

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DO INCIDENTE DA FALÊNCIA DE IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., PROCESSO Nº 0055071-37.2006.8.26.0564 DOS BENS INDICADOS E AVALIADOS, E DE INTIMAÇÃO DA(S) FALIDA(S) E DE SEUS REPRESENTANTES LEGAIS, DOS(AS) CÔNJUGES SE CASADOS FOREM, DO MINISTÉRIO PÚBLICO, DO ADMINISTRADOR JUDICIAL, DAS FAZENDAS NACIONAL, ESTADUAL E MUNICIPAL NAS PESSOAS DE SEUS PROCURADORES, DOS CREDORES HABILITADOS, EVENTUAIS OCUPANTES E/OU POSSUIDORES DOS BENS, ADVOGADOS E DEMAIS INTERESSADOS.

O DOUTOR SILVIO ROBERTO EWALD FILHO, DA MMª. 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO, NA FORMA DA LEI, ETC...

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Incidente nº 0055071-37.2006.8.26.0564 (Processo Principal nº 0016403-46.1996.8.26.0564)**, da FALÊNCIA DE IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA. – CNPJ sob nº 61.405.858/0001-20 e, que foi designada a venda dos bens imóveis indicados nos autos do processo nº 0055071-37.2006.8.26.0564 – Incidente nº Ordem nº 1224/96-J1), abaixo descrito, *através de alienação* judicial, sendo os lances captados de forma eletrônica, *através de alienação judicial*, sendo os lances captados de forma eletrônica, regido pelas normas e disposições consignadas neste instrumento e regras aplicáveis de Direito Privado, em especial da Lei 11.101/2005 (ou “LREF”), com as alterações introduzidas pela Lei 14.112/2020, regras contidas na Lei 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil) e Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.

DO LEILÃO – A Alienação ocorrerá através de Leilão Público na MODALIDADE ELETRÔNICA exclusivamente pelo website www.lanceja.com.br, sendo realizada em 03 (três) etapas, 1ª, 2ª e 3ª chamadas.

A 1ª CHAMADA se inicia no dia 02/02/2024, às 13:00hs., para a recepção de lances online, **encerrando-se no dia 08/02/2024, às 13:00hs.**, oportunidade em que os bens serão vendidos pelo valor de 100% (cem por cento) da avaliação homologada e atualizada. Caso não haja licitantes na 1ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se com a 2ª CHAMADA no dia 22/02/2024, às 13:00hs.**, admitindo-se lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada. Ainda não havendo licitantes na 2ª chamada, seguirá sem interrupção o leilão, **encerrando-se com a 3ª CHAMADA no dia 07/03/2024 às 13:00hs.**, onde serão aceitos lances pela MELHOR OFERTA, nos termos do Art. 142, § 3º-A, III da Lei 11.101/2005, alterada pela Lei nº 14.112/2020. **Leiloeira Oficial nomeada nos autos, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661**, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo

André/SP. Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br. Considerar Horário de Brasília/DF.

A alienação se dará pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições aqui avençadas. As avaliações serão atualizadas pelos índices adotados pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP para os débitos judiciais comuns. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso a primeira chamada não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto. Da mesma forma, somente será realizada a terceira tentativa, na hipótese de não contar com nenhum lance válido durante o período todo previsto para a 2ª chamada. Havendo lances nos três minutos antecedentes ao horário de encerramento do leilão haverá prorrogação de seu fechamento por igual período de tempo visando manifestação de outros eventuais licitantes. **Considerar todos os horários mencionados como horário de Brasília.**

DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial nomeada nos autos, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, inscrita na JUCESP sob nº 661, Auxiliar da Justiça, com status ativo, estabelecida comercialmente na Rua Laura, 138, Centro, Santo André/SP. Tel.: (11) 4425-7652 / 4426-5064 / 2988-6929, e-mail: juridico@lanceja.com.br.

