

01ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação no **Incidente Apensado a Falência de: BADRA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.451.605/0001-93, **na pessoa do Administrador Judicial ALFREDO LUIZ KUGELMAS**, inscrito na OAB/SP sob o nº 15.335; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DO GUARUJÁ na pessoa do seu Procurador**.

A Dra. Isadora Botti Beraldo Moro, MM. Juíza de Direito da 01ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos do **Incidente Apenso a Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** da empresa **Badra S/A - Processo nº 0049884-28.2019.8.26.0100 - Processo Principal nº 0235280-98.2007.8.26.0100 - Controle nº 2007/000415**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 24/07/2026 às 14:00h** e se encerrará **dia 10/08/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 10/08/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 25/08/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 segundos para cada lote**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 25/08/2026 às 14:01h** e se encerrará no **dia 09/09/2026 a partir das 14:00h, sucessivamente com intervalo de 60 segundos para cada lote**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados, conforme preceitua o §3º-A do art. 142 da Lei 11.101/05.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpre informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação

do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 13:00 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATACÃO – Caso o valor de arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), o arrematante deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito na conta física do Leiloeiro, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe a Lei 11.101/05 e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

RELAÇÃO DE BENS:

LOTE 01: MATRÍCULA Nº 103.153 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARUJÁ/SP: Área 02, destacada de parte da Fazenda Perequê, também conhecida por Fazenda Mocchi, uma área de 1.162.250,00 metros quadrados, situada nesta cidade, município e comarca de Guarujá -SP, cujas confrontações se encontram no sítio eletrônico deste Leiloeiro.

Consta na Av. 01 desta Matrícula que este imóvel foi hipotecado à CEESP – Caixa Econômica de São Paulo S/A.

Consta na Av. 01 desta Matrícula que nos autos da Carta Precatória nº1.151/99 da Ação Ordinária, Processo nº 1.297, em trâmite na 07ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, requerida por ALCE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A contra BADRA S/A, este imóvel foi penhorado.

Consta na Av. 01 desta Matrícula que nos autos da Carta precatória nº 161/03, proveniente da Execução Fiscal, Processo nº 97.0527500-9 e 97.057610-7, em trâmite na 05ª Vara Especializada de Execuções Fiscais da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo/SP, requerida por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL – INSS contra BADRA S/A, este imóvel foi penhorado.

Consta na Av. 01 desta Matrícula que nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, Processo nº 583.00.1994.623970-5, em trâmite na 39ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, requerida por SOCIEDADE DE AMIGOS DA MARINA GUARUJÁ – SAMAR contra BADRA S/A, este imóvel foi penhorado.

Consta na Av. 05 que este imóvel foi arrecadado nestes autos.

Consta na Av. 06 desta matrícula que foi decretada a indisponibilidade dos bens de BADRA S/A requerida pelo GAEPP nos autos do Processo nº 0290900-49.2000.502.0039.

Consta na Av. 07 desta matrícula que foi decretada a indisponibilidade dos bens de BADRA S/A requerida pelo GAEPP nos autos do Processo nº 0120100-33.1997.502.0059

Consta na Av. 08 desta matrícula que foi decretada a indisponibilidade dos bens de BADRA S/A requerida pelo GAEPP nos autos do Processo nº 0218500-58.1995.502.0024.

INCRA: 950.041.940.682-7.

Observação 1: Consta no Laudo de Avaliação às fls. 494/499 que o imóvel se encontra defronte para Rodovia Ariovaldo de Almeida Vianna (antiga Est. Guarujá- Bertioga), km 9,694, Fazenda Perequê.

Observação 2: O imóvel se encontra na Macrozona de Proteção Ambiental, com grande parte em preservação ambiental, tendo preservação permanente do maciço voltado para o canal de Bertioga e proteção permanente das áreas com declividade entre 45% e 100%.

Observação 3: A ocupação poderá ser efetuada de forma dirigida, sendo por uso residencial controlado, pesquisa, educação, ecoturismo sustentável. A taxa de ocupação deverá ser entre 10% e 15%, com parcelamento e demais informações disponíveis no laudo de avaliação.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 3.360.000,00 (três milhões trezentos e sessenta mil reais) para fevereiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

São Paulo, xx de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Isadora Botti Beraldo Moro
Juíza de Direito