

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ÚNICO EXPEDIDO NOS AUTOS DO INCIDENTE DA FALÊNCIA DE IBF INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., PROCESSO Nº 0053186-46.2010.8.26.0564, 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 SÍNDICO DA MASSA FALIDA, 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 SERGIO HIDEO OKABAYASHI, MM. JUIZ DE DIREITO DA 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 0053186-46.2010.8.26.0564 (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.

**Por determinação judicial as fls.2.392/2.395**, será realizada a venda dos bens imóveis por meio de Alienação Judicial Eletrônica (Leilão Online), regida pelas normas e disposições **deste Edital e pela legislação aplicável, em especial ao Decreto Lei nº 7661 de 21 de junho de 1945, e no que couber pela Lei nº 11.101/2005 (com alterações da Lei nº 14.112/2020), o Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), Resolução nº 236/2016 do CNJ, e Normas da Corregedoria Geral da Justiça e do Conselho Superior de Magistratura do TJ/SP.**

**DO LEILÃO ELETRÔNICO:** O presente leilão será realizado em duas etapas, exclusivamente por meio eletrônico, no website [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

#### **DAS ETAPAS:**

- O **1º LEILÃO** terá início no dia 9 de junho de 2026, às 11h00, e se estenderá por no mínimo três dias, encerrando-se em 12/06/2026, às 11h00, oportunidade em que o(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) pelo valor da avaliação homologada e atualizada;
- Não havendo licitantes, seguirá sem interrupção o **2º LEILÃO** no dia 12/06/2026, a partir das 11h01min, se estendendo até 1º de julho de 2026, às 11h00min, não sendo admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada pelos índices adotados pelo TJ/SP.

**DA ALIENAÇÃO:**

- A alienação se dará através de leilão público por meio eletrônico pelo maior lance ofertado, respeitadas as condições 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 a segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.
- 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;
- **ATENÇÃO:** Todos os horários estipulados neste Edital referem-se ao **horário oficial de Brasília-DF**.

**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](mailto:juridico@lanceja.com.br).
- Cumpre informar que cabe à Leiloeira a definição de critérios para a participação no leilão, com o objetivo de preservar a segurança e confiabilidade dos lances de acordo com o artigo 14 da Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça.

**DA DOCUMENTAÇÃO E PARTICIPAÇÃO:** Para participar do leilão público, os interessados devem observar os seguintes requisitos e apresentar a documentação, conforme abaixo:

- **Pessoa Física:**

Carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (CNH, documento de identidade de classe/órgão público);  
Cadastro de Pessoa Física (CPF);  
Comprovante de estado civil;  
Comprovante de residência em nome do interessado.

- **Pessoa Jurídica:**

Contrato Social/Estatuto Social (com última alteração/consolidado) e ata de assembleia, conforme o tipo da Pessoa Jurídica;  
Cópia ou original do RG e CPF do(s) sócio(s) com poderes e do(s) representante(s).

- **Representação:** Em caso de representação, apresentar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido.

**PROCEDIMENTOS PARA PARTICIPAÇÃO ONLINE:**

- Realizar **cadastro prévio** no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);
- Atender às exigências e critérios estabelecidos pela plataforma (site) do leilão;
- Assinar o **Termo de Adesão com assinatura eletrônica**, disponível no site, com antecedência à etapa do leilão de que pretenda participar;
- **Solicitar a habilitação** para o leilão específico, antecipadamente à etapa do leilão de que pretenda participar;

**Atenção:** (i) O cadastramento implica na aceitação integral das condições deste Edital e das regras do site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br); (ii) O cadastro é pessoal e intransferível; (iii) O interessado é responsável pelos lances realizados com seu login e senha, respondendo civil e criminalmente pela veracidade das informações e documentos; (iv) A leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), podem consultar/pesquisar os dados dos participantes a qualquer tempo; (v) **O PEDIDO DE HABILITAÇÃO, DEVERÁ OCORRER EM ATÉ 01 (UM) DIA ÚTIL ANTEREDENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA CHAMADA DO LEILÃO QUE O INTERESSADO PRETENDA PARTICIPAR, ATÉ às 17h00min.(horário comercial); NÃO SERÁ HABILITADO para a participação do leilão, se o pedido ocorrer fora dos prazos e parâmetros elencados neste Edital.**

**DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE:**

Ao participar e arrematar, o licitante declara e assume que:

- Conhece, conferiu e constatou (física e/ou documentalmente) todos os bens levados a leilão, aceitando adquiri-los no estado e condições em que se encontram ("AD CORPUS"), sem garantia, não podendo alegar desconhecimento;
- Assume a responsabilidade pela obtenção de licenças e de autorizações necessárias às atividades relacionadas aos bens arrematados;
- Assume todos os custos, emolumentos e tributos referentes à transferência dos bens arrematados;
- O lance é **irrevogável e irretroatável**, sendo responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sem direito a posterior reclamação, anulação ou cancelamento, sob pena de aplicação das penalidades cabíveis;
- Assume a obrigação de proceder às diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos bens, nada podendo reclamar no futuro;
- Declara ter ciência de que a leiloeira e a plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) podem, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão;
- *Assume a obrigação de proceder às diligências, às constatações e às conferências que julgar necessárias quanto à aquisição dos "bens", antecipadamente ao leilão, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação;*

