3ª VARA CÍVEL – FORO DE SUMARÉ – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª, 2ª e 3ª Praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MAGAZINE MAXI BABUCHÃO LTDA (MASSA FALIDA) (CNPJ/MF Nº 53.872.909/0001-04)**, na pessoa do Administrador Judicial **ROLFF MILANI DE CARVALHO (CPF/MF Nº 712.368.998-49)**; dos terceiros interessados: **ESPÓLIO DE JEANETE DJEHDIAN (CPF/MF Nº 136.851.508-80)**, na pessoa de seus herdeiros **WANIA MARIA DJEHDIAN (CPF/MF Nº 153.514.438-64), ALEXANDRE DJEHDIAN (CPF/MF Nº 105.150.098-22)** e **ESPÓLIO DE VALÉRIA DJEHDIAN SANTANIELLO (CPF/MF Nº 265.179.868-12)**, este na pessoa de suas herdeiras **JESSICA DJEHDIAN SANTANIELLO (CPF/MF Nº 372.089.478-99)** e **STEPHANIE (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 01.468.760/0001-90), FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 71.584.833/0001-95), MUNICÍPIO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF Nº 46.395.000/0001-39), UNIÃO FEDERAL – PROCURADORIA-GERAL DA FAZENDA NACIONAL (CNPJ/MF Nº 00.394.460/0001-41)** e **VICTOR VARGAS DOS REIS (CPF/MF Nº 322.834.538-60)**; os credores: **GISELLE MARTINS DA SILVA SANTOS (CPF/MF Nº 227.109.528-07), VERA LUCIA RIGOLI (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), EURICLEIA GOMES DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), MARIA LUCIA SANTOS (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), TEREZA MARIA SOARES DA SILVA (CPF/MF Nº DESCONHECIDO), NAYANE DE JESUS FERNANDES FREIRE (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)** e **EVELYN CRISTINA NASCIMENTO GONÇALVES (CPF/MF Nº DESCONHECIDO)**; e de todos os credores relacionados ao processo judicial**.**

O MM. Juiz de Direito Dr. José Fernando Steinberg, da 3ª Vara Cível – Foro de Sumaré, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Ação de Falência, ajuizada por **NIKE DO BRASIL COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 59.546.515/0001-34)** em face de **MAGAZINE MAXI BABUCHÃO LTDA (MASSA FALIDA) (CNPJ/MF Nº 53.872.909/0001-04),** nos autos do **Processo nº 0012121-24.2005.8.26.0604**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC e a Lei nº 11.101/2005, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Manoel Marques Simões, n° 242, Cidade Jardim, São Paulo/SP – CEP: 05676-070 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: Prédio residencial situado na Rua Manoel Marques Simões, nº 242 (antiga Rua Catorze), esquina com a Rua A, Cidade Jardim, 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo/SP, com 568,00m² de área construída (Ficha de IPTU – Laudo de Avaliação às fls. 7965), e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 12 e parte do lote 13 da quadra 82, Vista Paulista, assim descrito: inicia-se num ponto situado a 51,88m do encontro da Viela "A" com a Rua Manoel Marques Simões, medindo de frente para esta rua 40,00m em curva côncava com 39,00m de raio; no lado direito de quem desta mesma rua olha para o imóvel, mede 26,15m, confrontando com o lote 14; no lado esquerdo mede 47,80m em linha quebrada, tendo 8,90m, confrontando com um jardim público e 38,90m, confrontando com a Rua A; nos fundos, onde confronta com a faixa do Pequeno Anel Rodoviário, mede 31,90m, encerrando a área de 1.194,24m².

