

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE FALÊNCIAS E  
RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DE SÃO PAULO - SP****Processo nº 0832891-91.2007.8.26.0100*****Leilão Imóveis (Marginal e Rua Gália)***

A **Massa Falida do Banco Santos S.A.**, por seu representante e advogado que esta subscrevem, vem, com o devido respeito, à presença de V. Exa., para expor e requerer o quanto segue:

2. Inicialmente, rememore-se que tratamos aqui nesta manifestação especificamente dos bens imóveis arrecadados pela massa falida que compuseram o denominado “Lote 2” do leilão negativo finalizado em 18/05/2018 e também do imóvel localizado na Rua Gália e objetos de arte que nele estão instalados, também com resultado negativo em praças anteriores.

**A – IMÓVEIS DA MARGINAL**

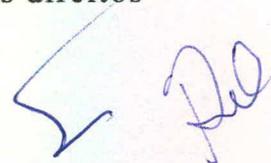
3. Em junho/2018 (*fls. 9.827/9.841*) foi proposto pela administração judicial ofertar os imóveis da Marginal em um novo leilão, com um preço mínimo de 30% do valor de avaliação, o que seria feito após a conclusão do processo eleitoral, este finalizado no final de outubro/2018.

4. Sobrevieram manifestações contrárias de credores às *fls. 9.938/9.939* e *fls. 9.941/9.946*, além da posição externada pelo Comitê de Credores às *fls. 9.956/9.966*, no sentido de que os bens deveriam ser levados à praça o quanto antes, considerados os custos de manutenção envolvidos. Por parte do Ministério Público (*fls. 9.983/9.985*) houve concordância com a proposta da administração judicial.

5. Por conta do litígio envolvendo o imóvel da Rua Hungria, 942, e as considerações feitas a respeito pelos credores em suas respectivas manifestações, a administração judicial sugeriu às *fls. 9.986/10.019*, que a nova tentativa de leilão poderia ser feita com a garantia de que o arrematante dos imóveis teria a opção, no mesmo momento, de adquirir os direitos da Atalanta em relação as escrituras de cessão de direitos hereditários juntadas na ocasião, pelo valor equivalente pago pela massa falida, corrigido monetariamente.

6. Sobre a sugestão em questão, houve discordância pelos credores, em petições de *fls. 10.056/10.057* e *fls. 10.058/10.059*, asseverando, em síntese, que o melhor dos cenários seria o de ofertar os direitos no leilão em conjunto com os demais imóveis da marginal.

7. Contudo, tendo V. Exa. sentenciado no último dia 28/01/2019 a ação de Embargos de Terceiro proposta por Rossana Uva Noschese e Amanda Clark Bueno (processo nº 1119764-61.2017.8.26.0100), onde foi reconhecida a dificuldade na finalização da proposta de alienação dos imóveis com a inclusão dos direitos hereditários adquiridos pela falida Atalanta (**Doc. 01**), entende-se estarem preenchidos os requisitos para levar a novo leilão os imóveis da Marginal com a exclusão desses direitos



8. Com este relato e esclarecimentos prestados, considerando a recente decisão dos Embargos de Terceiro e os deveres impostos à administração judicial, propõe-se um novo leilão a ser realizado pela Superbid Judicial, por meio eletrônico, através do Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br).

9. Considerando que referidos imóveis já foram ofertados em duas praças anteriores sem que tenham recebido quaisquer lances, nessa nova tentativa de alienação, o 1º **pregão** partiria de 60% do valor de avaliação dos bens e teria início em **29/04/2019**, a partir das 14:30 horas, encerrando-se em 3 (três) dias úteis, em **02/05/2019**, às 14:30 horas.

10. Caso os lances ofertados não atinjam o valor equivalente a 60% da avaliação dos imóveis neste 1º **pregão**, o **leilão seguir-se-ia sem interrupção até às 14:30 horas do dia 23/05/2019, em 2º pregão**, nesse caso, pelo valor mínimo equivalente a 50% da avaliação dos imóveis.

11. No último dia do 2º **pregão** (23/05/2019), a partir das 10:00 horas, serão admitidos lances orais no auditório da Superbid, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº. 105 – 4º. Andar – Ed. Berrini One – Vila Olímpia – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

12. Registre-se, que durante todo o transcorrer do leilão (1ª e 2ª praças), serão admitidos lances inferiores aos parâmetros fixados para cada uma das praças, que serão recepcionados condicionalmente e submetidos posteriormente ao crivo judicial.

13. As demais condições para realização do leilão estão dispostas no Edital que ora se anexa (**Doc. 02**), observando que, caso os seus termos sejam aprovados, pelo que estabelece a Lei 11.101/2005, referido documento teria que ser publicado, impreterivelmente, até o dia 15/03/2019.

**B – IMÓVEL DA RUA GÁLIA**

14. Com relação ao imóvel da Rua Gália, 190, importante registrar, por oportuno, o julgamento do recurso do Agravo de Instrumento nº 2222778-192018.8.26.0000, concluído no último dia 15/02/2019, consubstanciado no Acórdão anexo (**Doc. 03**), onde decisão de V. Exa. (**fls. 10.025/10.026**) que autorizou a alienação do imóvel teve mantida integralmente os seus termos.

15. A vista desta decisão da Câmara de Direito Empresarial apresenta-se, também nesta oportunidade, um novo edital para alienação do referido imóvel (**Doc. 04**).

16. Nesta nova tentativa, as datas do leilão serão as mesmas do que se propõe para venda dos imóveis da Marginal, já citadas acima. A rememorar, contudo, que neste caso específico, os termos da autorização permitiram que no primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial e no segundo pregão, serão aceitos lances a partir de 30% (trinta por cento) do valor da avaliação judicial. As demais condições do leilão estão bem descritas no Edital que ora se anexa.

17. Reputa-se importante trazer à baila, uma vez mais, a questão afeta aos custos para manutenção e conservação do imóvel desde a sua arrecadação provisória ainda em 2011, que já consumiram aproximadamente R\$ 13 milhões de reais ao longo desses quase oito anos (**Doc. 05**).

**C – REQUERIMENTOS**

20. Diante de todo o exposto, já contando com a concordância do representante único do Comitê de Credores da Massa Falida do Banco Santos, **REQUER-SE** a V. Exa.:

- (i) Autorização para realização de um novo leilão dos imóveis da Marginal, conjuntamente denominados “Lote 2”, via leilão eletrônico, nos termos e condições estabelecidos pelo Edital ora apresentado; e,
- (ii) Publicação de novo Edital para o leilão do imóvel da Rua Gália, 190, sendo que esta última alienação já foi aprovada por V. Exa. às *fls. 10.025/10.026*, recentemente confirmada pelo Acórdão proferido nos autos do Agravo de Instrumento nº 2222778-192018.8.26.0000.

Termos em que,  
Pede deferimento.  
São Paulo, 22 de fevereiro de 2019

ADJUD Administradores Judiciais  
Vânio Cesar Pickler Aguiar  
p/ Administradora Judicial

João Carlos Silveira  
OAB/SP 52.052

**DE ACORDO:**

  
Comitê de Credores da  
Massa Falida do Banco Santos  
Rodolfo Guilherme Peano

# DOC. 01



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1119764-61.2017.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Embargos de Terceiro - Esbulho / Turbação / Ameaça**  
 Embargante: **Rossana Uva Noschese e outro**  
 Embargado: **Atalanta Participações e Propriedades S.a - Massa Falida**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**

Vistos.