- **Declara ciência de que os imóveis estão ocupados, sendo a desocupação por conta do arrematante;**
- **Declara ter ciência de que os bens serão alienados em caráter “AD CORPUS” e, no estado em que se encontra(m), sem garantia.**

#### **DA VISITAÇÃO DOS BENS:**

- **A Leiloeira Oficial, juntamente com sua equipe devidamente autorizada, terá acesso irrestrito aos imóveis de 2ª a 6ª feiras, em dias úteis, das 09h00 às 11h00 e das 14h00 às 16h00, para acompanhar interessados na aquisição dos bens, podendo tirar fotos, filmar, inclusive com utilização de drone, afixar faixa e placas no lado externo dos imóveis;**
- **É ônus dos interessados examinar os bens antes da realização da hasta pública e inteirar-se de suas condições, inclusive zoneamento e tombamento. Não será admitida nenhuma reclamação posterior.**
- **O interessado deverá agendar dia/horário de visitação através do e-mail: ([visitaca@lanceja.com.br](mailto:visitaca@lanceja.com.br)), sendo necessário ainda enviar as seguintes informações pessoais no e-mail para agendamento: - nome, RG, CPF e telefone de contato. Em caso de representação, encaminhar procuração com firma reconhecida e/ou assinatura com certificado digital válido.**
- **Para liberação da visita, é obrigatório que o interessado esteja devidamente cadastrado no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br) e já habilitado para o leilão, caso contrário, não poderá ingressar nos locais de vistorias dos bens;**  
No local da visitação, será exigida a identificação do interessado previamente cadastrado, habilitado e agendado.

#### **DOS BENS A SEREM LEILOADOS:**

Será levado a leilão o lote ÚNICO abaixo relacionado:

**IMÓVEIS TOMBADOS PELO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARQUITETÔNICO - POPULARMENTE CONHECIDOS COMO “PALÁCIO DOS CEDROS”<sup>1</sup> – Imóveis contíguos situados na Rua Bom Pastor, nº 730, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo SP, objeto da Matrícula Imobiliária nº 61.756 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital SP E DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA do imóvel situado na Rua Bom Pastor, nº 798, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo, SP, objeto da Transcrição Imobiliária nº 59.218 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, SP.**

- **Vendidos “Ad Corpus” no estado em que se encontram e relacionados no ANEXO I, que é parte integrante deste Edital.**

<sup>1</sup> [https://pt.wikipedia.org/wiki/Pal%C3%A1cio\\_dos\\_Cedros](https://pt.wikipedia.org/wiki/Pal%C3%A1cio_dos_Cedros)

## DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO E COMISSÃO

Pagamento da Arrematação:

- **Modalidade:** À vista e a prazo;
- **Prazo:** O arrematante deverá efetuar o pagamento a vista, ou sinal de pagamento (no caso de parcelamento) em até **01 (um) dia útil** subsequente ao encerramento do leilão;
- **Forma:** Através de recolhimento de guia judicial para depósito judicial da arrematação.

## CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO A PRAZO (PARCELAMENTO)

Para os interessados em adquirir os bens por meio de parcelamento, é fundamental observar os seguintes pontos:

- **Habilitação Prévia:** É obrigatório que o interessado esteja prévia e devidamente cadastrado e habilitado no website oficial [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br)
- **Proposta de Parcelamento:**
  - A proposta de parcelamento do bem deve ser apresentada **por escrito e assinada**, cujo modelo estará disponibilizado no website.
  - O envio deve ser feito para o e-mail: [juridico@lanceja.com.br](mailto:juridico@lanceja.com.br).
  - A proposta deve ser enviada **anteriormente ao encerramento de cada etapa do leilão em que pretenda participar**.
  - A proposta deverá estar em conformidade com o Art. 895, incisos I e II, e parágrafos 1º, 2º, 4º e 6º do Código de Processo Civil (CPC), além dos demais requisitos do artigo. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, com o restante parcelado em até 30 (trinta) meses.
- **Condições de Garantia e Correção:** O próprio imóvel permanecerá como garantia do parcelamento. A correção monetária incidirá pela Tabela Prática do TJ/SP.
- **Consequência da Ausência de Proposta:** Caso não haja manifestação escrita sobre o interesse de parcelamento **antecipadamente ao encerramento do leilão**, a arrematação será considerada, para todos os efeitos, como **pagamento à vista**.
- **Multa por Atraso:** Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de **dez por cento (10%)** sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º do CPC).
- **Prazo para Pagamento do Sinal/Entrada:** O arrematante terá o prazo de até **01 (um) dia útil** após o encerramento do leilão para efetuar o pagamento do sinal ou da entrada referente à arrematação.
- **Obrigação de Lançar Online:** O envio da proposta de parcelamento **não isenta** o proponente da obrigação de efetuar seus lances online pelo site durante o leilão.

