

3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP

A **Dra. Larissa Gaspar Tunala**, MM^a. Juíza de Direito da 3ª Vara De Falências E Recuperações Judiciais Do Foro Central Cível da Comarca Da Capital/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site www.leilaovip.com.br, com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

Processo nº: 0069669-73.2019.8.26.0100 – Cumprimento de Sentença.

Exequentes: MASSA FALIDA DE VALORSYL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, CNPJ: 62.206.412/0001-30, na pessoa do seu Administrador Judicial, **ONBEHALF AUDITORES E CONSULTORES LTDA.**, CNPJ: 02.089.206/0001-65, na pessoa do seu representante legal;

Executados:

- **SYLVIO FELICIANO SOARES**, CPF: 000.986.398-20;
- **SYLVIO FELICIANO SOARES JUNIOR**, CPF: 641.201.718-68,

Interessados:

- **OCUPANTE DOS IMÓVEIS;**
- **PREFEITURA DE SÃO PAULO/SP;**
- **UNIÃO FEDERAL – FAZENDA NACIONAL;**
- **ESTADO DE SÃO PAULO – SECRETARIA DE FAZENDA;**
- **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP;**
- **ODETE BAPTISTA SOARES**, CPF: N/C (cônjuge);
- **FERNANDO AUGUSTO SOARES**, CPF: 844.816.338-91 (coproprietário);
- **SANDRA SOARES FERREIRA**, CPF: 090.636.878-26, e seu cônjuge, **CARLOS EDUARDO ALVES FERREIRA**, CPF: 013.128.698-60 (coproprietários);
- **EDUARDO AUGUSTO SOARES**, CPF: 060.211.458-60 (coproprietário);
- **FELICIANO EVENTOS S.S LTDA.**, CNPJ: 03.249.228/0001-08, na pessoa do seu representante legal (coproprietário)
- **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, autos n. 0515916-68.1987.8.26.0100; 1054390-30.2019.8.26.0100;
- **DEMAIS CREDORES E INTERESSADOS HABILITADOS OU NÃO;**

1º Leilão

Início em **26/09/2025**, às **16:00hs**, e término em **29/09/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 3.447.544,44, LOTE 2 – R\$ 3.412.210,90, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP para agosto de 2025.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção ao:

2º Leilão

Início em **29/09/2025**, às **16:01hs**, e término em **20/10/2025**, às **16:00hs**.



LANCE MÍNIMO: LOTE 1 - R\$ 3.016.601,38; LOTE 2 – R\$ 2.985.684,53, correspondentes a **87,50%** do valor da avaliação atualizada, aplicando-se depreciação apenas na fração ideal de propriedade dos executados, nos termos do art. 843, do CPC.

Descrição dos Bens

LOTE 1 – UM TERRENO DE FORMA IRREGULAR, À RUA FRADIQUE COUTINHO (AV.02), LOTE 3 DA QUADRA 10, VILA BEATRI, NO 39º SUBDISTRITO, VILA MADALENA, medindo 10m de frente, por 33m da frente aos fundos de uma lado, 38m do outro lado e 13m nos fundos, com a área de 400m², mais ou menos, confrontando de um lado com o lote 2, de outro com o lote 4 e nos fundos com quem de direito.

Consta do laudo de avaliação (fls. 2.285/2.372): Consta do laudo a informação de que o imóvel avaliando encontra-se locado, onde funciona atualmente uma funilaria com lavagem e polimento automotivo, por um inquilino, há 5 anos. O imóvel avaliando caracteriza-se por ser um lote de terreno com frente principal para a Rua Fradique Coutinho, 1.871, testada de 12,00m aproximadamente e fundos para a Rua Arapiraca, 280, testada de 10,00m aproximadamente, área total de 438,00m². O lote de terreno possui área de 438,00m², relevo em declive moderado entre rua Fradique Coutinho e Rua Arapiraca. No lote de terreno estão edificadas um estabelecimento comercial onde funciona um lava rápido, com sua fachada voltada para a Rua Fradique Coutinho, 1.871 e uma funilaria e pintura automotiva com fachada voltada para a Rua Arapiraca, 280. Possui todos os melhoramentos urbanos, tais como ruas asfaltadas, calçamento, iluminação pública, sistema de distribuição de água encanada, coleta de esgoto e água pluvial, de fácil acesso, servido por diversas linhas de ônibus e metrô. Distante 1,0km da estação Vila Madalena do metrô.