Trata-se de embargos de terceiros que têm por objeto o imóvel matriculado sob n. 5469 no 13º. RI desta Capital, arrecado na falência de ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES S/A e que seria levado a leilão.

As embargantes, ROSSANA UVA NOSCHESE e AMANDA CLARK BUENO, alegam que são titulares de 61,25% do bem (Rossana, 50% de meação, reconhecida por sentença transitada em julgado; e Amanda, 11,25% por força de herança).

Sustentam o seguinte: *(i)* os direitos sobre o imóvel, que ainda pertence a uma universalidade de bens, foram ilicitamente cedidos à falida por 3 dos 4 herdeiros, sem anuência de Amanda e sem observar seu direito de preferência; *(ii)* referida cessão sobre a totalidade do bem ignorou a meação detida pela co-autora, o que era do conhecimento da cessionária; *(iii)* não foram intimadas da arrecadação do imóvel, da avaliação ou do leilão; *(iv)* o imóvel foi incluído no lote 2 do leilão, mas não tem o preço individualizado; e *(v)* a avaliação foi realizada 3 anos antes da realização do leilão, sem que o valor tenha sido, pelo menos, corrigido monetariamente. Pedem a procedência dos embargos.

O leilão foi suspenso por ordem do Tribunal de Justiça (fls. 1015/1016, 1108/1114 e 1115/1117).

Contestação da massa falida às fls. 1025/1037. Alega que à data da cessão de direitos hereditários que lhe foi feita por Luciana, Eduarda e Fernando, filhos de Walter Clark Bueno (7.7.02), desconhecia a existência do testamento pelo qual Walter deixou 10% de seus bens a seus sobrinhos e não havia sido ajuizada a ação de reconhecimento de união



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

estável por Rossana (o que ocorreu em 27.1.04). Por consequência, inexistia, naquele momento, o reconhecimento de sua meação no imóvel. Assim, foram lícita e validamente cedidos  $\frac{3}{4}$  dos direitos sobre o imóvel, preservado o quinhão da co-autora Amanda, herdeira-filha. O que se está levando a leilão são direitos litigiosos, consistentes em  $\frac{3}{4}$  dos direitos hereditários do imóvel matrícula 5469. O inventário de Walter ainda não foi concluído (TJRJ, proc. 0038690-04.1997.8.19.0001).

Réplica às fls. 1070/1082, com pedido de suspensão do processo, até julgamento da ação anulatória de escritura de cessão de crédito (proc. 0228648-32.2002.8.26.0100; 42ª V.C. do Foro Central).

Parecer do Ministério Público (fls. 1122/1126), pela procedência dos embargos, e manifestação da Massa Falida (fls. 1129/1133), reiterando pedido de improcedência.

**É o relatório. DECIDO.**

Este juízo, inicialmente, entendeu que seria possível assegurar-se às embargantes a proteção mediante o recebimento do produto da arrematação, mas o E. TJSP decidiu em sentido contrário, como se vê do V. Acórdão de fls. 1108/1114:

*"Embargos de terceiro. Falência. Leilão de imóvel cuja titularidade, em sua maior parte, foi atribuída às agravantes por decisões judiciais, tendo em vista direito sucessório e meação. Título invocado pela Massa Falida inoponível aos direitos possessórios conferidos a herdeira, consoante decidido em acórdão anterior. Participação no imóvel não levada a registro. Irrelevância, na espécie. Ameaça de dano de difícil reparação. Sustação do leilão determinada. Recurso Provido"*

De acordo com a fundamentação, a embargante Rossana obteve o reconhecimento da existência de união estável com Walter Clark Bueno, entre os anos de 1984 e 1994, período no qual foi adquirido o imóvel da rua Campo Verde nº 700, matrícula 5469 do 13º CRI da Capital. O direito de meação sobre tal bem foi, por consequência, igualmente reconhecido. Sentença transitada em julgado consta de fls. 54/63 e 1083/1084.

Ainda que a mencionada ação declaratória tenha sido ajuizada em data



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

posterior à realização do negócio – e, nesse aspecto, indiscutível a boa-fé da embargada, que, nesse momento, não poderia saber do direito de meação da embargante -, decidiu-se que a embargada, nem jurídica, nem fisicamente, poderia, um dia, ser proprietária de  $\frac{3}{4}$  de um imóvel ao mesmo tempo em que a metade foi atribuída à embargante Rossana. Veja-se que o Tabelião, ao lavrar a escritura de cessão de direitos hereditários, ressaltou que o ato estava sendo realizado por conta e risco da cessionária, porque os títulos aquisitivos não estavam ainda registrados no CRI competente (fls. 66/67).

Além disso, nota-se do V. Acórdão de fls. fls. 1108/1114, que a embargante Amanda não apenas já teve seus direitos possessórios assegurados, como também foi declarada a inoponibilidade da escritura de cessão de direitos, até julgamento da ação anulatória (Ap. 9172199-94.2008.8.26.0000):

*“(...) Ora, se a cessionária confessa não ter sido observada a prelação, a legitimidade do negócio jurídico é questionável e antes que seja decidida a ação anulatória dos instrumentos particulares de cessão de direitos hereditários, não se pode considerar justa a pretensão da recorrente. Se demonstrado que a menor não foi notificada para exercer o direito de preferência o negócio jurídico é ineficaz em relação a ela, que poderá adquirir a quota hereditária de seus irmãos mediante depósito do preço em até cento e oitenta dias contados das datas das escrituras públicas (arts. 1.794 e 1.795 do CC).*

*(...) Nesses termos, contrapondo-se a posse da herdeira Amanda e a posse adquirida pela suplicante, é a primeira quem detém melhor posse, observando-se no tocante à posse direta que embora o perito tenha apurado que os impostos não vinham sendo pagos, havia espaço reservado à locação de painéis publicitários e em novembro de 2002 contratou vigias para o local, sendo certo que a partir de março de 2003 a recorrente iniciou reforma do imóvel (fl. 483, VI.2.b e c).*

*Não é outra a conclusão que se extrai da prova oral, segundo a qual embora a suplicada não residisse no imóvel, zelava por ele periodicamente*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**2ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

(fl. 832-837).

*Presentes, pois, os requisitos da ação de força iminente.*

*Quanto ao pedido subsidiário, não se pode reconhecer a comosse, pois aparentemente ineficaz em relação à demandante a cessão de direitos. Ora, se o negócio foi realizado às escondidas, sem prévia notificação da recorrente, não lhe é oponível. E, por conseguinte, a posse indireta adquirida através das escrituras públicas também não o é”.*

Ignorou-se também a existência de testamento público, pelo qual Walter teria deixado 10% de seus bens aos sobrinhos, o que não foi contrariado pela embargada, que apenas alegou o desconhecimento do fato ao celebrar o negócio jurídico de cessão de direitos.

Assim, a alienação judicial de  $\frac{3}{4}$  dos direitos sucessórios sobre o imóvel objeto da demanda não se sustenta, devendo ser respeitada a parte cabente às embargantes e a parte atribuída aos herdeiros por força do testamento.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES** os embargos de terceiro opostos por ROSSANA UVA NOSCHESI e AMANDA CLARK BUENO nos autos da falência de ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES S/A – MASSA FALIDA, suspendendo a alienação judicial dos direitos das embargantes. Sucumbente, condeno a embargada ao pagamento das despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em R\$ 30.000,00, nos termos do art. 85, §8º, do CPC.

P.R.I.

São Paulo, 28 de janeiro de 2019.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

# DOC. 02

**2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível – Comarca da Capital/SP****EDITAL DE LEILÃO**

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível – Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Falência da empresa **ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES S.A** - Processo nº 0832891-91.2007.8.26.0100 (extensão da Falência do Banco Santos S.A e Atalanta Participações e Propriedades S.A.) e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, pelo que quaisquer diferenças nas dimensões descritas não poderão ser invocadas como motivo de compensação, rescisão de contrato e/ou modificação do preço; (b) nas condições físicas e documentais que se encontram, devendo o arrematante, na hipótese de divergência entre as dimensões descritas e as oportunamente apuradas, adotar, por sua conta e risco, todas as medidas e procedimentos eventualmente necessários a sua regularização perante os órgãos federais, estaduais, municipais, ou, ainda, de registro de imóveis, sendo certo que o fato de o arrematante não conhecer os bens imóveis e as condições em que se encontram não será considerado como argumento válido para qualquer pleito ou reclamação. A descrição detalhada e as fotos do bem a ser(em) apregoado estão disponíveis no Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br).

**DA VISITAÇÃO** - Constitui ônus dos interessados examinar o bem a ser(em) apregoado. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* ([visitacao@superbidjudicial.com.br](mailto:visitacao@superbidjudicial.com.br)) mediante apresentação dos documentos descritos no item DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO.

**DOS DÉBITOS** – O bem será apregoado sem quaisquer ônus, sejam débitos de água, luz, gás, taxas, multas e Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ("aquisição originária"), exceto se o arrematante for:

1. Sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido;
2. Parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida, ou
3. Identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (artigo 141, da Lei nº 11.101/2.005)

**DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO** - Poderão participar do Leilão Judicial pessoas físicas ou jurídicas. Os interessados em participar do Leilão Judicial deverão entregar ao leiloeiro em até 24 horas antes da data prevista para o encerramento do 1º e/ou 2º pregão a seguinte documentação: (i) se pessoa física: cédula de identidade, prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do Ministério da Fazenda e comprovante de endereço e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Valor Mínimo; (ii) se pessoa jurídica: contrato social ou estatuto social, conforme o caso, acompanhados de sua última alteração, documentos comprobatórios dos poderes de representação da pessoa física encarregada de representar a pessoa jurídica no Leilão Judicial; documentos de identidade do representante legal; e prova de inscrição no Cadastro – Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Valor Mínimo. Os documentos deverão ser enviados por e-mail para: [cac@superbidjudicial.com.br](mailto:cac@superbidjudicial.com.br) ou por correio para o endereço Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 4º Andar - Ed. Berrini One - Vila Olímpia - CEP: 04571-010 - São Paulo/SP. Os interessados que não apresentarem a referida documentação no prazo estipulado neste edital não estarão habilitados e, portanto não poderão participar do Leilão Judicial.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato S. Moysés, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 654.

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br). O 1º pregão terá início em **29/04/2019**, a partir das **14:30** horas, encerrando-se em 03 (três) dias úteis, em **02/05/2019**, às **14:30** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor de venda do imóvel no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:30** horas do dia **23/05/2019** - 2º pregão.

No último dia do 2º pregão (23/05/2019), a partir das 10:00 horas, serão admitidos lances orais no auditório da Superbid, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº. 105 – 4º. Andar – Ed. Berrini One – Vila Olímpia – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

**DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL** – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será de 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação judicial e no segundo pregão, serão aceitos lances a partir de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito identificado na conta da Massa Falida do Banco Santos S/A, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE CONDICIONAL** – Serão admitidos lances condicionais de valor inferior ao mínimo estabelecido para cada uma das praças, em qualquer fase do leilão, ficando sujeitos a posterior aprovação do Juízo responsável, desde que prestada caução pelo ofertante de 20% (vinte por cento) do lance ofertado, por meio de depósito identificado na conta da Massa Falida do Banco Santos S/A, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento de cada pregão.

Aprovado o lance vencedor condicional, o arrematante deverá efetuar os pagamentos correspondentes (preço do bem arrematado e comissão, no prazo de 72 (setenta e duas) horas a contar da data da comunicação da liberação da venda, deduzido o valor da caução.

No caso de não aprovação da venda pelo preço ofertado, o ofertante será comunicado e o lance será desconsiderado, com a devolução total da caução, por meio de transferência bancária na mesma conta por ele utilizada.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 1% (um por cento) do preço de arrematação do imóvel.

A comissão devida não está inclusa 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 72 (setenta e duas) horas a contar do encerramento do leilão, através de boleto bancário ou TEF - Transferência Eletrônica de Fundos (TEF somente para correntistas do Banco Itaú), conforme indicado na seção 'Minha Conta', do Portal Superbid Judicial.

**DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório responsável a respectiva “Carta de Arrematação”, devendo, para tanto, providenciar as peças necessárias para a formação da Carta de Arrematação, recolher a taxa judiciária incidente sobre a expedição da Carta de Arrematação, em guia própria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pagar o ITBI - Imposto de Transmissão de Bem Imóvel e as custas extrajudiciais relativas ao registro da Carta de Arrematação.

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2.005 e, no que couber, o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br).

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do novo Código de Processo Civil.

### RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Lote 2: Imóvel composto por seis Matrículas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a seguir descritos: - Matrícula: 82.984** – Prédio situado na Rua Dona Elisa Pereira de Barros nº 685, no 20º subdistrito (Jardim América), desta cidade de São Paulo, e respectivo terreno, que mede 16,00 de frente para a citada Rua Dona Elisa Pereira de Barros, 38,00m da frente aos fundos, no lado esquerdo, de quem da rua olha para o terreno, onde confronta em toda essa extensão, com o lote nº 21; 42,64m da frente aos fundos, no lado direito, onde confronta com os remanescentes dos lotes 23, 24 e 25, findo os quais e formando a linha de fundos, deflete à esquerda, em ângulo de 90º, e segue numa extensão de 4,00m, confrontando com o lote 26, a partir desse ponto novamente em ângulo de 90º, deflete à esquerda e segue numa extensão de 4,64m e segue em ângulo de 90º, deflete à direita e segue em linha reta, numa extensão de 12,00m até encontrar o fim da linha, no início citada, com a metragem de 38,00m da frente aos fundos, lado esquerdo do terreno, confrontando até aqui com os fundos do lote 29, encerrando a área de 626,50m². Gravames: consta na AV.5 BLOQUEIO da Matrícula nos Autos do Processo 05.106967-9 ORD da 8ª Vara Cível Central de São Paulo, consta ainda no R.6 SEQUESTRO do imóvel nos Autos do Processo 2005.61.81.9003966 da 6ª Vara Federal Criminal de São Paulo/SP. - **Matrícula: 82.985** – Terreno, parte de área maior que começa no ponto na Rua de 10,00m, paralela e ligada à Avenida Marginal, no 20º Subdistrito (Jardim América), desta cidade de São Paulo, distante 40,56m do início do chanfro formado na junção dessa Rua com a Rua Campo Verde, medindo 13,90m de frente pra a Rua de 10,00m, paralela e ligada à Avenida Marginal, por 31,30m, no lado direito, de quem da rua olha o terreno, 30,70m no lado esquerdo, e 13,87m na linha dos fundos, encerrando uma área de 429,97m². Confronta, no lado direito, de quem da rua olha o terreno, com o remanescente da área maior, de propriedade de Valdomiro de Gouveia Ferrão e sua mulher, no lado esquerdo, na extensão de 18,70m, também com remanescente da área maior de propriedade de Valdomiro de Gouveia Ferrão, e, nos 12,00m restantes, bom como nos fundos, com partes dos lotes 23 e 24, de Michel Abdalla Mattar. Gravames: consta na AV.4 BLOQUEIO da Matrícula nos Autos do Processo 05.106967-9 ORD da 8ª Vara Cível Central de São Paulo, consta ainda no R.5 SEQUESTRO do imóvel nos Autos do Processo 2005.61.81.9003966 da 6ª Vara Federal Criminal de São Paulo/SP. - **Matrícula: 491** – Prédio residencial e seu respectivo terreno, à Rua Dona Elisa Pereira de Barros, nº 697, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), sendo que dito terreno é constituído por parte dos lotes 23 e 24 da planta do arruamento e loteamento aprovado pelo Alvará nº 0788, série 7, da Prefeitura Municipal local, medindo o terreno 6,00m de frente pra a citada rua, por 28,09m da frente aos fundos, em ambos os lados e 6,00m na linha dos fundos, encerrando uma área de 168,54m², medidas essas todas mais ou menos, confrontando do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua, com terreno também parte dos lotes 23 e 24, compromissado a Rosa

Grinberg; do lado direito também com partes dos mesmos lotes 23 e 24, e nos fundos com o lote 23, compromissado a Michel Abdalla Mattar e outros, localizando-se dito terreno a 228,00m de distancia da esquina formada pela Rua Ibiapinópolis com a Rua Dona Elisa Pereira de Barros. Gravames: consta na AV.10 BLOQUEIO da Matrícula nos Autos do Processo 05.106967-9 ORD da 8ª Vara Cível Central de São Paulo. - **Matrícula: 61.141** - Um prédio residencial à Rua Dona Elisa Pereira de Barros nº 707e seu respectivo terreno, no 20º Subdistrito (Jardim América), desta Capital, sendo o terreno constituído por parte dos lotes nºs 23 e 24 da planta de arruamento e loteamento, aprovado pelo alvará nº 0788, série 7 da Prefeitura Municipal, medindo 6,00m de frente para a referida via pública, por 28,09m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, com a área de 168,54m<sup>2</sup>, medidas essas mais ou menos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com parte dos lotes 23 e 24, compromissado a Michel Abdalla Mattar e outros, do lado esquerdo com o terreno, parte dos lotes 23 e 24, compromissado a Beirel Zukerman e nos fundos com o lote nº 25, compromissado a Michel Abdalla Mattar e outros, localizado a 234,00m de distância da esquina formada pela Rua Ibiapinópolis com a Rua Dona Elisa Pereira de Barros. Gravames: consta na AV.3 BLOQUEIO da Matrícula nos Autos do Processo 05.106967-9 ORD da 8ª Vara Cível Central de São Paulo, consta ainda no R.4 SEQUESTRO do imóvel nos Autos do Processo 2005.61.81.9003966 da 6ª Vara Federal Criminal de São Paulo/SP. **Matrícula: 61.705** - Um prédio localizado à Rua Dona Elisa Pereira de Barros nº 715, no 20º Subdistrito (Jardim América), desta Capital, medindo o terreno respectivo 13,94m de frente para a citada Rua Dona Elisa Pereira de Barros, 28,05m pelo lado esquerdo, na posição de quem da via pública olha para o imóvel, 18,70m pelos fundos e 25,23m pelo lado direito, partindo do alinhamento dos fundos, para, em seguida, virando à direita, seguindo 4,00m, formar o canto que liga a Rua Hungria à Rua Dona Elisa Pereira de Barros, encerrando a área de 502,33m<sup>2</sup>, confrontando pelo lado esquerdo com a casa nº 707, observada a posição de quem da via pública olha para o imóvel; pelo lado direito com o traçado da Rua Hungria; e pelos fundos com terreno, em forma de "L", que corresponde ao prédio nº 685, com frente voltada para a mesma Rua Dona Elisa Pereira de Barros; sendo o terreno parte dos lotes nºs 23, 24 e 25, da gleba "F", de uma planta de arruamento e loteamento com frente para a Rua Dona Elisa Pereira de Barros, e confrontava anteriormente pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o mesmo, como também nos fundos, com partes remanescentes dos lotes 23 e 24; e pelo lado direito, partindo do alinhamento dos fundos, faz frente para uma rua de 10,00m de largura (atual Rua Hungria), paralela e ligada à Avenida Marginal, com a Rua Dona Elisa Pereira de Barros. Gravames: consta na AV.4 BLOQUEIO da Matrícula nos Autos do Processo 05.106967-9 ORD da 8ª Vara Cível Central de São Paulo. - **Matrícula: 2.770** - Prédio para residência e seu respectivo terreno, à Rua Campo Verde, nº 692, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), medindo o terreno que está localizado no ponto da Rua Campo Verde distante 226,50m do ponto de intersecção da esquina da Rua Ibiapinópolis, 20,00m de frente para a Rua Campo Verde, igual largura nos fundos e 43,40m da frente aos fundos em cada lado, encerrando a área de 868,00m<sup>2</sup>, tudo mais ou menos, confinando no lado direito de quem da Rua Campo Verde olha o terreno, com Tuffy Mattar ou sucessores; no lado esquerdo e nos fundos com Valdomiro de Gouveia Ferrão, ou sucessores. Av.8 consta Contribuinte nº 083.194.0063-5; Av. 11, consta a demolição do prédio de nº 692 da Rua Campo Verde, com a área de 555,00m<sup>2</sup>.

**Obs:** segundo laudo de avaliação a área total do imóvel unificado das 6 matrículas é de 2.764,32m<sup>2</sup>. Foi aprovado pela Prefeitura de São Paulo um projeto para a Construção de um Empreendimento Comercial no imóvel e para tanto foi paga uma outorga onerosa em favor da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB em conta vincula à Operação Urbana Faria Lima, estando cientificados os licitantes acerca de pendências administrativas diversas, notadamente as relativas aos Processos Administrativos da PMSP nº 2003.0.227.215-8; 2004.0.060.185-7; e, 2005.0.244.413-0. O empreendimento está cadastrado unificado na P.M.S.P. sob o nº 083.194.0067-8.

**Valor de Avaliação: R\$ 50.027.000,00 (cinquenta milhões e vinte e sete mil reais).**

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.019.

---

**Paulo Furtado de Oliveira Filho**  
Juiz de Direito

# DOC. 03



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**Registro: 2019.0000101299**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 2222778-19.2018.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante PREVIDÊNCIA USIMINAS e agravada MASSA FALIDA DO BANCO SANTOS.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GRAVA BRAZIL (Presidente), RICARDO NEGRÃO E SÉRGIO SHIMURA.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2019.

**Grava Brazil**

**Relator**

Assinatura Eletrônica



**PODER JUDICIÁRIO**  
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº: 2222778-19.2018.8.26.0000**

**AGRAVANTE: PREVIDÊNCIA USIMINAS**

**AGRAVADA: MASSA FALIDA DO BANCO SANTOS**

**COMARCA: SÃO PAULO**

**JUIZ PROLATOR: PAULO FURTADO DE OLIVEIRA FILHO**

Falência - Decisão que autorizou a realização de leilão, em relação ao bem imóvel situado na rua Gália, com a observação de que o leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo - Inconformismo de um dos credores - Não acolhimento - Sem propósito a pretensão de renovação da avaliação, pois o derradeiro laudo foi realizado há dois anos (janeiro de 2016) e não há indício de que houve substancial alteração do mercado imobiliário - Pretérito leilão em que se admitiu lance condicional, em valor inferior a 50% da avaliação, mas não houve nenhuma proposta - Higiidez da nova tentativa de venda do ativo, nos moldes fixados no *decisum* - Decisão mantida - Recurso desprovido.