- DA DOCUMENTAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO: (I) A documentação necessária para participar da hasta será: **(a) Pessoa Física:** Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); cadastro de pessoa física (CPF); comprovante de estado civil; comprovante de residência em nome do interessado; **(b) Pessoa Jurídica:** Contrato Social/Estatuto Social, com a última alteração/consolidado, ata de assembleia e demais documentos pertinentes ao “tipo de PJ”; cópia ou original do RG e CPF do sócio com poderes e do representante; **(c)** Em caso de representação, os interessados deverão apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital; **(II)** (1) Além da documentação supramencionada, se faz necessário: **(a)** assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica disponibilizado no site www.lanceja.com.br, com antecedência ao leilão**; **(b)** o cadastro prévio no site www.lanceja.com.br, como também solicitar a habilitação para o referido leilão; **(c)** **deverá enviar fotos do seu documento de identificação e de uma selfie para o e-mail documentos@lanceja.com.br**; **(d)** ***O PEDIDO DE HABILITAÇÃO, DEVERÁ OCORRER EM ATÉ 01 (UM) DIA ÚTIL ANTEREDENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA CHAMADA DO LEILÃO, ATÉ as 17h30min.(horário comercial); NÃO SERÁ HABILITADO para a participação do leilão, se o pedido ocorrer fora dos prazos e parâmetros elencados neste Edital.*** **(e)** Todos os participantes interessados no referido leilão deverão estar cadastrados no site www.lanceja.com.br, inclusive para poder fazer a visitação do(s) bem(ns); **(III) O cadastramento implicará na aceitação**

da integralidade das condições dispostas no Edital de Leilão e regras contidas no site www.lanceja.com.br, bem como não poderá alegar desconhecimento do real estado e condições dos bens levados a leilão, visto a oportunidade de visitação dos bens; **(IV)** O cadastro é pessoal e intransferível, sendo o interessado responsável pelo cumprimento dos prazos fixados neste Edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das informações e documentos apresentados, com a observância das condições contidas no edital de leilão; **(V)** A leiloeira e a plataforma www.lanceja.com.br, poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão;

DAS CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES: **(I)** Os “bens imóveis” serão alienados “*AD CORPUS*”, no estado em que se encontram; **(II)** - Os interessados terão o ônus de examinar, antes da realização da hasta, os referidos bens apregoados e inteirar-se de suas condições e documentação, não se admitindo nenhuma reclamação posterior. **As visitas deverão ser previamente agendadas junto a Leiloeira Oficial através do e-mail visitacao@lanceja.com.br;** **(III)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. Os participantes são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo anular e/ou cancelar os lanços em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is); **(IV)** O Arrematante declara que: **(a)** conhece, conferiu e constatou, física e/ou documentalmente o bem levado a leilão aceitando adquiri-lo nos termos deste Edital de Leilão, cuja venda se concretizará em caráter *Ad Corpus* e no estado e condições em que se encontra, sem garantias; **(b)** assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e quaisquer autorizações necessárias ao desenvolvimento de suas atividades quanto ao bem objeto da arrematação; **(c)** assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência e regularização do bem arrematado; **(d)** que o(s) Lance(s) realizado(s) no contexto da Hasta objeto deste Edital tem caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade em relação ao(s) Proponente(s) que o(s); **(e)** *que o Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos “bens”, antecipadamente ao leilão, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação;* **(f)** Os imóveis podem estar ocupados de bens e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante.

DOS BENS: SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS PELA FALIDA LOCALIZADOS NO BAIRRO DO BROOKLIN PAULISTA, SÃO PAULO/SP, a saber:

LOTE 01 – IMÓVEL COMERCIAL – Conjuntos nº 101 com duas vagas de garagem, localizado no 10º andar do Edifício Laplace, situado a Rua Laplace, nº 96, Bairro Brooklin Paulista, São Paulo/SP, medindo 243,328 m² de área total construída, sendo 130,95m² de área útil, 60,778m² de área comum e 51,60 m² de