**Comissão da Leiloeira:**

- **Valor:** 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação do bem, conforme Art. 7º da Resolução nº 236/2016 do CNJ;
- **Prazo:** O pagamento deve ser feito à vista, em até **01 (um) dia útil** subsequente ao encerramento do leilão;
- **Forma:** Depósito direto em conta corrente a ser indicada pela leiloeira por e-mail.
- **Não Inclusão:** A comissão não está incluída no valor do lance;
- **Não Devolução:** A comissão não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, ainda que o arrematante manifeste arrependimento ou desistência do lote. Além disso, desde já autoriza o arrematante à emissão contra si de boleto, com a cobrança exclusiva da comissão da leiloeira, que estará sujeito a protesto em caso de não pagamento;
- **Exceção:** Se a arrematação for desfeita por determinação judicial e por razões alheias à vontade do arrematante, podem ser deduzidas despesas incorridas.

**INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE**

- Se o arrematante vencedor não efetuar o pagamento no prazo determinado, o segundo colocado na disputa do leilão será convocado para a formalização da arrematação, e assim sucessivamente.
- Neste caso, o arrematante inadimplente estará sujeito às penalidades estipuladas neste Edital, sem prejuízo das sanções previstas na Legislação em vigor.

**DA OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS:**

- Ressalta-se que a arrematação dos imóveis não abrange os bens móveis neles contidos, uma vez que estes não são considerados parte integrante do bem imóvel.

**DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:**

- Contra a r. Decisão de folhas 1.987/1.988 foram interpostos os seguintes Agravos de Instrumentos a saber: – **Agravo nº 2325422-30.2024.8.26.0000** e **Agravo nº 2359578-44.2024.8.26.0000**, tendo como Agravante Aelton Yano e Agravada Massa Falida de Indústria Brasileira de Formulários Ltda.; – **Agravo nº 2344486-26.2024.8.26.0000**, tendo como Agravante Indústria Brasileira de Formulários Ltda. e Agravada Massa Falida de Indústria Brasileira de Formulários Ltda.
- Todos os recursos tramitaram perante a **10ª Câmara de Direito Privado**, sendo os dois primeiros **não conhecidos** e o último **negado provimento**, conforme respectivos v. acórdãos (fls. 2.371/2.377 e 2.357/2.368), ainda pendente de certificação do trânsito em julgado.

- Conforme r. Decisão de fl. 2.393, não há óbice ao prosseguimento do feito.
- Contra a r. decisão de fls. 2.612/2.613, foi interposto o Agravo de Instrumento nº. 2331658-61.2025.8.26.0000, em trâmite perante a **10ª Câmara de Direito Privado**, o qual foi negado provimento, conforme V. Acórdão proferido em 31/03/2026, ainda pendente de certificação do trânsito em julgado.
- **Os bens imóveis encontram-se atualmente locados** à Aelton Yano, inscrito no CPF nº 036.599.698-00, **mediante Instrumento Particular de Contrato de Locação Não-Residencial, firmado em 10/06/2010**, por prazo **indeterminado** (conforme fls. 135/142). A **desocupação e a imissão na posse por conta exclusiva do arrematante**;
  - Nos termos da cláusula “4.2” do referido contrato, deverá ser respeitado o prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação dos imóveis, contado a partir da alienação.
  - O Proponente assume a obrigação de proceder às diligências, constatações e conferências que julgar necessárias quanto à aquisição do “bem”, nada podendo vir a reclamar no futuro quanto ao objeto da arrematação;
  - As providências necessárias para eventual(is) regularização(ões) e retificação(ões) de área e matrícula do imóvel, **pesquisas e retificações de confrontações ou metragens, apuração e correção de eventuais divergências de área, bem como requisição de baixas de gravames e/ou averbações junto ao Juízo competente, entre outras providências que se fizerem necessárias para a efetiva regularização e transferência do imóvel objeto deste leilão, sem prejuízo das demais autorizações necessárias junto aos órgãos reguladores pelo fato dos imóveis serem tombados,** 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, cujo fato gerador se dá a partir da data da arrematação, serão de responsabilidade do arrematante;
  - Os imóveis são tombados, sendo certo que não poderão sofrer nenhuma alteração sem que haja aprovação prévia pelo Órgão competente que os tombou. Desta forma, toda e qualquer regularização sobre os referidos bens será por conta exclusiva do arrematante.
  - *Correrão por conta do arrematante os atos necessários para a expedição da carta de arrematação, registro do bem imóvel, despesa referente às regularizações de área e de matrícula, se houver, averbações e demais que se façam necessários provenientes da arrematação e transferência do bem;*

