



EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª Praça) do imóvel abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos Executados **BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ Nº 05.125.519/0001-10)**, neste ato representado por seus sócios **CHEN CHI TAO (CPF Nº 323.472.868-20)** e **ANA CHEN KAMIYAMA (CPF Nº 175.190.318-45)**; **BLUE STAR INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ Nº 56.708.852/0001-92)**, neste ato representadas por seus sócios também executados: **ANTONIO CLÁUDIO GALLO (CPF Nº 208.961.238-04)** e **VICENTE CHIARELLO (CPF Nº 336.634-598-53)**; **LUIZA GALLO (CPF Nº 310.042.868-48)**, e o Administrador Judicial da Massa Falida: **ALVAREZ & MARSAL ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA (CNPJ Nº 07.016.138/0001-28)**, bem como os terceiros interessados: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ Nº 01.468.760/0001-90)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Guilherme Madeira Dezem, da 44ª Vara Cível - Foro Central Cível, 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 Ação de Execução de Título Extrajudicial, ajuizada por **MASSA FALIDA DO BANCO BVA S/A (CNPJ Nº 32.254.138/0001-03)**, em face de **BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA (CNPJ Nº 05.125.519/0001-10)**, **BLUE STAR INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA (CNPJ Nº 56.708.852/0001-92)**, neste ato representadas por seus sócios também executados: **ANTONIO CLÁUDIO GALLO (CPF Nº 208.961.238-04)** e **VICENTE CHIARELLO (CPF Nº 336.634-598-53)**; **LUIZA GALLO (CPF Nº 310.042.868-48)**, nos autos do **Processo nº 1127082-61.2018.8.26.0100**, e foi designada a venda 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 Código de Processo Civil, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - IMÓVEL: Hotel Blue Mountain, localizado na Rua José Mestres, nº 2145, no loteamento denominado Jardim do Embaixador, bairro dos Correntinos, Comarca de Campos do Jordão – SP, com a área total de 250.068,66m² e área construída de 16.897,89. O Imóvel possui a característica de um Complexo Hoteleiro muito completo e luxuoso, com layout arquitetônico agradável e atual, que apresenta linha estética bastante adequada à expectativa turística da região de Campos do Jordão.

Dados do Imóvel				
Código Cartográfico n°		03.338.001		
Matrícula Imobiliária n°		27.859	Cartório de Registro de imóveis da Comarca Campos de Jordão	
Ônus				
Registro	Data	Ato	Processo/Origem	Beneficiário / Observações
Av. 06	24/05/11	Alienação Fiduciária	-	BANCO BVA S/A
Av. 07	29/02/12	Aditamento à Av. 06	-	BANCO BVA S/A

OBS 01: Conforme Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária (fls. 38/39), o referido imóvel foi dado em garantia fiduciária às Cédulas de Crédito Bancário. Havendo arrematação, serão baixados os apontamentos da matrícula do imóvel referentes à alienação fiduciária realizada e seu subsequente aditamento.



OBS 02: De acordo como o laudo de avaliação elaborado pelo perito judicial, Jorge Ricardo Baruki, apresentado às fls. 169/218 nos autos da Carta Precatória nº 1000896-08.2019.8.26.0116, em trâmite perante o Juízo da 2ª Vara - Foro de Campos do Jordão, trata-se de um empreendimento do ramo de Hotelaria no segmento de “resort” e denominado “Hotel Blue Mountain” completo e luxuoso. O Hotel está localizado na Rua José Mestres, nº 2145 – Jardim do Embaixador – Campos do Jordão/SP, e é composto por portaria, salão de convenções e edifício principal com 62 unidades de hospedagem em suas dependências distribuídas, através de diversas escadarias e 3 elevadores (sendo 2 panorâmicos), por vários níveis, assim caracterizados: (i) Segundo Subsolo: Sala Kids, Piscina, Salões, Saunas, Terraços e Academia; (ii) Primeiro Subsolo: Foyer, Piano Bar, Restaurante, Home Theater, Salas para Reuniões, Anfiteatro, Serviços de Administração, Cozinha e Rouparia e também Garagem Coberta; (iii) Pavimento Térreo: Lobby, Recepção, Lojas e 28 Apartamentos; (iv) Primeiro Pavimento: 32 Apartamentos Duplex, 2 Apartamentos Master e Sala de Governança; (v) Sótão: 32 Complementos Duplex do Primeiro Pavimento e Casa de Máquinas. O Bloco Principal do empreendimento conta ainda com uma Adega na Cave, diversas salas de apoio e salões para outras atividades, Depósitos, Despensas, Bares e Posto Médico, Lavabos, Vestiários, etc., para além de uma Quadra de Tênis, um Campo de Futebol, um Heliporto, uma Cisterna, uma Central de Gás GLP e uma estação compacta de tratamento de esgoto localizados na área externa.

Valor de Avaliação do imóvel: R\$ 60.553.050,12 (Mar/2020 – fls. 389/438).

Valor de avaliação atualizado: R\$ 61.037.708,00 (Set/2020). O valor de avaliação será atualizado à época das praças.

Débito Tributários: R\$ 5.043.670,16 (Set/2020). Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

Débito Exequendo: R\$ 101.985.791,67 (Set/2020 – fls. 109).

02 - A 1ª Praça terá início no dia **13 de novembro de 2020, às 14 horas**, e se encerrará no dia **16 de novembro de 2020, às 14 horas**. Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 3 (três) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a 2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em **16 de novembro de 2020, às 14 horas, e se encerrará em 09 de dezembro de 2020, às 14 horas**. Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior a 60% do valor da avaliação. Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais. O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP. Havendo mais de uma proposta de compra parcelada, todas serão apresentadas para apreciação pelo MM. Juízo da causa, que decidirá pela de maior valor, caso estejam em diferentes condições ou, decidirá pela formulada em primeiro lugar, caso tenham iguais condições (Artigo 891, parágrafo único, Artigo 895, §§ 1º ao 8º do Código de Processo Civil).

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>. (Artigo 12 e 13 da Resolução nº 236/2016).



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 do Código de Processo Civil).

05 - 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, do Código de Processo Civil).

06 - 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 (Artigo 884, IV e art. 892 do Código de Processo Civil).

07 – O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, 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 transferência bancária ou depósito em dinheiro, no prazo de até 1 (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).

08 - 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.

09 - 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).

10 - 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.

11 - 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 Código de Processo Civil)

12 - 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, Código de Processo Civil). 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, Código de Processo Civil).

13 - 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.

14 - 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) 96308-9782. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

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

São Paulo, 01 de outubro de 2020.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

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

DR. GUILHERME MADEIRA DEZEM
JUIZ DE DIREITO