área de garagem, pertencente a Matrícula nº 113.957 do 15º CRI do Município de São Paulo, conforme transcrição a seguir descrita: O Conjunto nº 101, localizado no 10º andar do Edifício Laplace, situado a Rua Laplace nº 96, Bairro do Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 130,95 metros quadrados, área comum de 60,778 metros quadrados, área comum de garagem, incluindo duas vagas de 51,60 metros quadrados, área total de 243,328 metros quadrados e a fração ideal de terreno de 4,5455%, correspondendo-lhe o direito de guarda de dois carros nas vagas de garagem dos subsolos e do andar térreo em lugares indeterminados, operados por manobrista. Contribuinte nº 086.002.0056-3. R. 04 – Para constar que Mercantil Internacional Indústria, Comércio e Construções Ltda., CGC nº 28.087.591/0001-03, por meio de Contrato de Compra e Venda transferiu o imóvel objeto desta Matrícula a IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada; **R. 05** – Para constar que a proprietária IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel objeto desta Matrícula ao Banco Francês e Brasileiro S/A., CGC nº 60.872.504/0001-23 e da Matrícula 113.958 – 15º CRI São Paulo; **R. 06** – Para constar que o imóvel objeto desta Matrícula foi **ARRESTADO** por Mandado nº 5.606/97 assinado pelo MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara da Justiça Federal, extraído dos autos de Execução Fiscal Medida Cautelar, processo nº 97.151.3907-8 (número foi retificado na Av. 08) movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, contra a IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., Hamilton Lucas de Oliveira e Terezinha M.S.L. de Oliveira – CPF em conjunto 205.920.948-04 e Irene Queiroz Lucas de Oliveira – CPF nº 233.506.187-9, tudo de acordo com a Carta Precatória nº 510/97 – Serviço de Anexo das Fazendas I da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. Depositários os executados; **R. 07** – Para constar **PENHORA** extraída dos Autos da Ação de Execução, processo nº 196/93, da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, movida pelo Banco Francês e Brasileiro S/A, já qualificado, contra IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda. Depositário: Hamilton Lucas de Oliveira, RG nº 3.967.141; **Av. 09** – Para constar **DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA** da IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., bem como desconstituição da personalidade jurídica da falida e das empresas IBF da Amazônia Impressos de Segurança Ltda. (CNPJ 22.810.550/0001-09), IBF Formulários e Serviços Ltda. (CNPJ 10.968.923/0001-95), DCI Indústria Gráfica e Editora S/A (CNPJ 61.552.501/0001-75), DCI Editora Jornalística S/A (CNPJ 52.849.569/0001-20), S/A Shopping News do Brasil Editora (CNPJ 60.510.294.0001-23) e Editora Visão Ltda. (CNPJ 44.069.367/0001-23), Hamilton Lucas de Oliveira (RG 3.967.141-SSP/SP), Terezinha Lucas de Oliveira (RG nº 4.452.824-SSP/SP), perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, processo nº 1224/96; **Av. 10** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16624199501309006, da 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 12** – Para constar **PENHORA** extraída dos autos do processo nº 1066458-78.2008.8.26.0002, da 9ª Vara Regional de Santo Amaro/SP, movida pelo Condomínio Edifício Laplace, CNPJ nº 58.726.183/0001-20 contra IBF – Indústria

Brasileira de Formulários Ltda, nomeada como depositária, recaindo também a penhora no imóvel de matrícula nº 113.958 – 15º CRI São Paulo-SP; **Av. 13** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16624004719955090013, da 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 14** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16990007019955090012, da 12ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 15** – Para constar o cancelamento de indisponibilidade dos bens da IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, não mais prevalecendo o gravame constante da Av.11, ficando em consequência cancelada a referida averbação.

Observações: Conforme decisão Proferida pelo MM. Juízo Falimentar aos 30/03/2022, o valor fixado na Avaliação se refere ao Laudo de avaliação nos autos do processo nº. 1066458-78.2020.8.26.0002, da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Consta as fls. 701 do referido processo de Execução a decisão do MM. Juízo da Execução desacolhendo a impugnação ao valor de avaliação apontado pela parte executada, homologando a avaliação.

