

**Edital de 1ª e 2ª Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação da RECUPERANDA: BADRA S/A**, do administrador **ALFREDO LUIZ KUGELMAS**, OAB/SP 15.335, bem como de todos os interessados e habilitados nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, acerca das praças eletrônicas designadas no **Processo nº 0048692-60.2019.8.26.0100** (Processo principal nº 0235290-98.2007.8.26.0100).

O Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho, MM Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a primeira **1ª (primeiro) Leilão terá início dia 25 (vinte e cinco) de outubro de 2021 às 14:00hs e término dia 28 (vinte e oito) de outubro de 2021 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção a **2ª (segundo) Leilão que se encerrará dia 17 (dezesete) de novembro de 2021 às 14:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** Uma área de terras situada à beira-mar com frente para a faixa de marinha no imóvel “Murupiara”, antiga Fazenda Poço, no bairro do mesmo nome, consta Nordeste da Ilha de São Sebastião, neste Estado, cuja divisa inicia-se junto à faixa da marinha, no ponto “M” na desembocadura do Ribeirão do Poço, cujo leito passa a subir até encontrar o ponto “N” na cabeceira de um afluente superior, de onde sobe um percurso de cerca de 2.000,00 m (dois mil metros), até o ponto “D”, onde deflete à esquerda seguindo pela linha de cumeada por um percurso de cerca de 2.000,00 m (dois mil metros) até o ponto “E”; deste ponto deflete ligeiramente à esquerda, seguindo por uma extensão de cerca de 200,00 m (duzentos metros) até o ponto “K”; daí deflete novamente à esquerda, descendo em linha reta com a extensão de 6.200,00 m (seis mil e duzentos metros) até o ponto “L”, onde deflete uma última vez à esquerda, passando a seguir em forma curvilínea ao longo da faixa de marinha até encontrar o marco inicial no ponto “M”, na barra do Ribeirão do Poço, encerrando uma área de cerca de 11.650.000,00 m<sup>2</sup>; e confrontando, do ponto “M” ao ponto “D” com Michel Helú, do ponto “D” ao ponto “K” com espigão principal conhecido pela designação genérica de “Meio da Ilha”, o qual separa a vertente da bacia do Poço, das vertentes voltadas para o lado do Canal; do ponto “K” até o ponto “L” com os espólios de Romeu e Delfino Facchina e no demais, com a faixa de marinha fronteira ao Oceano Atlântico, designado para efeito de localização como “Área B”. Imóvel objeto da matrícula nº 19.024 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP.

**OBS.:** O imóvel possui área total de 11.650.000,00 m<sup>2</sup> e área utilizável de 1.048.500,00 m<sup>2</sup>.

**CARACTERÍSTICAS LOCAIS:** Sem acesso por via terrestre.

**SUGESTÕES DE ACESSO:** A partir da cidade de São Paulo: Rodovia Ayrton Senna, Rodovia Carvalho Pinto, Rodovia dos Tamoios, Rodovia Rio – Santos (Caraguatatuba – São Sebastião), balsa para Ilhabela. Para acessar o local, é necessário, a partir do Píer do Perequê na cidade de Ilhabela, por via marítima, cerca de 40 minutos de navegação, e após a Praia do Jabaquara, chega-se ao local. Pode ser feito por trilha a partir da Praia do Jabaquara, seguindo por 4 horas em uma trilha próxima à costeira atingindo-se a Praia do Poço.

**AVALIACÃO:** A avaliação do bem atualizada para julho/2021 é de R\$ 5.508.362,16 (cinco milhões, quinhentos e oito mil, trezentos e sessenta e dois reais e dezesseis centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: AV.2** – O imóvel objeto da matrícula foi penhorado nos autos da ação de Execução Fiscal, processo nº 96.0539113-9 em trâmite na 3ª Vara Federal Especializada em Execuções Fiscais, movida pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS em face de Badra S/A. **AV.4** – Consta arrecadação do imóvel objeto desta matrícula nos autos da Ação de Falência, processo nº 0235280-98.2007.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP.

**DOS DÉBITOS:** Os bens serão vendidos livre de qualquer ônus e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes do trabalho, exceto se o arrematante for: I – sócio das sociedades falidas, ou sociedade controlada pelos falidos; II – parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, os falidos ou de sócios das sociedades falidas; III – identificado como agente dos falidos com o objetivo de fraudar a sucessão. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

**DAS CONDIÇÕES:** As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

**DO PAGAMENTO DO LANCE:** O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a **50% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

**DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO:** A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário a ser efetivado em favor do Juízo, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: [www.alienajud.com.br](http://www.alienajud.com.br), ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para [contato@alienajud.com.br](mailto:contato@alienajud.com.br) ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 2021. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

**Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho**  
**Juiz de Direito**

