado neste Instrumento para recebê-los em meio eletrônico ou impressos (meio físico).

2.11.2. A não solicitação de quaisquer dos anexos, conforme cláusula acima, dentro de um prazo de 10 (dez) dias, após a assinatura do presente Edital, implicará na declaração tácita de inequívoco e irretratável conhecimento de seu conteúdo, obrigando-se ao seu cumprimento integral.

2.12. Em caso de dúvidas e divergências entre as Normas Éticas e o Código de Ética do Leiloeiro, desde que o mesmo tenha sido apresentado à **ENEL Distribuição SP**, prevalecerá sempre à disposição mais restritiva, dentre eles.

2.13. Ajustam as Partes, em caráter irrevogável e irretratável, que a relação comercial ora celebrada deverá obedecer aos mais estritos e rigorosos conceitos e princípios da ética, moralidade e boa-fé na condução dos negócios, incluindo, mas não se limitando, a evitar por si e/ou através de terceiros, seja total ou parcialmente, direta e/ou indiretamente, relações, contatos e/ou parcerias comerciais com quaisquer tipos e/ou espécies de agentes que por qualquer meio ou forma tenham ou tenham tido participação em atividades comerciais ilícitas, incluindo aí a da concorrência antiética ou desleal, das quais, em função da atividade exercida, as Partes dela sabem ou deveriam saber.

2.14. O Leiloeiro declara que:

2.14.1. Não emprega e/ou utiliza, e se obriga a não empregar e/ou utilizar, durante o prazo de vigência do presente Edital, mão-de-obra infantil na prestação dos seus serviços, bem como também não contrata e/ou mantém relações com quaisquer outras empresas que lhe prestem serviços (parceiros, fornecedores e/ou subcontratados) que utilizem, explorem e/ou por qualquer meio ou forma empreguem o trabalho infantil, nos termos previstos no ECA - Estatuto da Criança e do Adolescente, Lei n.º 8.069/90 e demais normas legais e/ou regulamentares em vigor.

2.14.2. Obriga-se, por si e seus funcionários, diretores, correspondentes, consultores e subcontratados a respeitar e cumprir o disposto neste Edital e seus Anexos, no conjunto de Normas Éticas da **ENEL Distribuição SP** bem como compromete-se os princípios norteadores da Lei Anticorrupção (Lei nº 12.846 e 1º de agosto de 2013, e suas posteriores alterações ou legislação equivalente que venha a substituí-la doravante, conjuntamente, "Lei Anticorrupção").

2.14.3. Empenha-se, por ela ou por qualquer de seus funcionários, diretores, correspondentes, consultores e subcontratados, envolvidos, no todo ou em parte, na prestação dos Serviços, no combate a qualquer forma de corrupção, incluindo a extorsão e o suborno, seja no âmbito deste Edital ou fora dele (em todos os locais nos quais os Serviços forem prestados), e abstém-se de qualquer ato que caracterize o descumprimento das Normas Éticas e/ou Lei Anticorrupção, incluindo, mas não se limitando, a aceitação, a solicitação de subornos, promessas, ofertas, presentes, pagamentos de facilitação, favores e/ou agrados com o fim de obter quaisquer tipos de vantagens, seja no âmbito Privado ou da Administração Pública.



2.14.4. Caso O Leiloeiro tenha ciência da prática de atos que caracterizem descumprimentos ao estabelecido nas Normas Éticas e/ou Lei Anticorrupção, deverá, além de buscar todas as medidas legalmente cabíveis para corrigir tais atos, informar a **ENEL Distribuição SP** a respeito dos mesmos, através dos seguintes canais: envio de e-mail ao Canal Ético da Enel (<https://secure.ethicspoint.eu/domain/media/pt/gui/102504/index.html>) ou envio de carta ao seguinte endereço da Auditoria Interna - Avenida das Nações Unidas 14.401 – Andar 17º ao 23º - Conj. 1 ao 4 - Torre 1B, São Paulo – SP – CEP 04794-000..