Observações detalhadas no laudo de Avaliação homologado: a) Matrícula 113.957: Contribuinte nº 086.002.0075-1 em nome de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda.; b) Relata o perito que o imóvel possui como principais vias de acesso as Avenidas: Santo Amaro, Roque Petroni Júnior e Vereador José Diniz. A região é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de metrô; c) Relata também que a ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, destacando alguns compartimentos tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Laplace e dos logradouros adjacentes; d) Constata que a destinação comercial na região é caracterizada por edificações verticais de padrões construtivos médios e superiores, sendo predominante os prédios residenciais de mesmo padrão; e) Conforme a lei nº 13.885 de 2.004 – Lei do Zoneamento - que regula o uso e a ocupação do solo; o imóvel está localizado na Zona “Ibirapuera – ZEU”; f) O terreno tem formato irregular e topografia com leve declive, de quem olha da rua para os fundos do lote, possuindo um solo aparentemente seco e firme, com área total de 818,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 20,00 metro; g) Relata que o Condomínio apresenta 01 (uma) torre erigida em concreto armado com recuo frontal, composta por unidades comerciais (sendo duas por andar), 02 (dois) subsolos, 02 (duas) vagas de garagem, 01 (um) andar térreo, 11 (onze) andares superiores e áticos servidos por 02 (dois) elevadores, áreas comuns de circulação, hall de entrada e portaria e câmeras de segurança; h) No momento da vistoria também foi constatado pelo avaliador que o conjunto possui: 01 (uma) sala, 01 (um) salão com divisórias, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) copa. Consta débitos de IPTU, que ficará a cargo da devedora, sem ônus ao arrematante. Imóvel vendido “Ad Corpus” e no estado e condições em que se encontra. - Constam débitos em aberto de Condomínio, sem Ônus ao arrematante

que ficará a cargo da devedora; Avaliação de R\$ 908.500,00 (novecentos e oito mil e quinhentos reais), outubro/2021. **AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 1.017.712,33 (um milhão, dezessete mil, setecentos e doze reais e trinta e três centavos), outubro/2023**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

LOTE 02 – IMÓVEL COMERCIAL – Conjunto nº 102 com duas vagas de garagem, localizado no 10º andar do Edifício Laplace, situado a Rua Laplace, nº 96, Bairro Brooklin Paulista, São Paulo/SP, medindo 243,328 m² de área total construída, sendo 130,95m² de área útil, 60,778m² de área comum e 51,60 m² de área de garagem, pertencente a Matrículas nº 113.958, do 15º CRI do Município de São Paulo, conforme transcrição a seguir descrita: o Conjunto nº 102, localizado no 10º andar do Edifício Laplace, situado a Rua Laplace nº 96, Bairro do Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil de 130,95 metros quadrados, área comum de 60,778 metros quadrados, área comum de garagem, incluindo duas vagas de 51,60 metros quadrados, área total de 243,328 metros quadrados e a fração ideal de terreno de 4,5455%, correspondendo-lhe o direito de guarda de dois carros nas vagas de garagem dos subsolos e do andar térreo em lugares indeterminados, operados por manobrista. Contribuinte nº 086.002.0056-3 (área maior). **R. 04** – Para constar que Mercantil Internacional Indústria, Comércio e Construções Ltda., CGC nº 28.087.591/0001-03, por meio de Contrato de Compra e Venda transferiu o imóvel objeto desta Matrícula a IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada; **R. 05** – Para constar que a proprietária IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, deu em **HIPOTECA** o imóvel objeto desta Matrícula ao Banco Francês e Brasileiro S/A., CGC nº 60.872.504/0001-23, garantida também pelo imóvel de Matrícula nº 113.957 do 15º CRI SÃO Paulo/SP; **R. 06** – Para constar que o imóvel objeto desta Matrícula foi **ARRESTATO** por Mandado nº 5.606/97 assinado pelo MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara da Justiça Federal 1º Grau de São Paulo - Capital, extraído dos autos de Execução Fiscal Medida Cautelar, processo nº 97.151.3907-8 (número foi retificado na Av. 08 – 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP) movida pelo Instituto Nacional do Seguro Social, contra a IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., Hamilton Lucas de Oliveira e Terezinha M.S.L. de Oliveira – CPF em conjunto 205.920.948-04 e Irene Queiroz Lucas de Oliveira – CPF nº 233.506.187-9, tudo de acordo com a Carta Precatória nº 510/97 – Serviço de Anexo das Fazendas I da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. Depositários os executados; **R. 07** – Para constar **PENHORA** extraída dos Autos da Ação de Execução, processo nº 196/93, da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga, movida pelo Banco Francês e Brasileiro S/A, já qualificado, contra IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda. Depositário: Hamilton Lucas de Oliveira, RG nº 3.967.141; **Av. 09** – Para constar **DECRETAÇÃO DE FALÊNCIA** da IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., bem como desconstituição da personalidade jurídica da falida e das empresas IBF da Amazônia Impressos de Segurança Ltda. (CNPJ 22.810.550/0001-09), IBF Formulários e Serviços Ltda. (CNPJ 10.968.923/0001-95), DCI Indústria Gráfica e Editora S/A (CNPJ 61.552.501/0001-75), DCI Editora Jornalística S/A (CNPJ

