

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central - SP

EDITAL DE 1º, 2º E 3º LEILÃO e intimação na **FALÊNCIA DE ENGETEQ TÉCNICA EM QUALIDADE LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 57.391.328/0001-01; **CRITÉRIO ENGENHARIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.702.061/0001-83, e **Espólio de EDUARDO BADRA JÚNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 873.928.95834, na pessoa de seu **Síndico ALFREDO LUIZ KUGELMAS**, inscrito na OAB/SP sob o nº 15.535; **bem como de sua mulher IZABEL MENICUCCI BADRA; dos coproprietários: MARIA DO CARMO CASTRO MARTINEZ; Espólio de MIGUEL BADRA JUNIOR**, inscrito no CPF/MF sob o nº 006.559.028-72, e **Espólio de EDWITER VIGGIANI BADRA**, ambos na pessoa da única herdeira **THEA CHRISTINA BADRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 052.074.918-90; **Espólio de CLAUDIO BADRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.906.618-20, na pessoa de seu inventariante dativo **GUILHERME CHAVES SANT'ANNA**, inscrito na OAB/SP sob o nº 100.812; **Espólio de PILAR ARIAS BADRA na pessoa de seus herdeiros: CLAUDIA ARIAS BADRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 657.404.838-91, e **Espólio de ARTUR ARIAS BADRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 583.719.318-91, na pessoa de seu inventariante dativo **PEDRO SALES**, inscrito na OAB/SP sob o nº 91.210; **GILBERTO BADRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.096.908-74, e **sua mulher ELIZA MARIA MARTINS BADRA; e BADRA S.A. (Falida)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.451.605/0001-93, na pessoa de seu **Administrador Judicial; dos arrematantes da parte ideal (35%) que BADRA S.A. (Falida) possuía sobre os imóveis: TADEU LUIZ POLIZELLO (Matrícula 8.157)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 160.843.998-43; e **LOFT ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PATRIMONIAL ALPHAVILLE (Matrícula 8.314)**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.409.943/0001-72; **do MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador; e da PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador.**

O **Dr. Leonardo Fernandes dos Santos**, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ S.A.BER**, aos que o presente Edital de 1º, 2º e 3º Leilão dos bens imóveis, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** ajuizada por **KUBIKA COMERCIAL LTDA** contra **ENGETEQ TÉCNICA EM QUALIDADE LTDA e outros - Processo nº 0912102-02.1995.8.26.0100**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS IMÓVEIS - Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar vício 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 apregoados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar os bens deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda dos bens 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 10/10/2024 às 11:00 h** e se

encerrará **dia 25/10/2024 a partir das 11:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 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 25/10/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 11/11/2024 a partir das 11:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 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 11/11/2024 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 26/11/2024 a partir das 11:00 h, sucessivamente com intervalo de 30 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. Cumpra 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.

DA PREFERÊNCIA - Os coproprietários/cônjuges alheios a falência, terão a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência. Existindo disputa, os coproprietários poderão solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@megaleiloes.com.br, antes do início do certame) exercer o seu direito de igualar o lance de terceiro através de ícone IGUALAR LANCE, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

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 10:00 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 imóveis serão apregoados sem quaisquer ônus, sejam débitos de condomínio água, luz, gás, taxas, multas, Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e Imposto Territorial Rural - ITR (aquisição originária), 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 seu nome, como as despesas de ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis e registro do imóvel no RGI respectivo.

DO PAGAMENTO DA ARREMATÇÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, 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 ou Boleto Bancário, 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 dos bens 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(A) 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. Cumprido o prazo de pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do(a) arrematante, ficando este(a) obrigado(a) 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(as) demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o(a) Vendedor(a). Por conseguinte, o cadastro do(a) 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 DOS IMÓVEIS: LOTE Nº 01: PARTE IDEAL (1,25%) QUE EDUARDO BADRA JUNIOR POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 8.157 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: O lote de terreno nº 3 da quadra nº 6, do loteamento denominado Marina Guarujá, nesta cidade e comarca de Guarujá, de forma trapezoidal, faz frente para a Rua 5, na frente sudeste mede 32,00 metros; na frente noroeste mede 31,00 metros; no lado nordeste confronta com o lote 4 e mede 36,00 metros; em reta; no lado sudeste confronta com o lote 2 e mede 29,00 metros; encerrando a área de 990,00 metros quadrados. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Falência supra foi arrecadada a parte ideal de 50% de 2,5% deste imóvel pertencente a Eduardo Badra Junior. **Consta no R.15 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória nº 161/03, extraída dos autos das Execuções Fiscais (Proc. nºs 97.0527500-9 e 97.0570610-7), em trâmite na 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais, da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, requerida por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS contra BADRA S.A., MIGUEL BADRA JUNIOR e outro, foi penhorada a parte ideal de 75% deste imóvel sendo nomeado depositário MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta**