2.14.5. Qualquer descumprimento das obrigações assumidas nesta Cláusula, seja por ação ou omissão de qualquer de seus funcionários, diretores, correspondentes, consultores e subcontratados, envolvidos, no todo ou em parte, na prestação dos Serviços que possam causar algum risco à reputação e/ou imagem da **ENEL Distribuição SP** e/ou suas afiliadas ou que sejam capazes de reduzir e/ou comprometer a confiança da **ENEL Distribuição SP**, na honra, integridade e credibilidade do Leiloeiro para a execução das atividades sob a égide do Edital, a exclusivo critério da **ENEL Distribuição SP**, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Edital e seus Anexos, assegurará a **ENEL Distribuição SP** o direito à resolução imediata e unilateral do Edital, e de exigir o pagamento de indenização pelos danos causados, sem prejuízo de quaisquer sanções previstas em lei ou neste instrumento mediante simples comunicado, por escrito, O Leiloeiro, sem ônus e sem a necessidade de interpelação judicial, na forma do Art.474 da Lei nº10.406/02.

2.14.6. Caso a **ENEL Distribuição SP** tome conhecimento por meio do Leiloeiro, por terceiros ou qualquer outro meio sobre investigações relativas ao envolvimento do Leiloeiro, seus funcionários, diretores, correspondentes, consultores e subcontratados, durante a execução do Edital, em crimes cometidos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, crimes de corrupção, incluindo extorsão e suborno, lavagem de dinheiro, bem como outros crimes previstos nas Leis 12.846/2013, 12.529/2011, 8.429/1992 e 9.613/1998, a **ENEL Distribuição SP**, a seu exclusivo critério, poderá resolver o Edital e exigir o pagamento de indenização pelas perdas e danos efetivamente comprovados, conforme os termos estabelecidos acima, se uma vez notificado o Leiloeiro não apresente resposta ou, em apresentando, esta não seja satisfatória.

2.14.7. O Leiloeiro, portanto, notificará à **ENEL Distribuição SP** no prazo de até 72 (setenta e duas) horas do conhecimento dos eventos mencionados no parágrafo anterior. Esta notificação deverá descrever os fatos de maneira pormenorizada.

2.15. As referências ao tratamento de **DADOS PESSOAIS** regulamentado por este Edital estão em conformidade com a Lei nº 13.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados (doravante “LGPD”), com o Regulamento da UE 2016/679 (doravante “GDPR”), quando aplicável, e com e qualquer outra legislação aplicável em relação à Proteção de Dados Pessoais. Neste sentido, as Partes avaliaram que são e atuam como controladores de dados independentes.

2.16. As Partes reconhecem a importância de que, apesar de agirem de forma independente, precisam garantir e se comprometerem a:

- a. Tratar os **DADOS PESSOAIS** dos quais venham a ter ciência ou os que estiverem em sua posse durante a implementação deste Edital apenas para as operações e para os fins nele previstos;
- b. Limitar o período de armazenamento de **DADOS PESSOAIS** à duração necessária para implementar este Edital e cumprir quaisquer obrigações legais;
- c. Adotar todas as medidas de segurança técnica e organizacionais adequadas, nos termos do artigo 6.º, inciso VII e do artigo 46 da LGPD e do artigo 32 do GDPR, quando aplicável, bem como qualquer outra medida preventiva baseada na experiência, a fim de impedir o tratamento de dados não permitido ou não compatível com a finalidade para a qual os dados são coletados e tratados;
- d. Adotar todas as medidas necessárias para garantir o exercício de direitos dos titulares dos dados previstos nos artigos 17 ao 22 da LGPD e nos artigos 12 a 22 do GDPR, quando aplicável;
- e. Fornecer as informações apropriadas sobre as atividades de tratamento de dados realizadas, bem como comunicar prontamente qualquer solicitação do titular de dados à outra Parte;
- f. Não divulgar **DADOS PESSOAIS** tratados na execução deste Edital às pessoas que não sejam autorizadas a realizar operações de tratamento;
- g. Manter um registro, quando exigido por lei, das atividades de tratamento realizadas, em conformidade com o artigo 30 do GDPR e do artigo 37 da LGPD;



- h. Comunicar, dentro de 48 (quarenta e oito) horas após tomar conhecimento do evento e sem demora injustificada, quaisquer incidentes de **DADOS PESSOAIS**, bem como cooperar para a notificação à autoridade competente.