52.849.569/0001-20), S/A Shopping News do Brasil Editora (CNPJ 60.510.294.0001-23) e Editora Visão Ltda. (CNPJ 44.069.367/0001-23), Hamilton Lucas de Oliveira (RG 3.967.141-SSP/SP), Terezinha Lucas de Oliveira (RG nº 4.452.824-SSP/SP), perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, processo nº 1224/96; **Av. 10** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16624199501309006, da 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 12** – Para constar **PENHORA** extraída dos autos do processo nº 1066458-78.2008.8.26.0002, da 9ª Vara Regional de Santo Amaro/SP, movida pelo Condomínio Edifício Laplace, CNPJ nº 58.726.183/0001-20 contra IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda. recaído também no imóvel de matrícula 113.958 15º CRI Capital-SP; **Av. 13** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16624004719955090013, da 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 14** – Para constar **INDISPONIBILIDADE** dos bens de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda., já qualificada, conforme decisão proferida nos autos do processo nº 16990007019955090012, da 12ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR; **Av. 15** – Para constar o cancelamento de indisponibilidade dos bens da IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA, não mais prevalecendo o gravame constante da Av.11, ficando em consequência cancelada a referida averbação.

Observações: Conforme decisão Proferida pelo MM. Juízo Falimentar aos 30/03/2022, o valor fixado na Avaliação se refere ao Laudo de avaliação nos autos do processo nº 1066458-78.2020.8.26.0002 da 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP. Consta as fls. 701 do referido processo de Execução a decisão do MM. Juízo da Execução desacolhendo a impugnação ao valor de avaliação apontado pela parte executada, homologando a avaliação.

Observações detalhadas no laudo de Avaliação homologado: a) Matrícula 113.958: Contribuinte nº 086.002.0076-8 em nome de IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda.; b) Relata o perito que o imóvel possui como principais vias de acesso as Avenidas: Santo Amaro, Roque Petroni Júnior e Vereador José Diniz. A região é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e estações de metrô; c) Relata também que a ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, destacando alguns compartimentos tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Laplace e dos logradouros adjacentes; d) Constata que a destinação comercial na região é caracterizada por edificações verticais de padrões construtivos médios e superiores, sendo predominante os prédios residenciais de mesmo padrão; e) Conforme a lei nº 13.885 de 2.004 – Lei do Zoneamento - que regula o uso e a ocupação do solo; o imóvel está localizado na Zona “Ibirapuera – ZEU”; f) O terreno tem formato irregular e topografia com leve declive, de quem olha da rua para os fundos do lote, possuindo um solo aparentemente seco e firme, com área total de 818,00 m², tendo uma frente projetada para a via pública de 20,00 metro; g) Relata que o Condomínio apresenta