**VOTO Nº 30904**

1 - Trata-se de agravo de instrumento tirado de decisão que, nos autos da falência do Banco Santos S/A, autorizou a realização de leilão, em relação ao bem imóvel situado na rua Gália, "acolhendo em parte a sugestão da administração judicial. O leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo".

Inconformado, um dos credores



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

quirografários questiona os fundamentos adotados no *decisum*. Em síntese, destaca que o próprio Juízo *a quo* reconhece que o atual cenário do mercado imobiliário não favorece o negócio. Assim, entende que "não há razão para que o leilão de um imóvel avaliado em mais de 77 milhões de reais seja agora agilizado. Nem mesmo os custos de manutenção do 'Imóvel da Rua Gália' justificam a alienação do ativo por valor tão baixo que podem chegar a ínfimos R\$ 23.387.250,00, ou seja, 30% de uma avaliação que, registre-se, já foi produzida em cenário de grave crise econômica". Diz que pretende evitar a alienação por preço vil. Aponta que a realização do leilão, logo após o período eleitoral, também não altera a conclusão de que o cenário econômico desfavorece a tentativa de realização do ativo. Ressalta que não se trata do único ativo da massa falida, que a situação financeira da massa não é adversa e que há diversas providências a serem tomadas para finalização da falência. Fala que não há razão para a imediata alienação do bem imóvel. Pede efeito suspensivo.

O recurso foi processado com o efeito pretendido (fls. 52/53). Manifestação do administrador judicial a fls. 58/65.

A r. decisão agravada e a prova da intimação encontram-se a fls. 34/35 e 36/50. O preparo foi recolhido (fls. 12/14).

Ouvido, o Ministério Público posicionou-se pelo desprovimento do recurso (fls. 67/73).

É o relatório do necessário.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**2** - Pelo que se depreende do histórico das tentativas de alienação do imóvel situado à Rua Gália, o primeiro laudo de avaliação foi realizado em janeiro de 2015 (fls. 6201/6641, de origem), tendo sido o imóvel avaliado, para venda judicial, em R\$ 116.560.000,00, "considerando-se ainda a baixa liquidez do imóvel e o nicho imobiliário restrito" (fls. 6506, de origem).

Essa avaliação foi homologada pelo Juízo, em fevereiro de 2015 (fls. 7230/7236, de origem), com posterior ajuste, para R\$ 118.084.000,00, em virtude dos itens de arte que deveriam ser vendidos em conjunto com o imóvel, além de autorização para realização do leilão (fls. 7661/7662, de origem, em junho de 2015).

O recurso interposto contra a aludida decisão homologatória foi provido, para "realização de nova prova pericial, por outro profissional habilitado, para correta avaliação do imóvel, considerando-se as características ímpares que ele ostenta" (AI 2044681-02.2015.8.26.0000, 2ª Câmb. Dir. Empres., Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. em 16.11.2015, a fls. 7976/7994, de origem).

O novo laudo de avaliação foi concluído em janeiro de 2016 (fls. 8189/8309, dos autos de origem), tendo sido indicado o montante de R\$ 70.000.000,00, a título de valor de mercado para a venda do imóvel, com subsequente ajuste da avaliação, para R\$ 76.833.500,00 (fls. 8984/8988, de origem, em maio de 2017), o que contou com a anuência do comitê de



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

credores e de parcela dos credores da massa falida (fls. 8989, 8999/9001 e 9036/9037, de origem).

O i. Juízo *a quo* homologou a avaliação e designou data para realização de pregão, em agosto de 2017 (fls. 9022/9024, de origem, em julho de 2017). No entanto, não foram apresentadas propostas (cf. termo de venda por pregão, a fls. 9154, de origem).

Na sequência, o i. Magistrado de piso autorizou a realização de leilão (fls. 9227/9228, de origem, em setembro de 2017), que também não foi exitoso, com destaque para a informação do leiloeiro, de que "recebemos alguns interessados em reuniões e todos questionaram o preço de venda, apontando que o valor estaria elevado" e com sugestão de que "seja realizado uma nova tentativa de venda do imóvel, a partir de 50% do valor de avaliação e parcelado de acordo com a previsão do Código de Processo Civil, artigo 895, ou seja, 25% de entrada e o restante em até 30 parcelas mensais, corrigidas pelo índice do Tribunal de Justiça, mais 1% ao mês" (fls. 9475/9476, de origem, em dezembro de 2017).

Em janeiro de 2018, o i. Juízo facultou a manifestação dos credores, do falido e do MP, em relação à sugestão do leiloeiro (fls. 9595/9596, de origem), sucedendo-se decisão que autorizou novo leilão, "admitindo-se a oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses" (fls. 9633/9634, de origem, em março de 2018).

O edital foi publicado (fls. 9742/9749, de



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

origem), com expressa previsão de que "O valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponde a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, contudo serão aceitos lances inferiores a esse valor, que serão recebidos de forma condicional à aprovação do Juízo responsável".

Em junho de 2018, o administrador judicial noticiou o resultado infrutífero do leilão, destacando que "O imóvel da Rua Gália, que foi ofertado pelo valor inicial correspondente a 44,89% de sua avaliação original, apesar dos esforços de divulgação, não recebeu qualquer lance" e sugerindo a realização de nova tentativa de alienação, a partir de novembro de 2018, com lance mínimo de 30% do valor da avaliação, além da manutenção do leilão, até que seja ofertado lance por algum interessado, com encerramento em 5 dias úteis após o último lance (fls. 9827/9829, de origem).

Após manifestação de credores e do MP, a r. decisão agravada assim deliberou a respeito:

"Vistos.

#### 1 - Imóvel da Rua Gália

Ao contrário do sustentado pelos credores e pelo comitê, em suas manifestações de fls. 9941/9946 e 9956/9957, não se deve atribuir ao leiloeiro a ausência de interessados no imóvel da Rua Gália.

Houve, na verdade, um interessado que teve seu nome divulgado em coluna de jornal, mas ao final do certame, nem mesmo ele ofertou lance.



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Note-se que admitiram-se ofertas por valor inferior a 50% da avaliação original, mas nem esta circunstância atraiu interessados.

O cenário atual não é satisfatório para o mercado imobiliário, ao contrário do que ocorreu há quatro anos.

Lembro que naquela ocasião os credores ora insatisfeitos e o falido retardaram a alienação com inúmeras impugnações à avaliação.

O que poderia ter sido uma alienação de sucesso resultou em fracasso quatro anos depois.

Infelizmente, colheram o que semearam.

O procedimento falimentar, contudo, deve seguir adiante com a alienação dos ativos.

Autorizo a alienação, acolhendo em parte a sugestão da administração judicial.

O leilão será realização após as eleições, oferecendo-se o imóvel a 50% da avaliação em primeiro leilão e a 30% em segundo."

O inconformismo não comporta acolhida.

Por primeiro, insubsistente a pretensão de nova avaliação, mormente diante da constatação de que já houve pretérita determinação nesse sentido, em sede recursal, sendo certo que o derradeiro laudo foi realizado há dois anos (janeiro de 2016) e não há indício de que houve substancial



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

alteração do mercado imobiliário, a recomendar a renovação da avaliação, sob o custeio da massa falida.

