

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação na **FALÊNCIA DE PETROFORTE BRASILEIRO DE PETRÓLEO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.288.881/0001-67, e demais empresas integrantes do mesmo Grupo Econômico, *na pessoa do Síndico AFONSO HENRIQUE ALVES BRAGA*, inscrito na OAB/SP sob o nº 122.093; **bem como dos proprietários do imóvel ANTONIO PEDRO RODRIGUES DE SOUZA ROCHA**, inscrito no CPF/MF sob o nº , e sua mulher **PATRÍCIA LESSA MACHADO DE SOUZA ROCHA**, dos adjudicantes **LUIZ CARLOS KECHICHIAN**, inscrito no CPF/MF sob o nº **011.998.498-98**; e sua mulher **MARCIA COLLAÇO KECHICHIAN**, inscrita no CPF/MF sob o nº 032.236.078-94; da compradora **MARIA APPARECIDA COELHO BARBOSA (R.7)**, inscrita no CPF/MF sob o nº 014.045.138-25; do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, na pessoa do seu Procurador; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL** *na pessoa do seu Procurador*; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO** *na pessoa do seu Procurador*; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO** *na pessoa do seu Procurador*.

O **Dr. Henrique Inoue** , MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos quanto o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Exibição de Documento ou Coisa Cível** ajuizada por **PETROFORTE BRASILEIRO PETRÓLEO LTDA (MASSA FALIDA) Processo nº 0024706-43.2020.8.26.0100 (Processo principal nº 0074201-23.2001.8.26.0100)- Controle nº 642/2018**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO BEM IMÓVEL – 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 para as alienações judiciais eletrônicas, 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, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail 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 - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 14/09/2026 às 14:30h** e se encerrará **dia 29/09/2026 a partir das 14:30h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 29/09/2026 às 14:31h** e se encerrará no **dia 14/10/2026 a partir das 14:30h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 14/10/2026 às 14:31h** e se encerrará no **dia 29/10/2026 a partir das 14:30h, sucessivamente com intervalo de 30 segundos para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

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. Cumprir 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, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:30 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - O arrematante dos Lotes cujo valor de arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), 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 Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, 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 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. **Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima**, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem, 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.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo a mesma, ser analisada pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO(A) ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) 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. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05, o Provimento CSM nº 1625/2009, a Resolução nº 236/2016 do CNJ e, no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DE BEM: MATRÍCULA Nº 79.324 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O Apartamento Duplex sob nº 191, localizado no 19º andar e cobertura do "Edifício Residencial Versailles", situado à Rua Pedro Doll nº 503, no 8º Subdistrito – Santana, desta Capital, contendo a área útil de 393,680 metros quadrados, área comum (inclusive 06 vagas indeterminadas) de 263,409 metros quadrados, área total de 657,098 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 5,000%. **Consta no R.5 desta matrícula** que nos autos da Ação de Execução, Processo 001.03.08966-3, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Capital, requerida por SCORPIUS EDIFICAÇÕES LTDA contra ANTONIO PEDRO RODRIGUES DE SOUZA ROCHA e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta no R.9 desta matrícula** que o imóvel foi vendido por LUIZ CARLOS KECHICHIAN, assistido por sua mulher MÁRCIA COLLAÇO KECHICHIAN para MARIA APPARECIDA COELHO BARBOSA. **Conta na Av.10 desta matrícula** a existência da Ação de Rito Ordinário, processo nº 583.00.2007.211352-7, na 18ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP ajuizada por PETROFORTE BRASILEIRO DE PETRÓLEO LTDA contra ANTONIO PEDRO RODRIGUES DE SOUZA ROCHA e outros, bem como para declarar a indisponibilidade em relação à massa Falida a alienação do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos da Execução Civil, Processo nº 1033615-05.2016.8.26.0001, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional I – Santana, da Capital/SP, requerida por EDIFÍCIO RESIDENCIAL VERSAILLES contra ANTONIO PEDRO RODRIGUES DE SOUSA ROCHA e outra, foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário ANTONIO PEDRO RODRIGUES DE SOUSA ROCHA.

Observação 01: Consta às fls. 48072/48073 que nos autos da Ação Revocatória nº 0211352-21.2007.8.26.0100, foi dado provimento ao requerimento da MASSA FALIDA, no sentido de desfazer negócio realizado pelos falidos, de modo que a MASSA FALIDA obteve decisão favorável que anulou a adjudicação do imóvel feita em favor LUIZ CARLOS KECHICHIAN E

MARCIA COLLAÇO KECHICHIAN, retornando o imóvel para a titularidade dos antigos proprietários ANTÔNIO PEDRO RODRIGUES DE SOUZA ROCHA E PATRÍCIA LESSA MACHADO DE SOUZA ROCHA.

Contribuinte nº 072.071.0406-5 (conf. Av.3). Consta no site da Prefeitura Municipal de São Paulo débitos na Dívida Ativa no valor de R\$ 996.221,81 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 32.960,66 (26/06/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem reais) para junho de 2024, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, 06 de julho de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dr. Henrique Inoue
Juiz de Direito