01 (uma) torre erigida em concreto armado com recuo frontal, composta por unidades comerciais (sendo duas por andar), 02 (dois) subsolos, 02 (duas) vagas de garagem, 01 (um) andar térreo, 11 (onze) andares superiores e áticos servidos por 02 (dois) elevadores, áreas comuns de circulação, hall de entrada e portaria e câmeras de segurança; **h)** No momento da vistoria também foi constatado pelo avaliador que o conjunto possui: 01 (uma) sala, 01 (um) salão com divisórias, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) copa. Consta débitos de IPTU, que ficará a cargo da devedora, sem ônus ao arrematante. Imóvel vendido “Ad Corpus” e no estado e condições em que se encontra. - Constan débitos em aberto de Condomínio, sem Ônus ao arrematante que ficará a cargo da devedora. Avaliação de R\$ 908.500,00 (novecentos e oito mil e quinhentos reais), outubro/2021. **AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 1.017.712,33 (um milhão, dezessete mil, setecentos e doze reais e trinta e três centavos), outubro/2023**, pela Tabela Prática do TJ/SP.

- DO(S) PAGAMENTO(S) DA ARREMATAÇÃO: O bem poderá ser vendido à vista ou parcelado, **sendo o pagamento integral ou da entrada/sinal, em ATÉ 01 (UM) DIA ÚTI APÓS ENCERRAMENTO DO LEILÃO, INDEPENDENTEMENTE DA HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL.**

I - PAGAMENTO À VISTA: o arrematante terá o *prazo de até 01 (um) dia útil*, subsequente ao encerramento do leilão, para realizar o depósito judicial atualizado da arrematação, através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos do processo.

II - PAGAMENTO A PRAZO: *O interessado em adquirir o(s) bem(ns) em prestações, desde que, prévia e devidamente, cadastrado e habilitado no website (www.lanceja.com.br), deverá apresentar, por escrito anteriormente ao encerramento de cada etapa do leilão (endereçado ao e-mail juridico@lanceja.com.br), proposta de parcelamento do bem nos termos do Art. 895 I, II, § § 1º, 2º, 4º e 6º do CPC, correção pela Tabela Prática do TJ/SP, permanecendo o próprio imóvel como garantia do parcelamento, além dos demais requisitos do artigo supracitado. No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º CPC). O arrematante terá o **prazo de até 01 (um) dia útil**, subsequente ao encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal/entrada proveniente a arrematação.*

III –(a) Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento ANTECIPADAMENTE AO ENCERRAMENTO DO LEILÃO, será considerado para todos os efeitos “PAGAMENTO À VISTA”; **(b) “Todos” os interessados em ofertar lance de forma parcelada, deverá enviar a proposta de parcelamento do bem por escrito e assinada, ao e-mail: juridico@lanceja.com.br**

IV - O envio da proposta de parcelamento, **não exige** o proponente de lançar no leilão de forma online pelo site.

V - **Caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa do leilão para a formalização da arrematação, e assim por diante. Neste caso, haverá penalidade ao arrematante inadimplente, conforme estipulado neste Edital sem prejuízo das sanções elencadas na Legislação em Vigor.**

- COMISSÃO DA LEILOEIRA: O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, em até **01 (um) dia útil subsequente ao encerramento do leilão**, independentemente da homologação judicial, através de depósito direto em conta a ser indicada, **somente na forma à vista**, conforme disposição expressa do artigo 24, Parágrafo Único, do Decreto Federal nº 21.981/32 e suas alterações, comissão esta não incluída no valor do lance, não sendo devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial e, por razões alheias a vontade do arrematante, podendo ser deduzidas as despesas incorridas.

DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS: (1) Agravos de Instrumentos originários dos autos do processo 1066458-78.2020.8.26.0002 – 9ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro (SP) a saber: - (i) **Agravo de Instrumento nº 2296132-72.2021.8.26.0000** – 35ª Câmara de Direito Privado, sendo as partes Agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAPLACE e Agravado IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA (MASSA FALIDA); (ii) **Agravo de Instrumento nº 2176550-78.2021.8.26.0000** - 35ª Câmara de Direito Privado, sendo as partes Agravante IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA (MASSA FALIDA) e Agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAPLACE; (iii) **Agravo de Instrumento nº 2012739-05.2022.8.26.0000** - 35ª Câmara de Direito Privado, sendo as partes Agravante IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA (MASSA FALIDA) e Agravado CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAPLACE – houve trânsito em julgado da decisão que rejeitou por unanimidade o embargo (remetido ao arquivo); (2) Os bens podem estar ocupados de coisas e/ou pessoas, sendo a desocupação por conta do arrematante; (3) O Proponente assume a obrigação de proceder as diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação; (4) As providências necessárias para eventual(is) regularização(ões) e retificação(ões) de área do imóvel, assim como eventual propositura de ação para imissão na posse, averbações e baixas necessárias, custos com demolição bem como a destinação de resíduos, correrão por conta exclusiva do arrematante. Despesas com a transferência do domínio/propriedade como o ITBI / Registro Geral de Imóveis, Imposto Territorial Rural/Urbano entre outros impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel tendo cujo fato gerador se dá a partir da data da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante; (5)

Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesas referente as regularizações de área e de matrícula, se houver, averbações e demais que se façam necessárias provenientes da arrematação e transferência do bem; **(6) O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO e da comissão da leiloeira no prazo específico estipulado no edital de leilão, será tido como desistência do lance, implicando a perda do direito de compra/arrematação do lote, sendo o fato comunicado imediatamente ao MM Juízo, podendo o bem ser vendido a outros interessados obedecendo a ordem dos melhores lances ofertados no leilão.** Havendo desistência ou não pagamento da arrematação poderá ser aplicada multa, fixada pelo MM. Juízo. O arrematante remisso fica sujeito as sanções previstas na legislação em vigor. (Art. 897, 903 § 6º do CPC e Art. 358 do C. Penal, sem prejuízo das demais sanções previstas na legislação em vigor) e a Leiloeira poderá emitir título de crédito para a cobrança da comissão; **(7) Poderão ser apresentadas IMPUGNAÇÕES** (a) por quaisquer credores, pela Falida e/ou pelo Ministério Público, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas da arrematação, hipótese em que os autos serão conclusos ao juiz, que, no prazo de 5 (cinco) dias, decidirá sobre as impugnações e, julgando-as improcedentes, ordenará a entrega dos bens ao arrematante, respeitadas as condições estabelecidas neste Edital de Leilão (Art. 143 “caput” da LREF); (b) Impugnações baseadas no valor de venda do bem somente serão recebidas se acompanhadas de oferta firme do impugnante ou de terceiros para a aquisição do bem, respeitados os termos deste Edital de Leilão, por valor presente superior ao valor de venda, e de depósito caucionário equivalente a 10% (dez por cento) do valor oferecido. Tal Oferta vincula o impugnante ou terceiro ofertante como se arrematantes fossem. A suscitação infundada de vício na alienação pelo impugnante será considerada ato atentatório à dignidade da justiça e sujeitará o suscitante à reparação dos prejuízos causados. (Art. 143 §§ 1º, 2º 4º da Lei 11.101/2005, com as introduções da Lei 14.112 de 2020). No caso de acolhimento pelo MM. Juízo da impugnação baseada no valor da venda e, em sendo homologada será devida a comissão da leiloeira de 5% do valor da arrematação (aprovada pelo MM. Juízo); **(8) O bem será entregue livre de ônus, NÃO HAVENDO SUCESSÃO DO ARREMATANTE NAS OBRIGAÇÕES DA DEVEDORA, inclusive as de natureza tributária,** exceto se o arrematante for (I) sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão, **observado o disposto no inciso II e § 1º do art. 141 da LREF;** **(9) O(a) Juiz(a) poderá autorizar os credores mediante provação do(s) interessado(s), de forma individual ou coletiva, em razão dos custos e no interesse da massa falida, a adquirir ou adjudicar, de imediato, os bens arrecadados, pelo valor da avaliação, atendida a regra de classificação e preferência entre eles, ouvido o Comitê, seu houver** (Art. 111 da Lei nº 11.101/2005). Por deliberação tomada nos termos do art. 42 desta Lei, os credores poderão adjudicar os bens alienados na falência ou adquiri-los por meio de constituição de sociedade, de fundo ou de outro veículo de investimento, com