A propósito, vem a calhar o parecer do i. Promotor de Justiça Eronides Aparecido Rodrigues dos Santos, de fevereiro de 2018, a seguir reproduzido:

"Infelizmente estamos diante de requerimentos que evocam contra a marcha processual, que procura reabrir discussão já superada nos autos, como escolher nova leiloeira, realizar novas avaliações, etc.

Chega o momento em que é preciso reconhecer que os bens valem o que valem e não o que gostaríamos que valessem, que os obstáculos judiciais podem sim desestimular o interesse em determinado bem fazendo com que haja depreciação no preço.

Essa é a regra do mercado sobre a qual petições, pareceres, avaliações e decisões judiciais não tem influência.

É preciso seguir em frente e ultimar essa falência." (fls. 9631/9632, de origem)

No âmbito deste recurso, com outras palavras e igual pertinência, confira-se o parecer de lavra da i. Procuradora de Justiça Selma Negrão Pereira dos Reis:

"Nem é preciso grande acuidade para se compreender que o mercado imobiliário vinha sendo inflado há alguns



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

anos, e que, tanto não correspondia à realidade que nos últimos quatro anos vem sofrendo com o excesso de oferta de imóveis a determinar a redução dos valores de venda.

Também nem é preciso exercício de projeção futura de mercado para se considerar que a posse do novo Presidente não terá o condão de alterar o mercado com o imediatismo desejado, já que não é da noite para dia, ou em questão de meses, que haverá melhora considerável no preço dos imóveis.

Ademais, tratando-se de falência, o que a lei exige é a **liquidação de ativo e repartição entre os credores, de modo a minorar o prejuízo que já vêm amargando** desde a intervenção extrajudicial no falido Banco cujos tentáculos alcançaram inúmeras empresas não financeiras sob a mesma gestão, levando à bancarrota até mesmo cooperativas rurais - a demonstrar que a conduta do administrador de direito e de fato era ruinosa, com prática de desvio de valores e ativos o que exigiu a busca de obras de arte e outros bens no exterior, inclusive com a necessidade de reconhecimento de falência pela Justiça Norte-Americana.

**A pretensão de mais outra avaliação sob novas perspectivas chega a causar espécie**, de vez que a cada nova avaliação impugnam-se os expertos nomeados, os leiloeiros sugeridos com a pretensão de imposição daquele que se entenda mais adequado, exigem-se análises que extrapolam a normalidade, afirma-se que ora o imóvel foi subavaliado, ora que não se



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

considerou o 'mercado de mansões', enfim, criam-se novas dificuldades.

(...)

Aliás, se o valor da 'mansão da rua Gália' está abaixo do mercado imobiliário de 'mansões', que os insatisfeitos apresentem prova a respeito, mas que não exijam que a Massa Falida arque com as despesas de manutenção da casa reduzindo ainda mais o ativo garantidor da responsabilidade debitória do falido banco, ou então, que caucionem valor suficiente para que os credores que anseiam receber o que lhes é devido não sofram ainda mais com os prejuízos decorrentes dos retardamentos na liquidação do ativo." (fls. 71/72)

Com efeito, não há indício de que o valor de avaliação seja obstáculo substancial ou exclusivo para o insucesso das pretéritas tentativas de alienação do ativo, daí a impertinência do requerimento de sua renovação.

No tocante ao percentual mínimo para a admissão de lances em primeiro leilão, é certo que na derradeira tentativa de realização do ativo foi permitido lance condicional, em valor inferior a 50% da avaliação, mas não houve nenhuma proposta ("Conforme previsto em edital, o leilão do **Lote 1 (Mansão da Rua Gália)** se deu em Praça Única, tendo início em 25/04/2018, onde o bem foi ofertado a 44,89% do valor de avaliação, encerrando-se em 15/05/2018 **sem lances**", a fls. 9831, de origem).



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Diante do contexto, especialmente por conta do insucesso das diversas tentativas de realização do ativo, andou bem o i. Juízo *a quo* ao determinar a realização de novo leilão, fixando desde já piso mínimo de 50% da avaliação no primeiro leilão e, em caso de insucesso, o patamar de 30% em segundo leilão.

A despeito da ponderação apresentada pela i. Procuradora de Justiça, no sentido de que "a autorização imediata de aquisição por 30% (trinta por cento) em segundo leilão, determinaria nenhum interesse na aquisição por 50% (cinquenta por cento) da avaliação em primeiro leilão" (fls. 72), não comporta guarida porque já não houve interesse na aquisição quando se estabeleceu o piso mínimo de 50% ou lance condicional em patamar inferior.

No mais, nem se diga que eventual êxito na venda, desde que observado o piso de 30% da avaliação, seja considerada irregular, pois a declaração de preço vil não possui parâmetro específico, cabendo ao Julgador a análise de cada caso concreto.

Nessa linha, confira-se precedente desta

C. Câmara Julgadora:

"AGRAVO DE INSTRUMENTO - Falência - Insurgência contra r. decisão que determinou a arrematação - Oferta no importe de 35% do valor de avaliação - Insurgência recursal sob alegação de preço vil - Descabimento - A



## PODER JUDICIÁRIO

### TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

declaração de preço vil não possui parâmetro específico, cabendo ao Julgador a análise de cada caso concreto e no caso dos autos, a vileza não se mostra presente - É certo que o Julgador deve zelar pela obtenção do melhor preço para o bem praceado, entretanto, conforme contextualizado nestes autos, incidem sobre o bem especificidades mercadológicas que não devem ser desprezadas - Hipótese, ainda, de sucateamento decorrente da demora - Precedentes desta Corte e do E. STJ - Decisão mantida por seus próprios fundamentos - Agravo improvido. Dispositivo: Negam provimento." (AI 2049185-17.2016.8.26.0000, Rel. Des. Ricardo Negrão, j. em 26.09.2017)

Em conclusão, impõe-se a ratificação *in totum* da r. decisão agravada.

**3** - Ante o exposto, nega-se provimento ao recurso. É o voto.

**DES. GRAVA BRAZIL** - Relator

**DOC. 04**

**2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível – Comarca da Capital/SP****EDITAL DE LEILÃO**

O MM. Juiz de Direito Dr. Paulo Furtado de Oliveira Filho da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível – Comarca da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Falência da empresa **ATALANTA PARTICIPAÇÕES E PROPRIEDADES S.A** - Processo nº 0832891-91.2007.8.26.0100 (extensão da Falência do Banco Santos S.A e Atalanta Participações e Propriedades S.A.) e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO BEM** – O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, pelo que quaisquer diferenças nas dimensões descritas não poderão ser invocadas como motivo de compensação, rescisão de contrato e/ou modificação do preço; (b) nas condições físicas e documentais que se encontram, devendo o arrematante, na hipótese de divergência entre as dimensões descritas e as oportunamente apuradas, adotar, por sua conta e risco, todas as medidas e procedimentos eventualmente necessários a sua regularização perante os órgãos federais, estaduais, municipais, ou, ainda, de registro de imóveis, sendo certo que o fato de o arrematante não conhecer os bens imóveis e as condições em que se encontram não será considerado como argumento válido para qualquer pleito ou reclamação. A descrição detalhada e as fotos do bem a ser(em) apregoado estão disponíveis no Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br).