**DO IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 59.218 DO 1º CRI DA CAPITAL:**

- **O imóvel refere-se à alienação judicial dos Direitos do Compromisso de Venda e Compra** (contrato às fls. 228/231 do processo principal).
- No referido instrumento, as **Outorgantes Vendedoras** Violeta Basílio Jafet, CIC nº 002.752.478-72 e Ângela Basílio Jafet, CIC nº 003.479.738-68 concederam tais direitos à **Outorgada Compradora IBF – Indústria Brasileira de Formulários Ltda.**, CGC nº 61.405.858/0001-20, representado por seu sócio Hamilton Lucas de Oliveira, CIC nº 205.920.948-04, contando com a anuência dos seguintes **intervenientes**: Basílio Jafet Netto, CIC nº 001.384.368-00, Beatriz Jafet Chohfi e seu marido Lourenço Chohfi, ambos casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, CIC em conjunto nº 006.027.528-68, Denise Jafet Haddad, CIC nº 703.228.728-04, Irene Matilde Jafet Panelli, CIC nº 136.470.108-12 e seu marido Mário Manoel Panelli, CIC nº 219.236.638-87, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, Edmea Eduardo Jafet, CIC nº 672.832.418-68, Elisabeth Eduardo Jafet Cestari, CIC nº 004.290.718-76, assistida pelo seu marido Miguel Cestari, CIC nº 011.543.328-70, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da lei 6.515/77 e Edith Eduardo Jafet Cestari, CIC nº 005.481.588-60, assistida pelo seu marido César Cestari, CIC nº 982.079.548-68, casados pelo regime da separação de bens, na vigência da lei 6.515/77.
- Consta no referido título que **as outorgantes vendedoras declararam ser legítimas proprietárias e possuidoras do imóvel**, afirmando que o transmitem a **justo título, livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidades**, inclusive **hipotecas legais, convencionais ou judiciais**, bem como **impostos e taxas estaduais, federais ou municipais**.
- Declararam, ainda, que **transferem desde já a posse, o domínio, os direitos e as ações relativos ao imóvel**, para que a **outorgada compradora possa usá-lo, gozá-lo e dele livremente dispor**, como seu, **a partir desta data**, obrigando-se as vendedoras, **por si, suas herdeiras e sucessoras, a manter o presente instrumento sempre válido, eficaz e firme**.
- A outorgada compradora declara que isenta tanto as vendedoras como os anuentes de responsabilidade por qualquer consequência patrimonial decorrente da escritura pública lavrada em 08 de março de 1928, das notas do 11º Cartório de São Paulo, às fls. 4, no livro 290, e objeto da transcrição nº. 59.218, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.
- **Observações: 1. Trata-se de alienação judicial dos direitos decorrentes de compromisso de compra e venda, assim, eventual arrematação não assegura o registro direto do título perante o Cartório de Registro de Imóveis. cabendo exclusivamente ao arrematante promover todas as regularizações necessárias à transferência da propriedade, inclusive a abertura de nova matrícula, bem como quaisquer demais providências cartorárias ou administrativas que se façam indispensáveis; 2. O arrematante é integralmente responsável por verificar a**

atualização dos dados cadastrais e demais informações constantes dos registros públicos, não cabendo ao Juízo ou à leiloeira qualquer garantia quanto a eventuais alterações posteriores ou divergências.

- **O NÃO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO 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 à 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 às 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), Será penalizado com uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance, em favor da Massa Falida, e penalizado com o pagamento de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance, em favor da Leiloeira, referente à comissão, que poderá emitir título de crédito para a cobrança da referida comissão;

- **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, respeitadas 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);

- Os bens serão entregues 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 LRF;

- 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, do tombamento, assumindo total responsabilidade, ainda que por eventual divergência descritiva entre o constante no edital de leilão e na matrícula e/ou transcrição do referido bem;

- Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, os interessados são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese, ficando sujeitos à aplicação de penalidade cabível de acordo com a legislação vigente e condições de venda dispostas no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br);

- Não serão aceitos lances 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 2ª chamada do leilão, hipótese em que a melhor proposta ofertada será acolhida pela leiloeira e levada à 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, à vista, através de recolhimento de guia de depósito judicial, em favor dos autos, para assim poder ser levada à apreciação do MM. Juízo Competente, cabendo desta forma ao MM. Juízo avalia se a proposta é ou não conveniente. A Falida, o Síndico da Massa Falida 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% (cinco por cento) 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 permitida a participação do arrematante descumpridor das obrigações competentes, sem prejuízo da possibilidade de aplicação das penalidades cabíveis na legislação em vigor pelo MM. Juízo.

- 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 irretratável;

- Todas as regras e condições do referido leilão estão disponíveis no Portal [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

**Informações Completas:** Todas as regras e condições do leilão estão disponíveis na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).

### **DA INTIMAÇÃO E PUBLICAÇÃO**

Ficam por este Edital intimados, para que produza os legais e jurídicos efeitos de direito, na hipótese de não serem localizados para intimação pessoal/eletrônica:

- A Falida, seu(s) Representante(s) Legal(is) e o(s) Cônjuge(s), se casado(s) for(em).
- O Ministério Público.
- As Fazendas: Nacional, Estadual e Municipal (nas pessoas de seus Procuradores).
- O Síndico da Massa Falida Dr. João Rogério Romaldini de Faria
- Os Credores Habilitados.
- Eventuais Ocupantes e/ou Locatários dos Bens: Sr. Aelton Yano.
- Agente(s) Financeiro(s).
- Advogados.
- **As Outorgantes vendedoras do imóvel objeto da transcrição nº. 59.218, do 1º C.R.I., de São Paulo, bem como seus herdeiros e/ou representantes legais: Violeta Basílio Jafet e Ângela Basílio Jafet, os intervenientes: Basílio Jafet Netto, Beatriz Jafet Chohfi e seu marido Lourenço Chohfi, Denise Jafet Haddad, Irene Matilde Jafet Panelli e seu marido Mário Manoel Panelli, Edmea Eduardo Jafet, Elisabeth Eduardo Jafet Cestari, assistida pelo seu marido Miguel Cestari e Edith Eduardo Jafet Cestari, assistida pelo seu marido César Cestari**
- Demais interessados na forma da lei.