2.17. Cada Parte deverá ser responsável perante as outras Partes pelos danos causados por qualquer violação desta cláusula. Cada Parte deverá ser responsável perante os titulares de dados pelos danos causados por qualquer violação dos direitos de terceiros previstos nessas cláusulas.

3. DO PREÇO

3.1. O preço mínimo inicial de lance de cada Imóvel objeto deste Edital está consignado no Anexo A deste Edital.

4. DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

4.1. O ARREMATANTE será responsável por pagar o percentual de 5% (cinco por cento) de comissionamento sobre o valor da arrematação que será pago diretamente à Leiloeira Oficial. O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

5. DO PROCEDIMENTO

5.1. O certame será conduzido pelo Leiloeiro Oficial indicado no item 1 deste Edital.

5.2. Os lances deverão ser ofertados no Pregão pelos interessados ou seus legítimos representantes.

5.3. Considerar-se-á legítimo representante do PROPONENTE, nas sessões deste Leilão e nas demais ocasiões relativas a este certame, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, inclusive renúncia ou interposição de recursos, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de um dos seguintes documentos:

5.3.1. Instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração contemplando os mesmos poderes.

5.4. Os lotes serão ofertados para pagamento seguindo as condições estabelecidas neste Edital e nos anexos integrantes.

5.5. Será considerado vencedor o ARREMATANTE que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao preço mínimo.

5.5.1. Havendo desistência por parte do vencedor do Leilão, não haverá devolução dos valores já pagos à **ENEL Distribuição SP** a título de sinal e princípio de pagamento, sendo o segundo maior ofertante convidado e sua proposta submetida à aprovação da **ENEL Distribuição SP**.

6. DO LANCE

6.1. A apresentação de lance implica em pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos, **especialmente quanto ao previsto no item 11 deste Edital.**

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. A forma de Pagamento para Arrematação estabelecida para o certame compreende: 10% (dez por cento) do lance, relativo a sinal e princípio de pagamento, que deverá ser pago através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, no prazo de até 48 horas após o retorno da aprovação da venda pela empresa, na conta corrente de titularidade da **ENEL Distribuição SP**, cujos dados são os abaixo indicados:

Banco Santander (033) / Agência: 0319 / Conta Corrente: 13005497-2 Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A.
CNPJ 61.695.227/0001-93

7.2. Correrão às expensas do ARREMATANTE também todas e quaisquer despesas inerentes ao negócio, inclusive, mas não limitadas, à lavratura da Escritura e registro da operação no competente Cartório de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis "ITBI", transcrição da propriedade, taxas,



laudêmio, quando houver, guias, emolumentos, registros, custas judiciais e taxas judiciárias se houver, retificação de área, despachantes e outros assemelhados, assim como qualquer outra taxa/impostos que venha(m) a incidir sobre a aquisição de cada Imóvel relacionado no Anexo A deste Edital.

8. DOS PROCEDIMENTOS DA COMPRA E POSSE

8.1. Será considerado realizado o pagamento de cada Imóvel, com a efetiva integralização do preço total do Imóvel pelo ARREMATANTE e, ainda sob a mesma circunstância, relativo ao pagamento integral das despesas e da comissão do Leiloeiro a ele entregue.

8.2. O não pagamento do preço do bem arrematado, da comissão do Leiloeiro e dos Encargos Administrativos no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este impedido de participar de novos leilões devendo o ARREMATANTE pagar o valor correspondente a 15% (quinze por cento) do lance ofertado, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e 10% (dez por cento) destinado à **ENEL Distribuição SP** ao pagamento de eventuais despesas incorridas. O Leiloeiro poderá emitir título de crédito para a cobrança da sua comissão, 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.

8.3. A **ENEL Distribuição SP** ficará responsável pelo pagamento dos débitos, impostos e taxas de cada um dos Imóveis descritos no Anexo A até a data de lavratura da Escritura e, a partir de então, a responsabilidade será do ARREMATANTE.

8.4. O Imóvel será entregue ao ARREMATANTE (imitido na posse) no ato da lavratura da Escritura e mediante o pagamento do preço, **com exceção do Imóvel invadido, no qual o comprador assumirá todas as ações necessárias para a imissão na posse.**

8.4.1. Caso o Imóvel esteja ocupado, ficará a cargo do ARREMATANTE, as providências necessárias para a retomada da posse, bem como todos os custos envolvidos.