**DA VISITAÇÃO** - Constitui ônus dos interessados examinar o bem a ser(em) apregoado. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* ([visitacao@superbidjudicial.com.br](mailto:visitacao@superbidjudicial.com.br)) mediante apresentação dos documentos descritos no item DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO.

**DOS DÉBITOS** – O bem será apregoado sem quaisquer ônus, sejam débitos de água, luz, gás, taxas, multas e Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU ("aquisição originária"), exceto se o arrematante for:

1. Sócio da sociedade falida, ou sociedade controlada pelo falido;
2. Parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida, ou
3. Identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (artigo 141, da Lei nº 11.101/2.005)

**DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAR DO LEILÃO** - Poderão participar do Leilão Judicial pessoas físicas ou jurídicas. Os interessados em participar do Leilão Judicial deverão entregar ao leiloeiro em até 24 horas antes da data prevista para o encerramento do 1º e/ou 2º pregão a seguinte documentação: (i) se pessoa física: cédula de identidade, prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física (CPF) do Ministério da Fazenda e comprovante de endereço e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Valor Mínimo; (ii) se pessoa jurídica: contrato social ou estatuto social, conforme o caso, acompanhados de sua última alteração, documentos comprobatórios dos poderes de representação da pessoa física encarregada de representar a pessoa jurídica no Leilão Judicial; documentos de identidade do representante legal; e prova de inscrição no Cadastro – Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda e prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento de quantia igual ou superior ao Valor Mínimo. Os documentos deverão ser enviados por e-mail para: [cac@superbidjudicial.com.br](mailto:cac@superbidjudicial.com.br) ou por correio para o endereço Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 4º Andar - Ed. Berrini One - Vila Olímpia - CEP: 04571-010 - São Paulo/SP. Os interessados que não apresentarem a referida documentação no prazo estipulado neste edital não estarão habilitados e, portanto não poderão participar do Leilão Judicial.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO** – O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Renato S. Moysés, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 654.

**DO LEILÃO** – O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br). O 1º pregão terá início em **29/04/2019**, a partir das **14:30** horas, encerrando-se em 03 (três) dias úteis, em **02/05/2019**, às **14:30** horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor de venda do imóvel no 1º pregão, o leilão seguir-se-á sem interrupção até às **14:30** horas do dia **23/05/2019** - 2º pregão.

No último dia do 2º pregão (23/05/2019), a partir das 10:00 horas, serão admitidos lances orais no auditório da Superbid, na Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº. 105 – 4º. Andar – Ed. Berrini One – Vila Olímpia – São Paulo/SP, em igualdade de condições.

**DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL** – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será de 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial e no segundo pregão, serão aceitos lances a partir de 30% (trinta por cento) do valor da avaliação judicial.

**DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do imóvel arrematado, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito identificado na conta da Massa Falida do Banco Santos S/A, sob pena de se desfazer a arrematação.

Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do bem arrematado e à comissão, deduzidas as despesas incorridas.

**DO LANCE CONDICIONAL** – Serão admitidos lances condicionais de valor inferior ao mínimo estabelecido para cada uma das praças, em qualquer fase do leilão, ficando sujeitos a posterior aprovação do Juízo responsável, desde que prestada caução pelo ofertante de 20% (vinte por cento) do lance ofertado, por meio de depósito identificado na conta da Massa Falida do Banco Santos S/A, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento de cada pregão.

Aprovado o lance vencedor condicional, o arrematante deverá efetuar os pagamentos correspondentes (preço do bem arrematado e comissão, no prazo de 72 (setenta e duas) horas a contar da data da comunicação da liberação da venda, deduzido o valor da caução.

No caso de não aprovação da venda pelo preço ofertado, o ofertante será comunicado e o lance será desconsiderado, com a devolução total da caução, por meio de transferência bancária na mesma conta por ele utilizada.

**DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 1% (um por cento) do preço de arrematação do imóvel.

A comissão devida não está inclusa 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, deduzidas as despesas incorridas.

**DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 72 (setenta e duas) horas a contar do encerramento do leilão, através de boleto bancário ou TEF - Transferência Eletrônica de Fundos (TEF somente para correntistas do Banco Itaú), conforme indicado na seção 'Minha Conta', do Portal Superbid Judicial.

**DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL** – Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à transferência do imóvel arrematado para o seu nome.

Para transferir o imóvel arrematado, o arrematante deverá primeiramente retirar junto ao cartório responsável a respectiva “Carta de Arrematação”, devendo, para tanto, providenciar as peças necessárias para a formação da Carta de Arrematação, recolher a taxa judiciária incidente sobre a expedição da Carta de Arrematação, em guia própria do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, pagar o ITBI - Imposto de Transmissão de Bem Imóvel e as custas extrajudiciais relativas ao registro da Carta de Arrematação.

As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei nº 11.101/2.005 e, no que couber, o CPC, o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625/09, do TJSP e o *caput* do artigo 335, do CP.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.superbidjudicial.com.br](http://www.superbidjudicial.com.br).

A publicação deste edital supre eventual insucesso das notificações pessoais e dos respectivos patronos e será realizada através da rede mundial de computadores, conforme determina o §2º, do artigo 887, do novo Código de Processo Civil.

### **RELAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Lote 1: Imóvel Matrícula nº 176.197, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP:** Terreno contendo doze prédios, sendo um prédio com frente para a Rua Raulino de Oliveira, nº 49, seis prédios com frente para a Avenida Lopes de Azevedo, nºs 376, 394, 408, 360, 434, 460, e cinco prédios com frente para a Rua Gália, nºs 100, 110, 120, 190 e 230, constituído pelos lotes 29 a 40 e 44 a 49 da quadra 83, situados no Jardim Everest, 13º Subdistrito Butantã, cuja linha perímetrica começa num ponto situado na Rua Raulino de Oliveira, na divisa com o imóvel nº 25 da Rua Raulino de Oliveira, de propriedade de Antonio Fernando Vilas Boas Russo e sua mulher; daí segue pelo alinhamento da mesma Rua Raulino de Oliveira, pela extensão de 38,00m; segue, então, pela extensão de 44,00m, em curva para o lado esquerdo, pela confluência da Rua Raulino de Oliveira com a Rua Gália; desse ponto, segue o alinhamento da Rua Gália, pela distância de 153,00m; daí, deflete à esquerda e segue em linha reta na extensão de 17,00m; deflete à direita e segue pela distância de 14,50m, onde encontra a Av. Lopes de Azevedo, confrontando, nesse trecho, com o lote nº 28, de propriedade de Mário de Sampaio Lara Filho e sua mulher; então, segue o alinhamento da Av. Lopes de Azevedo, pela distância de 96,50m; daí segue em curva, agora pela Rua Raulino de Oliveira, pela extensão de 21,20m; então, deflete à esquerda e segue, na extensão de 32,90m; daí, deflete à direita e segue pela distância de 8,00m; deflete, novamente, à direita e segue, pela extensão de 31,50m; deflete, finalmente, à direita e segue, na extensão de 33,15m, até o ponto inicial desta descrição, junto à Rua Raulino de Oliveira, confrontando, nesses trechos, com o imóvel nº 25 da Rua Raulino de Oliveira, de propriedade de Antonio Fernando Vilas Boas Russo e sua mulher, encerrando a área total de terreno de 8.180,02m<sup>2</sup> e Área construída de 7.888,00m<sup>2</sup> segundo Certidão de dados Cadastrais da Prefeitura de São Paulo. Matrícula nº 176.197, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Contribuinte cadastrado junto a PMSP: 084.245.0030-1.