O presente Edital será publicado na forma da lei e na plataforma [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), conforme previsto no Art. 887, § 2º, do CPC, e afixado em lugar público e de costume.

**São Bernardo do Campo (SP), 27 de abril de 2026.**

**DR. SERGIO HIDEO OKABAYASHI, MM. JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO DO ESTADO DE SÃO PAULO**

## ANEXO I

### Relação dos Bens e valor de avaliação.

SERÃO LEVADOS A LEILÃO OS BENS ABAIXO RELACIONADOS PELA FALIDA LOCALIZADOS NO BAIRRO DO IPIRANGA, SÃO PAULO/SP, **SENDO OS IMÓVEIS POPULARMENTE CONHECIDOS COMO “PALÁCIO DO CEDROS”<sup>2</sup>**, vendidos na **INTEGRALIDADE E DE FORMA CONJUNTA**, a saber:

**LOTE ÚNICO:** (i) Imóvel Tombado, situado na **Rua Bom Pastor, nº 730**, bairro do Ipiranga, município de São Paulo SP, possuindo área de terreno de 4.523,91 m<sup>2</sup> (metros quadrados) e área construída de 2.016,52 m<sup>2</sup> (metros quadrados), objeto da Matrícula nº 61.756 do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital-SP E os (ii) DIREITOS DO imóvel tombado, situado na **Rua Bom Pastor, nº 798**, bairro do Ipiranga, município de São Paulo, SP, possuindo área de terreno de 6.765,00 m<sup>2</sup> (metros quadrados) e área construída de 1.583,48 m<sup>2</sup> (metros quadrados), objeto da Transcrição Imobiliária nº 59.218 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital-SP, conforme as transcrições a seguir descritas: **Matrícula nº 61.756:** Imóvel: Um prédio e seu respectivo terreno, sito à Rua Bom Pastor nº730, no 18º Subdistrito-Ipiranga, medindo 35,54m de frente para a citada rua Bom Pastor, de quem de frente olha para o imóvel, mede do lado direito- 130,30m, da frente aos fundos, confrontando com SESI-Serviço Social da Industria; do lado esquerdo mede 125,00m da frente aos fundos, confrontando com imóvel de propriedade de Angela Jafet e outra, e nos fundos me de 35,54m, mais ou menos, confrontando com o Jardim do Museu do Ipiranga, de propriedade do Governo do Estado, sendo que o mesmo tem um formato retangular, e, encerra uma área de 4.523,91m<sup>2</sup>, aproximadamente. Registro Anterior: Tr. nº 66.814. Contribuinte: 040.037.0008-2. **R 06** - Por escritura de 11 de setembro de 1990, do 4º Cartório de Notas da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, livro 144, fls. 41, a proprietária CONSTRUTORA ITAPUA S/A., CGC/MF. nº 58. \*\*\*.32\*/0001-89, transmitiu por VENDA feita à IBF-INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., CGC/MF nº. 61.405.858/0001-20; **R 10** - Por escritura de 16 de março de 1993, do 8º Cartório de Notas desta Capital, Lº2.179, fls.015, IBF-INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada, deu em **HIPOTECA** ao BANCO COMERCIAL BANCESA S/A, CGC/MF 07.814.999/0001-51; **AV 12** - Da escritura de 30 de novembro de 1.993, do 6º Cartório de Notas desta Capital, Lº 2.436, fls.123, as partes de um lado a IBF-INDUSTRIA BRASILETRA DE FORMULARIOS LTDA e de outro lado o BANCO COMERCIAL BANCESA S/A, ambos já qualificados, de comum acordo aditaram a escritura constante do R.10 desta matricula, para prorrogar o prazo de vencimento das parcelas constante do referido

<sup>2</sup> [https://pt.wikipedia.org/wiki/Pal%C3%A1cio\\_dos\\_Cedros](https://pt.wikipedia.org/wiki/Pal%C3%A1cio_dos_Cedros)

