

**Edital de 1º, 2º e 3º Leilão Eletrônico de bem imóvel e para intimação da FALIDA: Badra S.A., bem como do administrador Alfredo Luiz Kugelmas, OAB/SP nº 15.335 e de todos os interessados e habilitados nos autos da Ação de Falência, acerca dos leilões eletrônicas designadas no processo nº 0017773-69.2011.8.26.0100.**

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 o 1º (primeiro) Leilão terá início dia 10 (dez) de fevereiro de 2023 às 16:00hs e término dia 14 (quatorze) de fevereiro de 2023 às 16:00hs, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeiro leilão, inicia-se sem interrupção o 2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 01 (um) de março de 2023 às 16:00hs, 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. Caso não haja licitantes em segundo leilão, inicia-se sem interrupção o 3º (terceiro) Leilão que se encerrará dia 16 (dezesesseis) de março de 2023 às 16:00hs, ocasião em que o bem será entregue a quem ofertar o maior valor, conforme previsto no art. 142, § 3º-A, III da Lei nº 11.101 de 2005. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

**IMÓVEL:** Uma gleba de terras (GLEBA III), com 847.500,00m<sup>2</sup> (oitocentos e quarenta e sete mil e quinhentos metros quadrados), parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom, situada na Ilha de Santo Amaro, distrito, município e comarca de Guarujá, Estado de São Paulo, parte esta cujo perímetro começa no ponto assinalado na planta de aquisição como nº 317 (trezentos e dezessete), segue acompanhando uma linha assinalada à tinta vermelha pelo espigão divisor das águas do Rio Perequê-Morim e outros pequenos Rios que esgotam para o Oceano, até a costa, dividindo até aqui com a outra parte do Sítio Perequê, que foi adquirido por Dona Maria José de Oliveira Sayão; em seguida acompanha a costa em direção NE e depois na direção Norte, sempre acompanhando a costa até encontrar a Cachoeira da Praia Brava; sobe esta Cachoeira, dividindo com terras que dizem pertencer à Fazenda Nacional e segue pelo espigão divisor das vertentes, até o ponto de partida, estando o perímetro desde o encontro da Cachoeira da Praia Brava até o ponto de partida estando o perímetro desde o encontro da Cachoeira da Praia Brava até o ponto de partida assinalado por um traço à tinta amarela, na mesma planta que foi assinada no ato da escritura de 16 de dezembro de 1966. Imóvel objeto da matrícula nº 3.683 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob os nºs 3-0662-001-000, 3-0662-002-000, 3-0662-003-000, 3-0662-004-000 e 3-0662.005-000.

**OBS.:** Da estrada que segue rumo Guarujá-Bertioga a propriedade não tem acesso (somente pelo mar), podendo-se notar a mata densa e o espigão no alto da montanha, a partir do qual em direção à costa, é a área avalianda, e segue pela costa, da ponta da Praia do Pereque, seguindo pelo espigão até a Cachoeira da Praia Brava indo encontrar a cerca que se observa no Condomínio Tijucopava, em foto no relatório fotográfico. (Laudo Pericial)

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para novembro/2022 é de R\$ 39.385.852,98 (trinta e nove milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e oito centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.15** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos das Execuções Fiscais, processo nº 97.0527500-9 e 97.0570610-7, movido pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS em face de Badra S/A; **R.16** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos das Execuções Fiscais, processo nº 2001.61.82.009242-8 e apensos

200161820092430 e 200161820092441, movido pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS em face de Badra S/A; **R.17** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processo nº 2003.61.82.028693-1, movido pela Fazenda Nacional em face de Badra S/A; **AV.19** – O imóvel objeto desta matrícula foi arrecadado nos autos da Ação de Falência, processo nº 0017773-69.2011.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo – SP, sendo os autos da Habilitação de Crédito o processo nº 0017773-69.2011.8.26.0100; **AV.21** – O imóvel objeto desta matrícula foi arrecadado 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 Cível da Comarca de São Paulo/SP.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é **3-0662-001-000**, no valor de R\$ 10.608.174,18 (dez milhões, seiscentos e oito mil, cento e setenta e quatro reais e dezoito centavos), atualizados até novembro/2022. Constatam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é **3-0662-002-000**, no valor de R\$ 18.091.283,87 (dezoito milhões, noventa e um mil, duzentos e oitenta e três reais e oitenta e sete centavos), atualizados até novembro/2022. Constatam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é **3-0662-003-000**, no valor de R\$ 22.576.766,72 (vinte e dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, setecentos e sessenta e seis reais e setenta e dois centavos), atualizados até novembro/2022. Constatam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é **3-0662-004-000**, no valor de R\$ 105.397.832,68 (cento e cinco milhões, trezentos e noventa e sete mil, oitocentos e trinta e dois reais e sessenta e oito centavos), atualizados até novembro/2022. Constatam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é **3-0662.005-000**, no valor de R\$ 3.912.285,53 (três milhões, novecentos e doze mil, duzentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e três centavos), atualizados até novembro/2022.

**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 bem será vendida em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço, por eventual divergência entre o que constar da descrição do bem e a realidade existente. O arrematante adquire o bem 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 quanto 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.

**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 depósito judicial 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** ou **(III)** em terceira etapa por **qualquer preço**, conforme previsto no art. 142, § 3º-A, III da Lei nº 11.101 de 2005.

**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 Leiloeiro, 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.

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 2022. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

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