

## EDITAL DE LEILÃO

**VENDEDOR:** proprietário consolidado **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Tabapuã, 41, conjunto 13, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04533-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.609.050/0001-64.

**DOS BENS** - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em conformidade com o disposto no 1º Aditivo ao Instrumento de Transação com Condição Suspensiva às fls. 108.895/108.903, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

**DA VISITAÇÃO** - Os interessados em vistoriar o bem deverão solicitar o agendamento prévio mediante solicitação por escrito ao e-mail [visitacao@megaleiloes.com.br](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

**DO LEILÃO ÚNICO** - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br). O **Leilão** terá início no **dia 23/04/2026 às 16:00h** e se encerrará **dia 13/05/2026 às 16:00h, onde serão aceitos lances a partir de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) à vista**, que corresponde ao valor da proposta base da Gráfica Editora Guteplan Ltda., conforme Termo Aditivo às fls. 108.895/108/903, homologado na decisão de fls. 110.562/110.572 dos autos da falência n. 1037133-31.2015.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - SP.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpra informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances.

**DA HABILITAÇÃO** - A participação de eventuais interessados está condicionada a apresentação de uma Garantia no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) antes do encerramento do Leilão, através de transferência/depósito bancário na conta cujos dados serão oportunamente indicados. Caso o participante torne-se arrematante, o referido valor será abatido da comissão devida ao Leiloeiro, caso contrário o valor da Garantia será devolvido no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após encerramento do Leilão.

**DOS DÉBITOS** - O lance mínimo para arrematação é fixado em R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) à vista, valor este que **não contempla os débitos tributários de IPTU incidentes sobre o imóvel**, que serão de responsabilidade do arrematante (constando em 25 de março de 2026 débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 469.366,60 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 7.173.408,77), correndo, ainda, por conta do arrematante todos os custos, despesas e providências necessárias à transmissão da propriedade, regularização e imissão na posse do bem, como o pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), emolumentos de escritura e registro perante o RGI competente. O arrematante não ficará responsável por qualquer outro débito, ônus sobre imóvel, penhora ou imposto além do mencionado acima.

**DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO** - O arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de depósito em Conta que será indicada oportunamente pela **TRAVESSIA SECURITIZADORA S.A.**, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução de 10% (dez por cento).

**DA COMISSÃO** - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **3% (três por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE** - Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, e, conseqüentemente, não será restituído ao arrematante o valor depositado a título de caução para participação do leilão, previsto na cláusula "DA HABILITAÇÃO" do presente edital. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal.

**Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe o 1º Aditivo ao Instrumento de Transação com Condição Suspensiva firmado entre a Massa Falida do Grupo Schahin e Travessia Securitizadora S.A., homologado às fls. 110.562/110.572 dos autos da falência do Grupo Schahin (Processo nº 1037133-31.2015.8.26.0100), e no que couber, o Provimento CSM nº 1625/2009, o CPC e o caput do artigo 335, do CP.

### **DESCRIÇÃO DO BEM:**

**LOTE 01- Edifício Comercial "Life Center I"** localizado na Rua Vergueiro, 2009, Bairro da Vila Mariana, São Paulo/SP, composto pelas matrículas abaixo:

**Matrícula 98.931 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 1º SUBSOLO níveis A e B, com capacidade para 37 vagas de garagem, sendo 16 vagas no nível A e 21 vagas no nível B, com a área útil de 1.061,100m<sup>2</sup>, a área comum real de 292,891m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 1.353,991m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0326-3.

**Consta no R. 5 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 14 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.932 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 2º SUBSOLO níveis A e B, com capacidade para 51 vagas de garagem, sendo 34 vagas no nível A e 17 vagas no nível B, com a área útil de 1.211,080m<sup>2</sup>, a área comum real de 334,292m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 1.545,372m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0325-5.

**Consta no R. 5 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 14 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.933 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 3º SUBSOLO nível A, com capacidade para 37 vagas de garagem, com a área útil de 767,200, a área comum real de 211,766m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 978,966m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0324-7.

**Consta no R. 5 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 14 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.934 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 1º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 247,360m<sup>2</sup>, a área comum real de 136,556m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 383,916m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0327-1.

**Consta no R. 5 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 14 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 2º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0328-1.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.936 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 3º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0329-8.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.937 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 4º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0330-1.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.938 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 5º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0331-1.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 14 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.939 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 6º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0332-8.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.940 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 7º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0333-6.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.941 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 8º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 438,040m<sup>2</sup>, a área comum real de 241,822m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 679,862m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0334-4.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.942 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 9º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 446,270m<sup>2</sup>, a área comum real de 244,096m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 690,366m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0335-2.

**Consta no R. 5 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 15 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

**Matrícula 98.943 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** 10º PAVIMENTO do Edifício Life Center I, com área útil de 469,170m<sup>2</sup>, a área comum real de 326,409m<sup>2</sup>, encerrando a área total real de 795,573m<sup>2</sup>. Contribuinte: 038.069.0336-0.

**Consta no R. 7 desta matrícula,** que o bem foi alienado fiduciariamente à Travessia Securitizadora S.A.

**Consta na Av. 16 desta matrícula,** que a propriedade do bem fica consolidada em nome da Credora Fiduciária TRAVESSIA SECURITIZADORA LTDA.

Observação 1: Consta no Laudo de Avaliação do imóvel que a sua ocupação imediata não é possível, sendo necessário a realização de reparos para a sua reutilização. A fiação de energia foi totalmente retirada, existem vidros trincados e quebrados em esquadrias da fachada. Não existem forros nos andares. Parte da instalação de dutos e saídas de ar-condicionado foram retirados e alguns existentes estão aparentemente danificados. As duas torres de resfriamento localizadas na cobertura apresentam ferrugem. A fachada sofreu pixação. O auditório no térreo foi incendiado e está totalmente destruído. Alguns pisos de cerâmica que constituem os andares comerciais estão trincados.

Observação 2: Consta débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 469.366,60 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 7.173.408,77 (25/03/2026).

**Valor do lance mínimo:** R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), conforme 1º Aditivo ao Instrumento de Transação com Condição Suspensiva firmado entre a Massa Falida do Grupo Schahin e Travessia Securitizadora S.A.