registro, que passam a ser os seguintes: 16/12/93, 17.01.94; 18.02.94; 16.03.94; 18.04-94; 16.05.94; 15.06.94; 15.07. 1.994; 15.08.94; 13.09.94 e 13.10.94, ratificando todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura; **AV 13** - Por escritura de 30 de Setembro de 1.994, do 8º Cartório de Notas desta Capital, Livro 2268, fls 276, as partes de um de lado o BANCO COMERCIAL BANCESA S/A., já qualificado, e de outro lado a IBF-INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificado de comum acordo aditaram a escritura de 16 de março de 1.993, livro 2179, fls. 015 registrada sob o nº 10 ficar prorrogado o prazo de vencimento das parcelas vencidas em 16/05/94, 15/06/94, 15/07/94 15/08/94, e parcela vencimento respectivos: 29/03/95, 28/04/94, 29/05/95, 27/06/95, 27/07/95 e 28/08/95, ratificando todas as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura; **R 14** - Do Auto de Penhora expedido em 05 de dezembro de 1.994, expedido nos Autos da Ação de Execução Contra Devedor Solvente (Proc.384/94), requerido por IMPRENSA OFICIAL DO ESTADO S/A. - IMESP, com sede nesta Capital, na Rua da Mooca, nº. 1.921, bairro da Mooca, CGC/MF.48.066.047/0001-84, contra DCI - EDITORA JORNALÍSTICA LTDA., e IBF - INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA, já qualificadas, consta que o imóvel objeto desta matrícula e o da matrícula nº. 26.345, deste Registro, foram **PENHORADOS**, tendo sido nomeado depositário, MANOEL CARLOS FRAGOSO, RG.7.3\*\*.215; **R 15** - Por Mandado nº 5.611/97, expedido aos 27 de julho de 1998, pelo MM. Juiz Federal Substituto da 1ª Vara de Execuções Fiscais, Justiça Federal de 1º Instância-Seção Judiciária desta Capital, extraído dos autos da Ação da Medida Cautelar. Incidental, Processo nº 510/97, completado com Auto de Arresto e Depósito, datado de 12 de junho de 1998, movido pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL, contra IBF – INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., CGC/MF. nº 61.405.858/0003-92, consta que o imóvel objeto desta matrícula (incluindo outros), foi **ARRESTADO**, tendo sido nomeados depositários, Hamilton Lucas de Oliveira, RG nº 3.6\*\*.141-SP, Terezinha M.S. L. de Oliveira, RG nº 4.4\*\*.824-SP e Irene Queiroz Lucas de Oliveira, RG nº 3.1\*\*.814-SP; **R 16** - Por mandado nº 028/99, datado de 12 de janeiro de 1999, pelo MM juiz Federal Substituto da 1ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital, Processo nº 98.0558185-3, completado com Carta Precatória nº 220/98, expedida em 04 de novembro de 1.998, pela MM. Juíza Federal Titular da 3ª Vara Federal da comarca de São Bernardo do Campo, deste estado, expedida nos autos de execução fiscal nº 97.1507056-6, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, contra IBF-INDÚSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada, consta que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, tendo sido nomeado depositário, ANANIAS SOUZA SANTOS, CPF/MF nº 471.\*\*4.135/91; **R 17** – Por mandado datado de 29 de maio de 2.002, completado com Auto de Arresto, Avaliação e Depósito datado de 19 de dezembro de 2.002, e demais peça, expedidos nos autos da Ação de Execução Fiscal, nº 601.907-2/98-3 (código 17 - Ex. 1997), processados perante o Juízo de Direito do Setor de Execuções Fiscais da Fazenda Pública desta Capital, e respectivo Cartório, movida pela PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

contra IBF - INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada, o imóvel objeto desta matrícula foi **ARRESTADO**, 01/05/98), tendo sido nomeado depositário, Paulo César Bettini, CPF/MF n° 055.8\*\*.128-36; **AV 18** - Do mandado datado de 27 de março de 2003, extraído dos autos n° 1224/96, processados perante o Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, deste Estado, e respectivo Cartório, consta que foi declarada a FALÊNCIA da I.B.F. INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., dia 10 de março de 2.000, bem como foi desconstituída a personalidade jurídica da falida e das empresas IBF DA AMAZONIA IMPRESSOS DE SEGURANÇA LTDA (CGC/MF n° 22.810.550/0001-09), IBF FORMULÁRIOS E SERVIÇOS LTDA. (CGC/MF n° 10.968.923/0001-95), DCI INDÚSTRIA GRÁFICA E EDITORA S/A (CGC/MF n° 61.552.501/0001-75), DCI EDITORA JORNALISTICA S/A (CGC/MF n° SHOPPING NEWS DO BRASIL EDITORA (CGC/MF n° 60.510.294/0001-23) e EDITORA VISÃO LTDA (CGC/MF n° 44.069.367/0001-23; **AV 19** - PROTOCOLO OFICIAL N° 600.355 (**INDISPONIBILIDADE DE BENS**) Os bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA, tornaram-se indisponíveis, conforme consta no protocolo n° 201506.1015.00059060-IA-021, datado de 10 de junho de 2015, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício Cível, São Bernardo do Campo, expedido no processo n° 00058389119948260564, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo; **AV 20** - PROTOCOLO OFICIAL N° 636.062 (**INDISPONIBILIDADE DE BENS**) Os bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA, tornaram-se indisponíveis, conforme consta no protocolo n° 201701.2310.00229864-IA-250, datado de 23 de janeiro de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante a 13ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná – Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, expedido no processo n° 16624199501309006, extraído dos autos, e cumprindo os termos de Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo; **AV 21** - PROTOCOLO OFICIAL N° 639.907 (**INDISPONIBILIDADE DE BENS**) Os bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE. FORMULARIOS LTDA, tornaram-se indisponíveis, conforme consta no protocolo n° 201703.3014.00262697-IA-580, datado de 30 de março de 2017, da Central de Indisponibilidade - ARISP, tendo como solicitante o 13ª Vara do Trabalho de Curitiba, Estado do Paraná – Tribunal Regional do Trabalho da 9a Região, expedido no processo n° 00154199301309007, extraído dos autos, e cumprindo os termos do Provimento 13/2012, da Corregedoria Geral do Estado de São Paulo; **AV 22** - **INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Averbado em 30 de novembro de 2021 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade n° 202111.2617.01924123-IA-370, datado de 26 de novembro de 2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo n° 16624004719955090013, emitido pela 13ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9a Região de Curitiba/PR, TST foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada; **AV 23** -

**INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Averbado em 27 de setembro de 2022 -Protocolo nº 785.942 de 22/09/2022 - Pelo Protocolo de Indisponibilidade nº 202209.2112.02363095-IA-510, datado de 21 de setembro de 2022, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 16990007019955090012, emitido pela 12ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR,TST, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULARIOS LTDA., já qualificada; **AV 24 - INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Averbado em 06 de novembro de 2023 - Protocolo nº 822.350 de 03/11/2023 - Pelo. Protocolo de Indisponibilidade nº 202311.0116.03015506-IA-070, datado de 01 de novembro de 2023, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, nos autos do processo nº 00767009419975090018, emitido pela 1ª Vara do Trabalho de Londrina/PR, Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região de Curitiba/PR, TST, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de IBF INDUSTRIA BRASILEIRA DE FORMULÁRIOS LTDA., já qualificada. Venda "Ad Corpus" e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 18.380.017,99 (dezoito milhões, trezentos e oitenta mil, dezessete reais e noventa e nove centavos), julho/2024. **Transcrição nº 59.218:** FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil etc. CERTIFICA, revendo os Livros de Registro de Imóveis a seu cargo, que a transcrição n. 59.218, feita em data de 16.3.1928, tem o seguinte teor: TRANSCRIÇÃO N. 59.218, de 16.3.1928, VIOLETA JAFET, casada e assistida de seu marido Chedid Jafet e ANGELA JAFET, domiciliados nesta Cidade, adquiriram à título de doação de Basilio Jafet e sua mulher Adma Jafet, domiciliados nesta Capital, nos termos da escritura de 8.3.1928, do 11º Tabelião de Notas desta Capital, pelo valor de Rs 2.000:000\$000, um grande, sólido, elegante e vistoso prédio, nas proximidades do Grande Monumento Comemorativo da Independência do Brasil, na Freguesia do Ipiranga, inaugurado a 7.9.1922, prédio esse a que os transmitentes deram a denominação ou título de "Palacete Basilio Jafet", com seu respectivo terreno próprio, medindo 56m de frente sobre a Rua Bom Pastor, fazendo esquina com a Rua dos Patriotas, para onde mede 128m, medindo de outro lado (do citado Monumento) 56m, prédio esse circundado de elegante jardim que é todo fechado por muros e grades de alvenaria de pedra, tijolos, ferro e cimento; consta do título como condição que: a doação é feita nas seguintes condições: 1ª) a doação é feita em partes iguais; 2ª) que o palacete se destina perpetuamente a residência das donatárias e suas respectivas famílias e descendentes; 3ª) logo depois da morte de ambos os outorgantes doadores, o prédio se tornará residência de Violeta e de Angela que, sempre de comuns acordo agirão para o não quebraamento da condição imposta, e, no caso de não ser possível a ambas a residência comum, concordarão amigavelmente, tendo em vista a memória de seus pais para não ser desabitado o Palacete pela família descendente em linha direta do casal Basilio Jafet, outrossim, as filhas dos doadores e os descendentes diretos dos doadores, poderão se tiverem necessidade, arrendar o Palacete e usufruir a

respectiva renda; 4ª) além do que ficou aqui estipulado, os outorgantes farão em disposição testamentária igual recomendação; 5ª) as disposições da escritura só poderão depois da morte de ambos os doadores; 6ª) que extinta a descendência legal dos doadores o Palacete Basilio Jafet, passara de pleno direito a pertencer ao Governo do Estado de São Paulo, a quem os transmitentes o doam, com a condição de nele instalarem um museu de antiguidades, com título de Palacete Basilio e Ada Jafet, que jamais poderá ser substituído; o Estado só entrará na posse do referido Palacete depois da completa extinção dos descendentes diretos dos transmitentes; 7ª) nenhuma das partes poderá ser doada, alienada ou gravada de ônus (onerada); 8ª) o palacete em tempo algum, sob qualquer pretexto, de qualquer ordem, não poderá ser objeto de sub-rogação judicial, dado em garantia de dívidas ou tomado para pagamento delas; 9ª) a placa que os transmitentes vão mandar colocar na testada principal do Palacete devesse nesse lugar ser conservada com carinho, pelos descendentes dos doadores e pelas donatárias; constando a margem da seguinte transcrição, a seguinte averbação: AV.01, de 16.3.1928, Vide Transcrição 10.739. (ref. para título aquisitivo. CERTIFICA MAIS que o 18º Subdistrito IPIRANGA esteve sob a competência registral deste Oficial até 9.8.1931, quando passou a integrar a Circunscrição do 6º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. CERTIFICA FINALMENTE que a presente certidão foi lavrada conforme quesitos, não se afigurando, por conseguinte, em prova de titularidade de domínio do(s) imóvel(es) nela descrito(s). NADA MAIS. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, bem como sua autoria e integridade serem comprovadas. São Paulo, 05 de setembro de 2025. Expedida às 10:58:17 horas. A presente certidão foi digitada e conferida pelo escrevente que a assina digitalmente. Venda “Ad Corpus” e no estado em que se encontra. Avaliação de R\$ 23.736.249,28 (vinte e três milhões, setecentos e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e nove reais e vinte e oito centavos), julho/2024.

**Observações constantes no Laudo de Avaliação de fls. 1.566/1.743 e esclarecimentos de fls. 1.959/1.976, devidamente homologados (fls. 1.987/1.988):** a) Relata o perito avaliador que o imóvel avaliado localiza-se no perímetro urbano do município de São Paulo, no bairro do Ipiranga, com acesso pela Rua Bom Pastor (a qual o imóvel avaliado faz frente), cuja quadra é complementada pela Rua dos Patriotas, Rua dos Sorocabanos e ao fundo com o Parque da Independência; b) Relata ainda que constatou no local, que o imóvel avaliado trata-se de um terreno com construção de perfil de uso misto. No momento de nossa vistoria o imóvel encontrava-se ocupado pelo Buffet Palácio dos Cedros, que segundo informações ocupa o imóvel como locatário para suas atividades ligadas a eventos; c) Que de acordo com pesquisa junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel acha-se cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU sob nº040.037.0008-2, onde é atribuído o valor venal de referência de R\$ 10.897.571,00 referente ao Exercício de 2024; d) Constata que a área de terreno do imóvel, perfaz o total de 4.523,91 m<sup>2</sup>, tendo 35,54 metros de frente para Rua Bom

Pastor, 130,30 metros pelo lado direito, 125,00 metros pelo lado esquerdo e 35,54 metros de fundos; **e)** Que o imóvel possui área de terreno com topografia em ligeiro aclive em relação ao alinhamento viário da Rua Bom Pastor (acesso do imóvel avaliado); **f)** Que de acordo com a Lei Municipal nº 16.402 de 22 de março de 2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo), atualmente o imóvel avaliado situa-se em Zona de Mista – ZM; **g)** Detalha ainda em seu laudo que conforme a Resolução nº 005/2005 emitida pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, **o imóvel objeto desta avaliação é TOMBADO** com as restrições constantes no artigo 2º da referida resolução, que transcrevemos a seguir: Artigo 2º - As edificações da Rua Bom Pastor nº 730; Rua Bom Pastor nº 798 e Rua Bom Pastor nº 801 serão preservadas da seguinte forma: (i) Preservação integral das fachadas e cobertura com todas as suas características arquitetônicas; (ii) Preservação das áreas e elementos arquitetônicos internos que mantém suas características originais: paredes, pisos, escadarias, portas, batentes, colunas, molduras, guarda-corpos, corrimãos, pinturas decorativas, ornamentações e vitrais; (iii) Preservação da implantação das casas; jardins; passeios e vegetação arbórea. **E que em resumo**, não há possibilidade de qualquer aproveitamento do terreno para novas construções ou ampliações (inclusive incorporações imobiliárias), dada a peculiaridade das construções existentes e das restrições de tombamento impostas à elas; **h)** Relata o perito que no imóvel constam as seguintes benfeitorias e construções: De acordo com informações coletadas em vistoria, foi constatado que o imóvel avaliado tem a área total construída de 2.016,52 m<sup>2</sup> (dois mil, dezesseis metros quadrados e cinquenta e dois decímetros quadrados). **Outras observações:** tendo em vista o tombamento do imóvel, toda e qualquer regularização deve conter autorização expressa dos órgãos reguladores, sendo ônus do arrematante o estudo e custos das obrigações devidas. Abertura de matrícula por conta e risco do arrematante. Os imóveis são contíguos, sendo a viabilidade de eventual desmembramento e autorizações pertinentes por conta do arrematante. Venda “*Ad Corpus*” e no estado em que se encontra. Conforme esclarece o perito avaliador, a avaliação é composta considerando o valor do terreno, das construções e benfeitorias, bem como o valor da transferência do direito de construir (TDC). Avaliação total de R\$ 42.116.267,27 (quarenta e dois milhões cento e dezesseis mil, duzentos e sessenta e sete reais e vinte e sete centavos), julho/2024. **AVALIAÇÃO TOTAL ATUALIZADA DE R\$ 45.563.276,19 (quarenta e cinco milhões, quinhentos e sessenta e três mil, duzentos e setenta e seis reais e dezenove centavos), abril/2026**, pela Tabela Prática do TJ/SP.