

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, da Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público, por meio do portal www.tezaleiloes.com.br.

PROCESSO: [1012426-33.2014.8.26.0100](#) - Execução de Título Extrajudicial (S. de Justiça).
EXEQUENTES: **BDI NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS** - CNPJ 31.405.473/0001-00.
EXECUTADOS: **BLUE STAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA** - CNPJ 05.125.519/0001-10;
ANTONIO CLÁUDIO GALLO - CPF 208.961.238-04;
LUZIA GALLO - CPF 310.042.868-48;
VICENTE CHIARELLO - CPF 336.634.598-53;
BLUE STAR INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA - CNPJ 56.708.852/0001-92.
INTERESSADOS: **MUNICÍPIO DE CAMPOS DO JORDÃO** - CNPJ 45.699.626/0001-76.
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO - CNPJ 43.776.491/0001-70.

1º LEILÃO: início em **15/07/2024**, às **10h30min**, e término em **18/07/2024**, às **10h30min**;
LANCE INICIAL: **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO: início em **18/07/2024**, às **10h31min**, e término em **07/08/2024**, às **10h30min**;
LANCE MÍNIMO: **50% (cinquenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.
BENS:

(I) IMÓVEL LOTE Nº 233 DA 2ª GLEBA DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM DO EMBAIXADOR”, EM CAPIVARI, COM A ÁREA DE 2.070,00M² (Dois mil e setenta metros quadrados), com frente para a rua Peróba, onde mede 25,00 ms., do lado direito confronta com os lotes nºs 231 e 232, onde mede 85,00 ms., do lado esquerdo confronta com o lote 234, onde mede 80,20 ms., e nos fundos confina com quem de direito onde mede 25,50 ms. MATRÍCULA: 3.020, do CRI de Campos do Jordão, SP. AV-7/3020 (23/12/2009): ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTE: para constar que o imóvel da matrícula, na linha dos fundos onde mede 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), atualmente confronta com o lote nº 3-B, objeto da matrícula nº 14.514, identificado pelo contribuinte nº 03.338.005. CONTRIBUINTE: 03.051.014. LOCALIZAÇÃO: Rua Peróba, 0, Jardim do Embaixador, Campos do Jordão, SP, CEP: 12477-224. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado proprietário do bem.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE I: R\$ 217.885,21 (duzentos e dezessete mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e vinte e um centavos), em fevereiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 229.320,53 (duzentos e vinte e nove mil, trezentos e vinte reais e cinquenta e três centavos)** em maio de 2024.

(II) IMÓVEL LOTE Nº 234, DA 2ª GLEBA DO LOTEAMENTO “JARDIM DO EMBAIXADOR”, EM CAPIVARI, COM A ÁREA DE 1.940,00 M², (Hum mil, novecentos e quarenta metros quadrados), com frente para a rua Peróba, onde mede 25,00 ms., do lado direito confronta com o lote 233, onde mede 80,20 ms., do esquerdo com o lote 235, onde mede 75,00 ms., e nos fundos confina com quem de direito onde mede 25,50 ms. MATRÍCULA: 3.021, do CRI de Campos do Jordão, SP. AV-7/3020 (23/12/2009): ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTE: para constar que o imóvel da matrícula, na linha dos fundos onde mede 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), atualmente confronta com o lote nº 3-B, objeto da matrícula nº 14.514, identificado pelo contribuinte nº 03.338.005. CONTRIBUINTE: 03.051.015. LOCALIZAÇÃO: Rua Peróba, 0, Jardim do Embaixador, Campos do Jordão, SP, CEP: 12477-224. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE II: R\$ 204.201,60 (duzentos e quatro mil, duzentos e um reais e sessenta centavos), em fevereiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 214.918,76 (duzentos e quatorze mil, novecentos e dezoito reais e setenta e seis centavos)** em maio de 2024.

(III) IMÓVEL LOTE Nº 235, DA 2ª GLEBA DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM DO EMBAIXADOR”, com a área de 1.810,00 M², (Hum mil, oitocentos e dez metros quadrados), com frente para a rua Peróba, onde mede 25,00 ms., do lado direito confronta com o lote 234, onde mede 75,00 ms., do esquerdo confronta com o lote 236, onde mede 69,80 ms., e nos fundos confina com quem de direito, onde mede 25,50 ms. MATRÍCULA: 3.022, do CRI de Campos do Jordão, SP. AV-7/3020 (23/12/2009): ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTE: para constar que o imóvel da matrícula, na linha dos fundos onde mede 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), atualmente confronta com o lote nº 3-B, objeto da matrícula nº 14.514, identificado pelo contribuinte nº 03.338.005. CONTRIBUINTE: 03.051.016. LOCALIZAÇÃO: Rua Peróba, 0, Jardim do Embaixador, Campos do Jordão, SP, CEP: 12477-224. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado..