a participação, se necessária, dos atuais sócios do devedor ou de terceiros, ou mediante conversão de dívida em capital, nos termos do Art. 145, da Lei n. 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020. **(10)** Os bens imóveis aqui mencionados serão vendidos em caráter “*Ad Corpus*”, no estado e condições em que se encontram, livres de débitos até a data da arrematação, declarando o(s) arrematante(s) que tem pleno conhecimento de suas condições e instalações, assumindo total responsabilidade, ainda que por eventual divergência descritiva entre o constante no edital de leilão e na matrícula do referido bem; **(11)** Os lanços ofertados são irrevogáveis e irreatáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lanços ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeito(s) à aplicação(ões) de penalidade(s) cabível(is) de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site www.lanceja.com.br; **(12)** Não serão aceitos lanços ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos do processo da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital. Sendo assim, não sendo ofertado(s) lance(s) nas condições previstas neste edital, *fica a leiloeira autorizada a receber oferta(s) em condições diversas das estipuladas neste edital* ao término/encerramento da 3ª chamada do leilão, hipótese em que a melhor proposta ofertada será acolhida pela leiloeira e levada a apreciação do MM. Juízo Competente. Para tanto, o proponente deverá efetuar a caução no importe de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da proposta ofertada, no ato, a vista, através de recolhimento de guia de depósito judicial, em favor dos autos, para assim poder ser levada a apreciação do MM. Juízo Competente, cabendo desta forma ao MM. Juízo avaliar se a proposta é, ou não, conveniente. A Falida, o Administrador Judicial e o representante do Ministério Público apresentarão sua manifestação. Neste caso, o(a) proponente da melhor oferta, se acolhida/homologada, será intimado(a) para que no prazo fixado neste Edital de 24 (vinte e quatro) horas, da homologação, efetue o restante do pagamento em favor dos autos de acordo com a oferta homologada, bem como a comissão da Leiloeira no importe de 5% do valor da proposta ofertada e homologada. A proposta ofertada se aceita, vincula o ofertante como arrematante do bem. No caso de não aceitação da proposta pelo MM. Juízo o proponente, somente neste caso, fará jus ao levantamento do valor caucionado. Não sendo efetuado o depósito do restante da oferta vencedora e homologada, o valor caucionado não será restituído ao ofertante e a Leiloeira comunicará imediatamente o fato ao Juízo, que adotará as medidas cabíveis quanto a inadimplência/desistência, informando também as demais propostas ofertadas, imediatamente anteriores para que sejam submetidas à apreciação. O bem poderá ser levado a novo leilão, não sendo permitido a participação do arrematante descumpridor das obrigações competentes, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades cabíveis na legislação em vigor pelo MM. Juízo. **(13)** O auto de arrematação será lavrado após a confirmação dos pagamentos devidos da arrematação e da comissão da leiloeira. Assinado o auto de arrematação pelo(a) Juiz(a), pela leiloeira e pelo arrematante, a arrematação

considerar-se-á perfeita, acabada e irretroatável; **(14)** Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal www.lanceja.com.br.

Ficam intimados por este Edital, a Falida, seus Representantes, cônjuges, se casados (as) forem, Ministério Público, a Administradora Judicial, as Fazendas Nacional, Estadual e Municipal nas pessoas de seus procuradores, os credores, eventuais ocupantes, arrendatário(s), e/ou possuidores dos bens, Advogados e demais interessados na forma da lei, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal. E para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito e chegue ao conhecimento de todos, o presente edital será publicado no portal eletrônico www.lanceja.com.br, nos termos do Art. 887 § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume. São Bernardo do Campo (SP), 24 de outubro de 2023. DR. SILVIO ROBERTO EWALD FILHO, DA MMª. 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO.