

**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 0049879-06.2019.8.26.0100.**

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 15:30hs e término dia 14 (quatorze) de fevereiro de 2023 às 15:30hs, 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 15:30hs, 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 15:30hs, 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 área de terras, situada na Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, hoje Fazenda Tom, no distrito, município e comarca de Guarujá, designada como GLEBA “B”, situada à margem direita da faixa de domínio da estrada Guarujá-Bertioga, tem seu início no Km 8,300 ms na confluência do espigão divisor dos banais do Calçada e nos do Perequê e Sítio Perequê Mirim, no ponto chamado Porteira; deste ponto segue por este espigão divisor, por uma extensão aproximada de 1.165,00 ms, confrontando com a outra parte do Sítio Perequê Mirim adquirido por Maria José de Oliveira Sayão; deste ponto faz deflexão à esquerda e segue por uma distância aproximada de 515,00 ms em linha reta, que faz ângulo normal a Avenida do Contorno denominada 2 Direita projetada no setor “K” do plano de urbanização da Fazenda Tom, neste ponto faz deflexão à esquerda e segue pela lateral da Avenida do Contorno 2 Direita do setor “K”, primeira em reta de 290,00 ms depois em um arco de curva de aproximadamente 150,00 ms e raio de 150,00 ms, e, finalmente em reta de 250,00 ms de extensão até atingir o limite da faixa de divisa da Estrada Guarujá-Bertioga; neste ponto faz deflexão à esquerda e segue ao longo deste limite paralelo a 25,00 ms do eixo da estrada em direção a Guarujá, por uma extensão de mais ou menos 186,00 ms até o ponto que começou. O perímetro descrito tem a área aproximada de 273.852,00 m², obtida na planta na escala 1:500. Imóvel objeto da matrícula nº 24.869 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 3-0661-019-000.

**AVALIAÇÃO:** A avaliação do bem atualizada para novembro/2022 é de R\$ 3.394.774,87 (três milhões, trezentos e noventa e quatro mil, setecentos e setenta e sete reais e oitenta e sete centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL: R.10** –O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação Ordinária, processos nº 1297/94, em trâmite na 7ª Vara Cível de São Paulo – Capital, que Alce Empreendimentos e Participações S/A move contra Badra S/A. **R.11** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos das Execuções Fiscais, processos nºs 97.0527500-9 e 97.0570610-7, em trâmite na 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais, que Instituto Nacional de Seguro Social - INSS move contra Badra S/A. **R.12** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Execução Fiscal, processos nºs 96.0536419-0 e 97.0535989-0, em trâmite na 3ª Vara do Fórum Especializado em Execuções Fiscais, que Instituto Nacional de Seguro Social - INSS move contra Badra S/A. **AV.13** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado

nos autos da ação Execução Fiscal, processo nº 2002.61.82.020273-1, em trâmite na 12ª Vara de Execuções Fiscais da Seção Judiciária de São Paulo da Justiça Federal, que Fazenda Nacional move contra Badra S/A. **AV.14** – Consta a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula nos autos da ação de falência, processo nº 0235280-98.2007.8.26.0100, em trâmite 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP.

**DÉBITOS DO IMÓVEL:** Consta débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá é 3-0661-019-000, no valor de R\$ 5.527.252,41 (cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e um 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 lanços 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**

