



1ª VARA - FORO DE CAMPOS DO JORDÃO

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (praça única) dos direitos do devedor fiduciante (garantidor) do bem imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 05.125.519/0001-10)**, neste ato representada por seus sócios **VICENTE CHIARELLO (CPF/MF Nº 336.634.598-53)** e **ANTONIO CLÁUDIO GALLO (CPF/MF Nº 208.961.238-04)**; bem como da Administradora Judicial **ALVAREZ & MARSAL ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA**, anteriormente denominada **ALVAREZ & MARSAL CONSULTORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA (CNPJ/MF Nº 07.016.138/0001-28)**; e dos interessados **BLUE MOUNTAIN HOTELARIA E SERVICOS LTDA (CNPJ/MF Nº 008.770.461/0001-55)**, **BLUE STAR INTERMEDIACÃO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ/MF Nº 56.708.852/0001-92)**, **LUZIA GALLO (CPF/MF Nº 310.042.868-48)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho, da 1ª Vara - Foro de Campos do Jordão, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que, por este Juízo, processam-se os autos da Carta Precatória Cível, ajuizada por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A (CNPJ/MF Nº 32.254.138/0001-03)** em face de **BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ/MF Nº 05.125.519/0001-10)**, nos autos da Carta Precatória sob o nº **1001415-46.2020.8.26.0116**, oriunda dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo Principal nº 1057115-29.2018.8.26.0002), e foi designada a venda dos direitos do devedor fiduciante (garantidor) do bem descrito abaixo, nos termos do Prov. CSM nº 1625/2009 que disciplina o Leilão Eletrônico, assim como os artigos 879, II, 886 e 887 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel: Rua Maria Aparecida Iocci Ferreira, s/nº - Lote: Gleba - Quadra: 0 - Bairro: Água Santa - Loteamento: Parque Água Santa - Campos do Jordão/SP - CEP 12460-000 - **Descrição da Matrícula:** Uma gleba de terras situada no bairro do Homem Morto denominada "Fazenda Salgueiro", com área de 243.045,50m² (duzentos e quarenta e três mil, quarenta e cinco metros e cinquenta centímetros quadrados) com as seguintes divisas e confrontações: tomando-se como base o marco divisório entre as glebas, respectivamente dos transmitentes e segunda zona do loteamento Jardim do Embaixador, localizado no espigão divisório dessas áreas, a 403,90 metros da margem esquerda do Ribeirão do Homem Morto, a gleba inicia-se a 315,00 metros deste ponto, em uma linha locada em ângulo em relação ao NM de 144° 15'; deste ponto vira à esquerda em um ângulo de 90° e caminha em linha reta por 270 metros; depois segue a direita em ângulo de 145° e caminha em reta por 572,00 metros até encontrar a divisa lateral da gleba, distante 35 metros da estação nº 31 do loteamento; dobra novamente a direita em ângulo de 80° e sobe numa linha reta na distância de 389 metros; dobra a direita em ângulo de 85° 50' e, em nova reta no espigão, caminha 600 metros; vira a direita em ângulo de 35° e caminha na distância de 220 metros, atingindo o ponto inicial da descrição.

Dados do Imóvel

Inscrição Municipal nº	03.903.014	
Matrícula Imobiliária nº	23.808	Oficial de Registros de Imóveis da Comarca de de Campos do Jordão - SP

Ônus

Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
R. 11	23/10/2012	Alienação Fiduciária	-	Banco BVA S.A.
AV. 12	22/01/2013	Retificação de valores referentes à Alienação Fiduciária	-	Banco BVA S.A.



OBS 01: Segundo a Averbação nº 01 da Matrícula Imobiliária, o imóvel está inscrito no cadastro municipal sob o nº 03.903.014.

OBS 02: Conforme Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária, (fls. 15/26 do Processo Principal nº 1057115-29.2018.8.26.0002), o referido imóvel foi dado em garantia fiduciária à Cédula de Crédito Bancário 15.838/12 de titularidade do Banco BVA S/A. Havendo arrematação, serão baixados os apontamentos da matrícula do imóvel referentes à Alienação Fiduciária realizada e seu subsequente aditamento.

OBS 03: De acordo com o Laudo de Avaliação acostado às fls. 248/276, dos autos da carta precatória (Processo nº 1001415-46.2020.8.26.0116), o referido imóvel se encontra em uma área encravada, isto é, não possui logradouro para acesso, no entanto, este se encontra próximo à Rua Doutor José Mestres, a qual dá acesso ao complexo hoteleiro “Blue Mountain”, onde estes se confrontam. O imóvel em apreço trata-se de uma Gleba denominada “Fazenda Salgueiro”, onde existem diversas fontes de água mineral, bem como nascentes e córregos que se encontram, dos quais estão devidamente protegidos por matas ciliares. Além disso, consta no imóvel em apreço 50% de um heliponto, de modo que os outros 50% confrontam com a propriedade vizinha, qual seja “Hotel Blue Mountain”. Ademais, de acordo com o Laudo de avaliação, o valor de avaliação do heliponto foi estimado entre R\$ 60.000,00 a R\$ 80.000,00, conforme fls. 254.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 4.957.000,00 (Fev/2021 – Realização da Vistoria - Fls. 248/276).

Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 4.997.647,50 (Mar/2021).

Débitos Tributários: R\$ 578.736,49 (Abr/2021). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 193.815.196,92 (Abr/2021).

02 – A Praça Única terá início em **20 de maio de 2021, às 14 horas, e se encerrará no dia 22 de junho de 2021 às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que ofertar lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC).

03 - O leilão será realizado pela plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com), conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial, Davi Borges de Aquino, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.070. Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal <http://www.alfaleiloes.com>. (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

04 – Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigo 892, § 2º, CPC).

05 - Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exhibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).



06 - Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

07 - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigos 884, IV e artigo 892 do CPC).

08 – O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remição, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino Leiloeiro, CNPJ nº 30.753.419/0001-85, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

09 - Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

10 - O bem será vendido 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 (artigo 18 da Resolução nº 236/2016, CNJ). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 24, Provimento nº 1625/09).

11 - O arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

12 - Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1º, do CPC).

13 - A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

14 - Por uma questão de a celeridade, a economia e a efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação



Particular (Provimento CSM nº 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compras à vista, ou parceladas do correspondente ativo, estas serão levadas à apreciação e aprovação deste MM Juízo.

15 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Paulista, nº 2421, 1º Andar - Bela Vista - CEP 01.311-300 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com , telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

16 - A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 09 de abril de 2021.

Eu, _____, escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DR. MATEUS VELOSO RODRIGUES FILHO
JUIZ DE DIREITO