DADOS DO IMÓVEL		
Inscrição Municipal n°	084.251.0007-0	
Matrícula Imobiliária n°	9.191	18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
Av.38	17/07/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0275800-45.2004.5.02.0029	GISELLE MARTINS DA SILVA SANTOS
Av.39	13/10/2020	Indisponibilidade	Proc. nº 0044200-23.2009.5.02.0026	VERA LUCIA RIGOLI
Av.40	13/04/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0229900-49.2005.5.02.0079	EURICLEIA GOMES DA SILVA
Av.41	30/07/2021	Indisponibilidade	Proc. nº 0133600-61.2007.5.02.0303	MARIA LUCIA SANTOS
Av.42	03/10/2022	Indisponibilidade	Proc. nº 0193400-31.2004.5.02.0301	TEREZA MARIA SOARES DA SILVA
Av.43	02/05/2023	Indisponibilidade	Proc. nº 0114200-32.2005.5.02.0012	NAYANE DE JESUS FERNANDES FREIRE
Av.44	15/05/2024	Indisponibilidade	Proc. nº 0156500-16.2004.5.15.0001	EVELYN CRISTINA NASCIMENTO GONÇALVES

OBS.: 01: O imóvel encontra-se registrado em nome de Jeanete Djehdian (R.21 da matrícula), falecida em 25/08/2011 (certidão de óbito às fls. 6558/6559), pertencendo, portanto, ao seu Espólio, e foi arrecadado nos autos da falência em razão da responsabilização pessoal da sócia da falida (Auto de Arrecadação às fls. 5511 e Decisão de fls. 3442).

OBS.: 02: Victor Vargas dos Reis opôs embargos de declaração (fls. 8235/8237) apontando omissão na decisão de fls. 8221/8229 (renovada às fls. 8269/8276), que havia previsto apenas duas praças, com o objetivo de que o leilão observasse as três chamadas do artigo 142, §3º-A, da Lei nº 11.101/2005 e de que constasse do edital a sua proposta firme e irrevogável de R$ 1.500.000,00, à vista, como lance inicial da terceira chamada. Os embargos foram acolhidos pela decisão de fls. 8287/8293.

OBS.: 03: Consta dos autos proposta firme e irrevogável formulada por Victor Vargas dos Reis, no valor de R$ 1.500.000,00, à vista, que constará como lance inicial da 3ª praça e prevalecerá unicamente se não houver lances de maior valor durante o pregão eletrônico (Decisão de fls. 8287/8293).

OBS.: 04: O imóvel foi arrematado em 17/07/2018 nos autos da Reclamação Trabalhista nº 0275800-45.2004.5.02.0029, da 29ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, por R$ 1.000.000,00 (fls. 7128). A arrematação foi declarada nula pela decisão de fls. 7180, uma vez que o imóvel está arrecadado nos autos da falência e compete ao Juízo Falimentar decidir sobre a sua alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 5.454.581,49 (Out/2025 – Avaliação às fls. 7941/8044 – Homologação às fls. 8221/8229).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 5.716.734,58 (Nov/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: R$ 1.949.094,25 (Nov/2026) – Referente aos Débitos Tributários. Os débitos tributários ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **18 de dezembro de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 04 de janeiro de 2027, às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 15 (quinze) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 04 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará em 19 de janeiro de 2027, às 16 horas.** Não havendo lance nos 15 (quinze) dias subsequentes ao início da 2ª Praça, a **3ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 19 de janeiro de 2027, às 16 horas, e se encerrará em 03 de fevereiro de 2027, às 16 horas**.

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 60% do valor da avaliação e, em **terceira praça**, serão admitidos lances de qualquer valor (artigo 142, §3º-A, da Lei 11.101/2005, artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP), sendo a proposta firme de **R$ 1.500.000,00 à vista, o lance inicial** (Decisão de fls. 8287/8293).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado por Guia de Depósito Judicial gerada junto à instituição financeira vinculada ao Tribunal de Justiça correspondente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente

nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao Leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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 as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados. Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que será expedida a Carta de Arrematação/Alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

Sumaré, 24 de novembro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. JOSÉ FERNANDO STEINBERG
JUIZ DE DIREITO