

Edital de 1º, 2º e 3º Leilão Eletrônico de Bens e para intimação da **MASSA FALIDA: BADRA/SA**, do administrador **ALFREDO LUIZ KUGELMAS**, OAB/SP 15.335, bem como de todos os interessados e habilitados nos autos da **AÇÃO DE FALÊNCIA**, acerca das praças eletrônicas designadas no **Processo nº 0049884-28.2019.8.26.0100** (Processo principal 0235280-98.2007.8.26.0100).

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 o 1º (primeiro) **Leilão terá início dia 09 (nove) de junho de 2023 às 15:30hs e término dia 13 (treze) de junho 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 28 (vinte e oito) de junho 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 13 (treze) de julho 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.

**BEM:** Área 02, destacada de parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, que assim se descreve: Inicia-se num ponto situado na intersecção do eixo do canal da Avenida do Contorno (2) do Setor K, com o limite leste da faixa de domínio (paralela a 25,00 metros do eixo da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antiga Estrada Guarujá-Bertioga, Km 9,694; deste ponto segue em direção noroeste por uma extensão de 1.400,00 metros, confrontando com terreno de propriedade Anastácio S/A Ltda, até atingir o marco 195, situado no espigão divisor entre a Bacia do Rio Perequê Mirim e a bacia onde se situa o antigo Bananal do Calçada, deste ponto segue agora por uma extensão de 1.400,00 metros, dividindo com terras do Sítio Cachoeira, divisas estas que são dadas em obediência, a longa posse da firma Fazendo Mocchi & Cia Ltda, sem reclamação de ninguém, até atingir a faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, antigo D.E.R, ou Estrada Guarujá-Bertioga; deste ponto segue na direção do Guarujá acompanhando a faixa de domínio da referida rodovia, paralela a 25,00 metros do eixo da estrada, por uma extensão de 1.616,39 metros, até encontrar o ponto 02 da área da represa de propriedade da Samar – Sociedade amigos da Marina Guarujá; Do ponto 02 mede uma distancia de 30,54 m e segue com um az 29º49'03" até o ponto 03; Do ponto 03 mede uma distancia de 21,93 m e segue com um az 27º13'20" até o ponto 04; Do ponto 04 mede uma distancia de 10,24 m e segue com um az 33º55'57" até o ponto 05; Do ponto 05 mede uma distancia de 9,10 m e segue com um az 52º48'55" até o ponto 06; Do ponto 06 mede uma distancia de 16,28 m com um az 60º34'57" até o ponto 07; Do ponto 07 mede uma distancia de 9,25 m e segue com um az 74º19'14" até o ponto 08; Do ponto 08 mede uma distancia de 7,64 m e segue com um az 49º08'41" até o ponto 09; Do ponto 09 mede uma distancia de 9,63 m com um az 33º53'46" até o ponto 10; Do ponto 10 mede uma distancia de 8,27 m e segue com um az 48º21'59" até o ponto 11; Do ponto 11 mede uma distancia de 20,13 m com um az 60º12'40" até o ponto 12; Do ponto 12 mede uma distancia de 9,13 m com um az 70º49'16" até o ponto 13; Do ponto 13 mede uma distancia de 13,70 m com um az 81º36'41" até o ponto 14; Do ponto 14 mede uma distancia de 21,09 m com um az 95º26'25" até o ponto 15; Do ponto 15 mede uma distancia de 99,84 m com um az 111º08'07" até o ponto 16; Do ponto 16 mede uma distancia de 29,55 m com um az 120º29'47" até o ponto 17; Do ponto 17 mede uma distancia de 18,22 m com um az 116º02'16" até o ponto 18; Do ponto 18 mede uma distancia de 50,71 m com um az 107º47'55" até o ponto 19; Do ponto 19 mede uma distancia de 20,55 m com um az 101º13'28" até o ponto 20; Do ponto 20 mede uma distancia de 17,40 m com

um az 85°03'25" até o ponto 21; Do ponto 21 mede uma distancia de 24,20 m com um az 53°11'21" até o ponto 22; Do ponto 22 mede uma distancia de 11,96 m com um az 41°11'09" até o ponto 23; Do ponto 23 mede uma distancia de 21,36 m com um az 34°59'31" até o ponto 24; Do ponto 24 mede uma distancia de 43,78 m com um az 305°37'07" até o ponto 25; Do ponto 25 mede uma distancia de 287,45 m com um az 15°29'56" até o ponto 26; Do ponto 26 mede uma distancia de 282,71 m com um az 101°56'32" até o ponto 27; Do ponto 27 mede uma distancia de 387,42 m com um az 207°23'16" até o ponto 28; Do ponto 28 mede uma distancia de 165,07 m com um az 305°33'42" até o ponto 29; Do ponto 29 mede uma distancia de 25,62 m com um az 214°58'09" até o ponto 30; Do ponto 30 mede uma distancia de 9,51 m com um az 222°36'11" até o ponto 31; Do ponto 31 mede uma distancia de 28,20 m com um az 235°25'46" até o ponto 32; Do ponto 32 mede uma distancia de 18,20 m com um az 265°28'16" até o ponto 33; Do ponto 33 mede uma distancia de 19,60 m com um az 280°17'19" até o ponto 34; Do ponto 34 mede uma distancia de 22,86 m com um az 289°19'12" até o ponto 35; Do ponto 35 mede uma distancia de 32,70 m com um az 287°40'06" até o ponto 36; Do ponto 36 mede uma distancia de 15,04 m com um az 295°55'08" até o ponto 37; Do ponto 37 mede uma distancia de 10,22 m com um az 302°31'30" até o ponto 38; Do ponto 38 mede uma distancia de 24,52 m com um az 297°58'10" até o ponto 39; Do ponto 39 mede uma distancia de 12,02 m com um az 297°13'53" até o ponto 40; Do ponto 40 mede uma distancia de 81,61 m com um az 290°26'26" até o ponto 41; Do ponto 41 mede uma distancia de 17,40 m com um az 276°36'06" até o ponto 42; Do ponto 42 mede uma distancia de 15,97 m com um az 262°48'20" até o ponto 43; Do ponto 43 mede uma distancia de 6,62 m com um az 252°25'13" até o ponto 44; Do ponto 44 mede uma distancia de 22,28 m com um az 244°12'37" até o ponto 45; Do ponto 45 mede uma distancia de 14,16 m com um az 207°16'33" até o ponto 46; Do ponto 46 mede uma distancia de 8,82 m com um az 227°09'11" até o ponto 47; Do ponto 47 mede uma distancia de 10,95 m com um az 254°05'58" até o ponto 48; Do ponto 48 mede uma distancia de 14,32 m com um az 240°45'04" até o ponto 49; Do ponto 49 mede uma distancia de 8,17 m com um az 232°17'52" até o ponto 50; Do ponto 50 mede uma distancia de 26,93 m com um az 209°14'31" até o ponto 01, localizado no limite da faixa de domínio da Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna, (paralela a 25,00 metros do eixo da rodovia), confrontando do ponto 02 ao ponto 01 com terras da Samar; daí deflete a esquerda e segue acompanhando o alinhamento paralelo a 25,00 metros do eixo da rodovia por uma distância de 676,11 metros, até encontrar o ponto inicial da presente descrição, encerrando assim uma área de 1.162.250,00 metros quadrados. **Conforme AV.2 da presente matrícula o imóvel objeto desta matrícula possui a atual descrição em virtude de desmembramento objeto da AV.20 na matrícula 1.592 efetivado através de determinação judicial, expedida pelo Juízo da 39ª Vara Cível do Fórum Central de São Paulo, processo nº 583.00.1994.623970-5/000000-000, requerido por Sociedade de Amigos da Marina Guarujá – SAMAR.** Cadastrado no INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária sob nº 950.041.940.682-7. Imóvel objeto da matrícula nº 103.153 junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá /SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá/SP nº 3-0661-002-001.

**AVALIACÃO:** A avaliação do bem atualizada para abril/2023 é de R\$ 14.837.772,91 (quatorze milhões, oitocentos e trinta e sete mil, setecentos e setenta e dois reais e noventa e um centavos).

**ÔNUS DO IMÓVEL:** **AV.1** – O imóvel objeto da matrícula foi hipotecado em favor da CEESP – Caixa Econômica do Estado de São Paulo S/A, conforme R.11 e AV.s 13 e 14, na matrícula nº 1.592, deste cartório; **1.** Conforme R.15 na matrícula 1.592 o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação Ordinária, processo nº 1.297/94, em trâmite na 7ª Vara Cível de São Paulo/SP, movido por Alce Empreendimentos e participações em face de Badra S.A.; **2.** Conforme R.16 na matrícula 1.592 o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos das Execuções Fiscais, processos nºs 97.052500-9 e 97.0570610-7, em trâmite na 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, movido pelo Instituto Nacional de Seguro Social – INSS em face de Brada S.A. e Miguel Badra Junior;

3. Conforme R.17 na matrícula nº 1.592 o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 583.00.1994.623970-5, movido por Sociedade de Amigos Marina Guarujá – SAMAR em face de Badra S.A.; **AV.5** – Consta a arrecadação do imóvel objeto da 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:** Constatam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de Guarujá/SP nº 3-0661-002-001, no valor de R\$ 49.458.854,85 (quarenta e nove milhões, quatrocentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos), atualizados até abril/2023.

**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 2023. Eu, \_\_\_\_\_, Escrivão (ã) Diretor (a),

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