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE III: R\$ 190.517,99 (cento e noventa mil, quinhentos e dezessete reais e dezenove centavos), em fevereiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 200.516,99 (duzentos mil, quinhentos e dezesseis reais e noventa e nove centavos)** em maio de 2024.

(IV) IMÓVEL LOTE Nº 236, DA 2ª GLEBA DO LOTEAMENTO DENOMINADO “JARDIM DO EMBAIXADOR”, COM A ÁREA DE 1.965,00 M² (Hum mil, novecentos e sessenta e cinco metros quadrados), com frente para a rua Peróba, onde mede 22,10 ms., do lado direito confronta com o lote 235, onde mede 69,80 ms., do esquerdo com o lote 237, onde mede 67,40 ms., e nos fundos confina com quem de direito onde mede 36,70 ms. MATRÍCULA: 3.023, do CRI de Campos do Jordão, SP. AV-7/3020 (23/12/2009): ATUALIZAÇÃO DE CONFRONTANTE: para constar que o imóvel da matrícula, na linha dos fundos onde mede 25,50 m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros), atualmente confronta com o lote nº 3-B, objeto da matrícula nº 14.514, identificado pelo contribuinte nº 03.338.005. CONTRIBUINTE: 03.051.017. LOCALIZAÇÃO: Rua Peróba, 0, Jardim do Embaixador, Campos do Jordão, SP, CEP: 12477-224. FIEL DEPOSITÁRIO: o Executado.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOTE IV: R\$ 206.833,06 (duzentos e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e seis centavos), em fevereiro de 2023, que, atualizado, corresponde à **R\$ 217.688,33 (duzentos e dezessete mil, seiscentos e oitenta e oito reais e trinta e três centavos)** em maio de 2023.

DÉBITO DA DEMANDA: R\$ 146.029.924,16 (cento e quarenta e seis milhões, vinte e nove mil, novecentos e vinte e quatro reais e dezesseis centavos), em março de 2022 (fls. 1274), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelos Leiloeiros Oficiais ALFIO CARLOS AFFONSO ZALLI NETO, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066 e ERICK SOARES TELES, inscrito na JUCESP sob o nº 1.197, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 2305, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 2323-3353, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal **TEZA LEILÕES**, website www.tezaleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@tezaleiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do

leilão via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II - DIREITO DE PREFERÊNCIA: tratando-se de alienação de bem indivisível, será preservado o direito de preferência na arrematação aos coproprietários e cônjuge (não executado), nos termos dos artigos 843 do Código de Processo Civil e 1.322 do Código Civil.

III – BEM INDIVISÍVEL: segundo o art. 843 do Código de Processo Civil, quando a penhora recair sobre bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. O parágrafo primeiro do referido artigo dispõe que será reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

IV - ÔNUS: consta a penhora dos imóveis referente a este processo assentada às fls. 1275/1276 dos autos. Segundo o laudo de avaliação (fls. 1520/1552), há informação de que por conta da existência de vegetação densa, partes das propriedades (53,45% em média) são oneradas por restrições ambientais e qualquer exploração ou utilização da área será limitada e condicionada a processos de licenciamento ambiental junto à Secretaria Ambiental Municipal e à CETESB - Companhia Ambiental do Estado de São Paulo. Consta ainda a informação de que a região onde se encontram os imóveis, é também uma área de APA (Área de Preservação Ambiental (art. 1º do Decreto Federal nº 91.304/85 e Lei Estadual nº 4.105/84). Em consulta ao site da Prefeitura de Campos do Jordão em 22.05.2024, constam débitos de IPTU sobre os imóveis, sendo: LOTE I no valor de R\$ 6.055,07; LOTE II no valor de R\$ 6.233,00; LOTE III no valor de R\$ 5.758,99 e LOTE IV no valor de R\$ 5.747,97, os quais, não serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Não há nos autos informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou processos.

V - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: eventuais créditos que recaiam sobre o bem, seja de natureza tributária (IPTU) ou *propter rem* (condomínio), serão sub-rogados no valor da arrematação. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores². Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições. Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

VI - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO³: sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo. c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir 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.

VII – COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da TEZA e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@tezaleiloes.com.br. Na hipótese de remissão ou desistência da praça pelos exequentes, caso ocorra(m) após a publicação de editais, a

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.tezaleiloes.com.br

² Art. 908, parágrafo primeiro, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e inciso VI do art. 1.499, CC.

³ Art. 895, parágrafo 1º CPC.

parte que remir ou desistir deverá arcar com os custos do leiloeiro, no percentual de 3% sobre o valor atualizado da avaliação. Em caso de composição após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com o percentual acima fixado, sob pena de o(a) executado(a)(s) suportá-lo integralmente, nos termos do parágrafo terceiro, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016.

VIII - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão.

IX - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

X - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.teza.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932, Provimento nº 2.614/2021 e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 22 de maio de 2024.

CRISTIANE VIEIRA
Juíza de Direito