na **Av.16 desta matrícula** que nos autos da Reclamação Trabalhista, processo nº 01227002720045020302 (01227200430202000), em trâmite na 2ª Vara do Trabalho de Guarujá/SP, requerida por JORGE PEREIRA DA PENHA contra BADRA S.A., foi penhorada a parte ideal de 65% deste imóvel, incluindo o imóvel objeto da matrícula nº 8.155 deste cartório). **Consta na Av.17 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a MIGUEL BADRA JUNIOR, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 9.772, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.18 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a EDUARDO BADRA JUNIOR foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.031, no livro Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.19 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a EDUARDO BADRA JUNIOR foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.138, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.20 desta matrícula** que 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 Cível da comarca de São Paulo/SP, da BADRA S.A., constando a arrecadação da parte ideal de 35% deste imóvel. **Consta na Av.21 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a MIGUEL BADRA JUNIOR, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10241, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.26 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02389008319985020058, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA. **Consta na Av.27 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02383003420085020051, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do processo nº 00112462320198260100, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA e MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02909004920005020039 foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de BADRA S.A. - FALIDO. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do processo nº 01201003319975020058, foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA, MIGUEL BADRA JUNIOR, e BADRA S.A. - FALIDO. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos do processo 01368008919965020003 foi determinada indisponibilidade de bens e direitos de MIGUEL BADRA JUNIOR. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

LOTE Nº 02: PARTE IDEAL (1,25%) QUE EDUARDO BADRA JUNIOR POSSUI SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 8.314 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DO GUARUJÁ/SP - IMÓVEL: Lote 02 da quadra 12, do loteamento denominado Marina Guarujá, nesta cidade e comarca de Guarujá, faz frente para a Rua 4, onde mede e distância de 31,00m, no lado direito confronta com o lote 1 em reta de 49,00m, no lado esquerdo confronta com o lote 3 em reta de 58,50m, no fundo confronta com a propriedade de Anselmo Farabulini Junior em reta de 47,00m, encerrando a área de 1.900,00 metros quadrados. **Consta na Av.14 desta matrícula** que nos autos da Falência supra foi arrecadada a parte ideal de 50% de 2,5% deste imóvel pertencente a Eduardo Badra Junior. **Consta na Av.15 desta matrícula** que parte deste terreno se localiza em faixa de marinha. **Consta no R.16 desta matrícula** que nos autos da Carta Precatória nº 161/03, extraída dos autos das Execuções Fiscais (Proc. nºs 97.0527500-9 e 97.0570610-7), em trâmite na 5ª Vara Especializada de Execuções Fiscais, da 1ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, requerida por INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS contra BADRA S.A., MIGUEL BADRA JUNIOR e outro, foi penhorada a parte ideal de 75% deste imóvel sendo nomeado depositário MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta na Av.18 desta matrícula** que nos autos da Reclamação Trabalhista, processo nº 801/1996, em trâmite na 70ª Vara do Trabalho da Comarca da Capital/SP, requerida por CLAUDIO JOSÉ PEREIRA PONTES contra BADRA S.A., foi penhorada a parte ideal de 35% deste imóvel. **Consta na Av.19 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a MIGUEL BADRA JUNIOR, foi atingido pela indisponibilidade de bens,

conforme registro nº 9.772, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.20 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a EDUARDO BADRA JUNIOR foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.031, no livro Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.21 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a EDUARDO BADRA JUNIOR foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10.138, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.22 desta matrícula** que 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 Cível da comarca de São Paulo/SP, da BADRA S.A., constando a arrecadação da parte ideal de 35% do imóvel desta matrícula. **Consta na Av.23 desta matrícula** que o patrimônio pertencente a MIGUEL BADRA JUNIOR foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº 10241, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. **Consta na Av.29 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02389008319985020058, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA. **Consta na Av.30 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02383003420085020051, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos do processo nº 00112462320198260100, em trâmite na 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP, foi determinada a Indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA e MIGUEL BADRA JUNIOR. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos do processo nº 02909004920005020039 foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de BADRA S.A. - FALIDO. **Consta na Av.33 desta matrícula** que nos autos do processo nº 01201003319975020058, foi determinada a indisponibilidade de bens e direitos de CLAUDIO BADRA, MIGUEL BADRA JUNIOR, e BADRA S.A. - FALIDO. **Consta na Av.34 desta matrícula** que nos autos do processo 01368008919965020003 foi determinada indisponibilidade de bens e direitos de MIGUEL BADRA JUNIOR. **Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) para novembro de 2023, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

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

Dr. Leonardo Fernandes dos Santos
Juiz de Direito