8.5. A Escritura ocorrerá em até 30 (trinta) dias da data da arrematação do Imóvel, sendo de responsabilidade do ARREMATANTE o registro da Escritura junto a matrícula do Imóvel, no competente Registro de Imóveis, que deverá ser feito no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a lavratura da Escritura.

8.5.1. A lavratura da Escritura ocorrerá no prazo citado no item 8.5. e com a integralização do pagamento do valor do(s) Imóvel(is) pelo ARREMATANTE, excetuada a possibilidade prevista no item 7.2.1., podendo este fazer a escolha do cartório, sendo que a assinatura ocorrerá na sede da **ENEL Distribuição SP**.

8.5.2. As certidões pertinentes da **ENEL Distribuição SP** serão apresentadas para os atos cartoriais quando, em conjunto, as partes definirem as datas dentro do prazo de 30 (trinta) dias), sendo tudo conforme a legislação vigente. Cabe reafirmar ainda que os Impostos e taxas relativos à transferência, ITBI e registro de cada Imóvel serão de responsabilidade do ARREMATANTE.

8.6. Na mesma linha, quando do registro junto ao Registro Geral de Imóveis competente, quaisquer eventuais necessidades de ajustes referentes ao Imóvel que se façam necessários para o devido registro, a ação e as despesas resultantes serão de inteira responsabilidade do ARREMATANTE.

8.7. Todos os direitos e obrigações pertinentes ao Imóvel arrematado serão atribuídos ao ARREMATANTE a partir da lavratura da Escritura, observadas as condições de cada Imóvel, nos moldes descritos no Anexo A deste Edital.

8.8. Em se tratando de Imóvel que necessite de retomada da posse, desmembramento, remembramento, averbação de construção, demolição ou de qualquer outra natureza, todas as despesas e atos decorrentes dessas e quaisquer outra regularização que venha a ser solicitada pelo cartório imobiliário ou demais órgãos nos âmbitos Estadual, Municipal e Federal, correrão por conta e responsabilidade do ARREMATANTE.

8.9. A **ENEL Distribuição SP** reserva-se no direito de presentes quaisquer razões de ordem administrativa, comercial e/ou operacional e a seu exclusivo critério, revogar total ou parcialmente esta licitação, em qualquer fase, sem que caiba qualquer direito à reclamação ou indenização.

8.10. O ARREMATANTE declara ter ciência que adquiriu os Imóveis nas condições ambientais em que se encontram, mesmo que desconhecidas, sem direito de qualquer compensação, reembolso, pagamento ou qualquer tipo de indenização por perdas e danos diretos e/ou indiretos e/ou regresso contra a **ENEL**.



Distribuição SP, bem como anulação da arrematação pela situação ambiental dos Imóveis, ou qualquer motivo dela decorrente, a qualquer tempo e sob qualquer pretexto.

8.11. Na hipótese de ser constatado passivo ambiental, de qualquer natureza, independente da data do fato gerador, o ARREMATANTE será o único responsável, em todas as esferas e perante quaisquer órgãos públicos e privados, além de terceiros eventualmente afetados, inclusive no que se referir às medidas necessárias à mitigação do problema, isentando a **ENEL Distribuição SP** de qualquer responsabilidade, de toda e qualquer natureza.

9 – REGRAS VINCULADAS

9.1. Após a formalização do aceite da proposta pela **ENEL Distribuição SP**, o negócio será irrevogável e irretratável para o ARREMATANTE, que deverá cumprir com os termos de sua proposta e negociações posteriores.

9.2. Caso o ARREMATANTE desista total ou parcialmente da proposta feita, antes da formalização da assinatura da Escritura, estará sujeito à previsão da Cláusula 5.5.1. deste Edital.

9.3. Este Leilão não vincula ou obriga a **ENEL Distribuição SP** a formalizar qualquer contrato, podendo ser revogado, no todo ou em parte, ser adiado ou prorrogado, sem que caiba a qualquer PROPONENTE, direito à reclamação ou indenização a qualquer título e a qualquer tempo e lugar.