**Ônus e Gravames:** Imóvel Sequestrado nos autos do processo nº 2005.61.81.9003966 da 6ª Vara Federal Criminal de São Paulo/SP.

**Valor de Avaliação do Imóvel: R\$ 76.833.500,00 (setenta e seis milhões oitocentos e trinta e três mil e quinhentos reais).**

**Compõem a casa 11 itens (obras de arte, móveis, etc.) que serão vendidos juntamente com o imóvel, a seguir descritos:**

**1** – Grande Mesa de Jantar: Mesa de jantar em mogno, datada de cerca de 1850, com ferragens e articulações de época, estilo George II. Autor: não identificado. Valor da Avaliação: R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

- 2** – Guanyin: Figura humana representada em pé sobre um pedestal em forma de lótus. Autor: China. Valor da Avaliação: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).
- 3** – Cemin Saint Clair – Fonte: Escultura em bronze, datada da década de 1990. Valor da Avaliação: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).
- 4** – Oscar Niemeyer – Forma no espaço IV: Lanças Vermelhas entrelaçadas. Valor da Avaliação: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais).
- 5** – Portugal Azulearte – Parede de Azulejos: Aproximadamente 30m<sup>2</sup> de azulejos portugueses (masculino) em três padrões diferentes, Portugal, século XVIII, aplicados em paredes internas. Valor da Avaliação: R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
- 6** – Painéis de Couro: Quatorze Painéis, cada um medindo 4,0 m x 0,80 m mais sete menores, sobre duas portas, revestindo toda uma parede (sala e jantar) num total de cerca de 60m<sup>2</sup>, em couro prensado, decorado com relevos e pinturas com motivos vegetais e douração ao pincel e por aspersão. Autor: não identificado. Valor da Avaliação: R\$ 100.000,00 (cem mil reais).
- 7** – Azulejos Personalizados medindo 15cm x 15cm cada peça, desenhados sob encomenda por Athos Bulcão. Aproximadamente 4.000 peças. Arcos de circunferência nas cores ocre e laranja, em tinta acrílica, sobre azulejo industrial branco. Valor da Avaliação: R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).
- 8** – Azulejos Artesanais da manufatura “Brennand”, exclusivos para o local da residência, aproximadamente 4.000 peças. Valor da Avaliação: R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais).
- 9** – Painel ao piso (na cobertura/heliporto) em pastilhas de vidro italianas, em 12 cores, inclusive à ouro 18K. Em acelerado processo de deterioração, faltante quantidade expressiva de pastilhas. Em desenho de Roberto Burle Marx. Valor exequível se restaurado e removido (por ser placas de piso elevado). Valor da Avaliação: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).
- 10** – Escultura Maia: Escultura cinzenta de torso e cabeça de figura humana. As mãos unidas em posição de oração. Nos ombros há esculpido um pano estampado unido por um laço no pescoço e um medalhão no centro do colo. O rosto é estilizado com dentes da frente fora da boca e bochechas proeminentes. Na cabeça está esculpido um chapéu com laço. Pedra Vulcânica. América Central Pré-Colombiana, dimensões 53 x 27 cm. Autor: não identificado. Valor da Avaliação: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).
- 11** – Escultura Maia: Escultura cinzenta de torso e cabeça de figura humana e mãos unidas em posição de oração. Nos ombros há esculpido um pano estampado unido por um laço no pescoço e um medalhão no centro do colo. O rosto é estilizado com dentes da frente fora da boca e bochechas proeminentes. Na cabeça está esculpido um chapéu com laço e na parte de trás do chapéu há um prolongamento que desce até as costas da figura. Pedra Vulcânica. América Central Pré-Colombiana, dimensões 50 x 24 cm. Autor: não identificado. Valor da Avaliação: R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

**Valor Total das Obras de Arte: 1.124.000,00 (um milhão e cento e vinte e quatro mil reais).**

**Valor Total da Avaliação: R\$ 77.957.500,00 (setenta e sete milhões e novecentos e cinquenta e sete mil e quinhentos reais).**

São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.019.

---

**Paulo Furtado de Oliveira Filho**  
Juiz de Direito

# DOC. 05

**Massa Falida do Banco Santos S.A.****Rua Gália - Despesas Custeio Imóvel**

Movimentação	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Valor em R\$ Acumulado
	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor	Valor
<b>A - Despesas Administrativas</b>	<b>465.641,21</b>	<b>505.353,98</b>	<b>507.360,93</b>	<b>554.633,15</b>	<b>705.634,40</b>	<b>705.629,34</b>	<b>548.557,88</b>	<b>765.780,80</b>	<b>4.758.591,69</b>
A.1-Água, Gás, Luz, Telefone	194.853,23	194.207,53	155.082,11	172.887,70	262.743,20	244.899,16	257.656,52	223.724,98	1.706.054,43
A.2-Portaria e Limpeza	260.316,57	305.703,36	336.273,72	367.782,84	425.034,01	446.254,78	499.801,72	532.957,76	3.174.124,76
A.3-Outras Despesas	10.471,41	5.443,09	16.005,10	13.962,61	17.857,19	14.475,40	(208.900,36)	9.098,06	(121.587,50)
<b>B - Despesas Jurídicas</b>	<b>35.707,25</b>	<b>13.424,30</b>	<b>481,13</b>	<b>16.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57.900,00</b>	<b>12.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>136.312,68</b>
B.1-Custas/Taxas Judiciais	1.207,25	24,30	481,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.712,68
B.2-Honorários Periciais	34.500,00	13.400,00	0,00	16.800,00	0,00	57.900,00	12.000,00	0,00	134.600,00
<b>C - Serviços de Terceiros</b>	<b>137.229,60</b>	<b>196.665,32</b>	<b>180.998,13</b>	<b>148.851,90</b>	<b>203.138,23</b>	<b>181.520,37</b>	<b>207.835,34</b>	<b>167.061,74</b>	<b>1.423.300,63</b>
C.1-Manutenção e Reparos	71.229,60	154.465,32	132.998,13	100.851,90	132.691,00	118.637,00	142.514,00	100.776,50	954.163,45
C.2-Zeladoria	66.000,00	42.200,00	48.000,00	48.000,00	70.447,23	62.883,37	65.321,34	66.285,24	469.137,18
<b>D - Tecnologia</b>	<b>8.319,10</b>	<b>8.059,03</b>	<b>2.369,04</b>	<b>56.720,92</b>	<b>2.848,37</b>	<b>2.450,79</b>	<b>1.050,24</b>	<b>1.077,72</b>	<b>82.895,21</b>
<b>E - IPTU/Taxas/Outros</b>	<b>669,98</b>	<b>363,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.568.628,72</b>	<b>9.000,00</b>	<b>2.341.345,33</b>	<b>537.551,80</b>	<b>6.457.558,91</b>
E.1-Taxas/Outros	669,98	363,08	0,00	0,00	0,00	9.000,00	0,00	0,00	10.033,06
E.2-IPTU	0,00	0,00	0,00	0,00	3.568.628,72	0,00	2.341.345,33	537.551,80	6.447.525,85
<b>Total</b>	<b>647.567,14</b>	<b>723.865,71</b>	<b>691.209,23</b>	<b>777.005,97</b>	<b>4.480.249,72</b>	<b>956.500,50</b>	<b>3.110.788,79</b>	<b>1.471.472,06</b>	<b>12.858.659,12</b>

Fonte: Prestação de Contas