Matrícula: 70.055 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 572 dos autos, bem como na **AV.08** da matrícula. Consta, na **AV.05, INDISPONIBILIDADE** decorrente da decretação da liquidação da sociedade Valorsyl Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Consta, **FALÊNCIA** da Massa Falida de Valorsyl Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em trâmite nos autos n. 0515916-68.1987.8.26.0100, da 3ª Vara De Falências E Recuperações Judiciais Do Foro Central Cível Da Comarca Da Capital/SP. Consta, **INCIDENTE DE ARRECAÇÃO DE BENS**, autos n. 1054390-30.2019.8.26.0100, da 3ª Vara De Falências E Recuperações Judiciais Do Foro Central Cível Da Comarca Da Capital/SP, suspenso em decorrência deste cumprimento de sentença abranger também o referido incidente. Consta, **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. 2381581/SP, em trâmite no Superior Tribunal de Justiça. Consta dos autos, fls. 2.285/2.372, a informação acerca de edificações no imóvel não averbadas na matrícula. Eventual regularização do bem perante os órgãos competentes é de responsabilidade do arrematante.

CONTRIBUINTE nº: 081.291.0035-5 (fl. 2.291); Em pesquisa realizada em 12/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 280.524,78. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 3.415.000,00, em maio de 2025.

LOTE 2 – UMA CASA À RUA GIRASSOL, Nº 340, NO 39º SUBDISTRITO, VILA MADALENA, E O TERRENO MEDINDO 10M DE FRENTE, POR 25M DA FRENTE AOS FUNDOS,

confrontando de um lado com a Rua Patizal de outro com Anibal Diniz Mendes e nos fundos com Rafael Lahoz Filho.

Consta do laudo de avaliação (fls. 2.254/2.284): Consta do laudo a informação de que o imóvel avaliando encontra-se locado, onde funciona atualmente um bar/restaurante. O imóvel avaliando caracteriza-se por ser uma casa comercial, frente para a Rua Girassol, 340, esquina com a Rua Patizal, onde atualmente está instalado um bar/restaurante. O lote de terreno, com 250,00m² de área, (10,00m x 25,00m), possui solo firme, seco e com relevo em aclave moderado da frente aos fundos. Sobre o terreno foi erigido uma casa assobradada com 220,00m² de área construída e adaptada para uso comercial, possui três pavimentos, em regular estado de conservação geral. Distante 1,3km da estação Vila Madalena da linha verde do Metrô e 1,8km da estação Faria Lima, linha amarela do Metrô.

Matrícula: 70.056 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

ÔNUS: A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 572 dos autos, bem como na **AV.04** da matrícula. Consta, na **AV.03, INDISPONIBILIDADE** decorrente da decretação da liquidação

da sociedade Valorsyl Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Consta, **FALÊNCIA** da Massa Falida de Valorsyl Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em trâmite nos autos n. 0515916-68.1987.8.26.0100, da 3ª Vara De Falências E Recuperações Judiciais Do Foro Central Cível Da Comarca Da Capital/SP. Consta, **INCIDENTE DE ARRECAÇÃO DE BENS**, autos n. 1054390-30.2019.8.26.0100, da 3ª Vara De Falências E Recuperações Judiciais Do Foro Central Cível Da Comarca Da Capital/SP, suspenso em decorrência deste cumprimento de sentença abranger também o referido incidente. Consta, **AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL**, autos n. 2381581/SP, em trâmite no Superior Tribunal de Justiça.

CONTRIBUINTE nº: 081.171.0019-3 (fl. 2.260); Em pesquisa realizada em 12/08/2025, constam **débitos fiscais** no valor total de R\$ 17.847,65. **DEPOSITÁRIO:** O executado.

Avaliação: R\$ 3.380.000,00, em maio de 2025

Débito da ação: R\$ 775.464.382,53, em setembro de 2019, a ser atualizado até a data da arrematação.

1

Obrigações e débitos

Verificação de condições do bem

O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, **constituindo ônus do interessado, verificar suas condições**, antes das datas designadas para a alienação.

Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.

Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.

Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

2

Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal www.leilaovip.com.br (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

a) À vista: Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.

b) Parcelado (art. 895, CPC): Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção "PARCELADO", o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade "PARCELADO", independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC): Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4 Comissão e Pagamento

Valor da comissão do Leiloeiro: A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

Acordo ou remição: Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5 Falta de pagamento



Atraso no pagamento: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



Consequências: Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6 Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

Regras e condições: Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site www.leilaovip.com.br.

⚠ Observações

• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais

normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre os bens imóveis penhorado até a presente data.

Eu, _____, diretor(a), conferi.



São Paulo/SP, 18 de agosto de 2025.

Dra. Larissa Gaspar Tunala,

Juíza de Direito