9.4. A **ENEL Distribuição SP** se reserva o direito de solicitar documentos ou esclarecimentos adicionais aos PROPONENTES, além dos previstos neste Edital.

9.5. Os casos omissos, que porventura possam existir neste Edital, serão solucionados pela **ENEL Distribuição SP** e levados a conhecimento público (aos interessados) através do site do Leiloeiro.

9.6. A partir da assinatura da Escritura o ARREMATANTE passará a ser responsável por todos os impostos, taxas, tributos, conservação, manutenção e proteção do Imóvel, devendo transferir para si todas as contas de consumo (água, luz, gás, etc) que estejam vinculadas ao(s) Imóvel(is).

9.7. A minuta da Escritura de Compra e Venda a ser celebrada entre **ENEL Distribuição SP** e o ARREMATANTE segue anexa ao presente Edital como Anexo B ficando desde já estabelecido que: (i) o PROPONENTE declara ter pleno e inequívoco conhecimento dos seus termos (ii) o ARREMATANTE concorda e, via de consequência, e se obriga a celebrar o referido documento de acordo com a integralidade das condições, direitos e obrigações nela estabelecidas.

9.8. De acordo com a política de prevenção de riscos penais adotado pelo Grupo Enel, a **ENEL Distribuição SP** não considerará as propostas de pessoas físicas ou jurídicas que estejam envolvidas em processos criminais.

9.9. O ARREMATANTE é responsável: (a) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; quando houver (b) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; (c) por débitos relativos ao INSS e ISS do Imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartórios de Registro de Imóveis, quando houver; (d) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do Imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; (e) pelo cancelamento dos eventuais ônus do Imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O INTERESSADO / PROPONENTE deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; (f) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o Imóvel; (g) por todas as providências e despesas relativas à desocupação do Imóvel ocupado a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

10. DAS CERTIDÕES

10.1. Ficam cientes os INTERESSADOS/ PROPONENTES em apresentar proposta para aquisição do Imóvel constante do objeto deste Edital – Anexo A, que as certidões necessárias para a concretização da Escritura estão disponíveis para consulta e obtenção de cópia, motivo pelo qual nenhum PROPONENTE



poderá alegar o desconhecimento das condições do negócio, seja referente ao estado do Imóvel ou a condição da **ENEL Distribuição SP**.

10.2 Estão disponíveis no site do Leiloeiro, as seguintes certidões que fazem parte integrante do presente Edital:

- i) Certidão da matrícula do Imóvel;
- ii) Certidão Negativa de débitos perante a Prefeitura Municipal e/ou extrato dos débitos;

11. DA VISTORIA E DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. Ficam cientes os PROPONENTES em apresentar proposta para aquisição de quaisquer do(s) Imóvel(is) objeto desta licitação, que lhes é facultado a vistoria presencial no local do(s) imóvel(is) no período já descrito neste Edital.

11.2. A falta de vistoria do(s) Imóvel(is) não poderá ser utilizada pelo PROPONENTE futuramente como argumento para desfazimento do negócio em relação a qualquer do(s) Imóvel(is) objeto deste Edital ou dos seus desdobramentos, ficando cientes os PROPONENTES que o(s) Imóvel(is) é (são) ofertado(s) nas condições em que se encontra(m), física e documentalmente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e as condições ambientais.

11.3. Assim, em nenhuma hipótese, o ARREMATANTE poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, condições ambientais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento do preço a ser pago.

12. DA SITUAÇÃO DO IMÓVEL INVADIDO

12.1. Fica desde já ciente o ARREMATANTE, que o Imóvel detalhado no anexo A, encontra-se com ocupação irregular e com processo de reintegração de posse em andamento, interposta pela **ENEL Distribuição SP**, sob o nº 1048279-96.2020.8.26.0002.

12.2. Fica desde já estabelecido e com plena ciência e concordância do PROPONENTE / ARREMATANTE que, uma vez que realizar uma proposta no âmbito deste Leilão e a aludida proposta for aceita, caberá a ele a assunção de todas as responsabilidades inerentes ao aludido processo judicial, e se responsabilizará pela reintegração de posse do Imóvel, excluindo totalmente a responsabilidade da **ENEL Distribuição SP** em todos os atos inerentes ao processo e ao Imóvel. Por consequência, ocorrerá a substituição da **ENEL Distribuição SP** pelo ARREMATANTE no citado processo, sendo certo que, a partir da arrematação, todas as despesas relacionadas ao processo e custos correlatos ficarão a cargo do ARREMATANTE.

13. DA SERVIDÃO

13.1. Fica desde já ciente o ARREMATANTE que existem redes elétricas pertencentes a concessão da **ENEL Distribuição SP**. Fica estabelecido que será instituída servidão permanente onde se localizam as redes elétricas, inseridas no Imóvel ("**Ativos objeto de Servidão**") e deverão ser instituídas servidões permanentes ("**Servidões**"), em benefício exclusivo da aludida concessionária, a título gratuito, sendo certo que, as áreas onde serão instituídas as **Servidões** estão devidamente discriminadas no Anexo B deste Edital.

13.1.1. Considerando a necessidade de instituição de **Servidões** no Imóvel em favor da concessionária, o ARREMATANTE se compromete a assinar todo e qualquer documento relacionado, e/ou praticar todo e qualquer ato que seja estritamente necessário para garantir a instituição e a manutenção das **Servidões**, desde que seja razoavelmente solicitados pela **ENEL Distribuição SP** e necessários para a defesa e manutenção das **Servidões**, de modo a mantê-las livres de esbulhos, turbações ou ameaças de qualquer natureza, inclusive de terceiros.



14. CONDIÇÕES FINAIS

14.1. Não será responsabilidade da **ENEL Distribuição SP** o fato de que algum PROPONENTE não se informe, pelos meios disponíveis, acerca da real condição do Imóvel de seu interesse, inclusive, mas não se limitando, das condições previstas no item 12 acima, do processamento e andamento do Leilão resultante do objeto deste Edital.

14.2. A não realização do pagamento a título de sinal e princípio de pagamento, estipulado no item 7.1. deste Edital, será imediatamente caracterizada como inadimplência, sujeitando-se o ARREMATANTE às penalidades do CPC sobre frustração da licitação, responder judicialmente pelo ato, além da faculdade de a **ENEL Distribuição SP** desclassificar o ARREMATANTE e valer-se das demais disposições previstas neste Edital.

14.3. O presente Edital segue a legislação em vigor, especificamente a Lei 21.981/32 que regulamenta a profissão de leiloeiro(a).

14.4. Integram o presente Edital os seguintes anexos, os quais fazem parte integrante do presente instrumento como se nele estivessem transcritos:

Anexo A – Descrição do Imóvel e lance mínimo;

Anexo B – Da servidão.

15. DO FORO

15.1. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões judiciais decorrentes deste Edital.

São Paulo, 04 de março de 2024.

(“**ENEL Distribuição SP**”)



ANEXO A

Dos Imóveis:

Endereço	Metragem	Valor	Matrícula	Observações
Avenida João Ventura dos Santos, s/nº Bairro Portal D'Oeste Osasco – SP (Castelo)	9.989,39m ² Desconsiderando a servidão: (9389,39m ²)	R\$ 9MM (Nove Milhões de reais)	Tr. 1.174 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	1- Imóvel em regularização perante o cartório de registro de imóveis. Será assinado uma promessa de compra e venda. 2 - Área de 600m ² de servidão a ser instituída em favor da Enel SP referente à Linha de Transmissão Ramal Capela. Detalhe no anexo B.
R. João Pereira Santos, nº 112-114 – Jd. Germânia – São Paulo/SP (Germânia)	4.426,95m ²	R\$ 4MM (Quatro milhões de reais)	M-251.846 e M-291.444 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	Imóvel com ocupação irregular, processo nº 1048279-96.2020.8.26.0002. Detalhada no item 12.
Rua Alvaro do Vale, nº 156 – Ipiranga – São Paulo/SP (Cibraço)	2.040,00m ²	R\$ 5MM (Cinco milhões de reais)	M-917 – 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sem obs.

**Anexo B**

Da Servidão do imóvel - Avenida João Ventura dos Santos, s/nº Bairro Portal D'Oeste
Osasco – SP



