

## 1ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP

O Dr. **Mateus Veloso Rodrigues Filho**, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Campos do Jordão/SP, **comunica a todos que possam se interessar** que será realizado **leilão público conduzido** pelo Leiloeiro Oficial **EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN**, JUCESP nº 464, por meio do site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br), com base nos termos deste **EDITAL DE LEILÃO**:

**Processo nº: 0003962-86.2014.8.26.0116** – Execução de Título Extrajudicial

**Exequente: BRASMIX COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA**, CNPJ: 04.876.296/0001-60, na pessoa do seu representante legal;

**Executado:**

- **TOCA DAS AVES EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS LTDA ME**, CNPJ: 08.919.056/0001-56, por seu representante legal;
- **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, CPF: 339.077.238-30.

**Interessados:**

- **OCUPANTE DO IMÓVEL;**
- **PREFEITURA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP;**
- **ESPÓLIO DE AVIGAD ALYANAK**, por sua inventariante **ELIANA WISSMANN ALYANAK**, CPF: 339.077.238-30;
- **VARA DO TRABALHO DE PINDAMONHANGABA/SP**, processo nº 0010729 41.2015.5.15.0059;
- **16ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**, processo nº 1051998-25.2016.8.26.0100;
- **1ª VARA DE CAMPOS DO JORDÃO/SP**, processo nº 0001373-82.2018.8.26.0116.

**1º Leilão**

Início em 09/02/2026, às 16:00hs, e término em 12/02/2026, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 120.240,00, LOTE 02 - R\$ 90.180,00**, referente a **50%** do valor do imóvel, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para dezembro de 2025.

**2º Leilão**

Início em 12/02/2026, às 16:01hs, e término em 05/03/2026, às 16:00hs.



**LANCE MÍNIMO: LOTE 01 - R\$ 72.144,00, LOTE 02 - R\$ 54.108,00**, correspondente a **60%** do valor dos lances mínimos do primeiro leilão.

**Descrição dos Bens**

**Lote 01 - FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO LOTE Nº 102, DA 1ª ZONA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "VILA INGLESA", EM CAPIVARI**, com a área de 3.083,00m<sup>2</sup> (três mil e oitenta e três metros quadrados), com frente para a rua 13, onde mede 38,60m; do lado direito confronta com o lote nº 101, onde mede 61,50m; do outro lado confronta com o lote nº 103, onde mede 47,80m; e nos fundos confina com os lotes ns. 77, 100 e com a rua 10, medindo respectivamente, 10,30m; 61,00m; e 16,00m.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 844/886):** O lote de terreno nº 102, matrícula imobiliária nº 24, possui área total de 3.083,00m<sup>2</sup>, com testada de 38,60m voltada para a Rua Alice Abdo Bunemer, e uma parte voltada para a Rua "10". O terreno possui topografia em declive moderado e severa, com densa vegetação nativa e com curso de água atravessando seu interior. Não foram identificadas benfeitorias neste lote, com exceção de um muro em alvenaria na fachada do terreno voltada para a Rua Alice Abdo Bunemer, e na parte do terreno voltada para a Rua "10".

**Matrícula:** 24 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP.

**ÔNUS:** A PENHORA do bem encontra-se às fls. 346/347 dos autos, bem como na **AV. 14** da matrícula. Consta, na **AV. 9, PENHORA** derivada dos autos nº 0010729-41.2015.5.15.0059, da Vara do Trabalho de Pindamonhangaba/SP. Consta na **AV. 11 PENHORA** derivada dos autos nº 1051998-25.2016.8.26.0100 da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 13 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0010729-41.2015.5.15.0059 da Vara do Trabalho de Pindamonhangaba/SP. Consta **INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA** derivada dos autos nº 0001373-82.2018.8.26.0116 da 1ª Vara de Campos do Jordão/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 01.197.011 em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 6.504.21. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 240.000,00, em novembro de 2025, referente a totalidade do imóvel atualizado pela tabela prática do TJ/SP para o valor de R\$ 240.480,00, em dezembro de 2025.

**Lote 02 – FRAÇÃO IDEAL DE 50% DO LOTE DE TERRENO SOB Nº 101, DA 1ª ZONA, DO LOTEAMENTO "VILA INGLESA", EM JAGUARIBE** com a área de 2.697,00 m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e noventa e sete metros quadrados), com frente para a rua 10, onde mede 50,68m, do lado direito confronta com o lote 102, onde mede 51,50m, do lado esquerdo confronta com uma área reservada para ajardinamento onde mede 58,00m, e nos fundos confina com a rua 13, para a qual também faz frente, onde mede 48,30m.

**Informações do Laudo de Avaliação (fls. 844/886):** O lote de terreno de nº 101, matrícula nº 4282, possui área total de 2.697,00m<sup>2</sup>, com testada em duas frentes, de 98,30m, voltada para Rua Alice Abdo Bunemer, e para a Rua "10". O lote nº 101 possui topografia com declive entre moderado e severo, coberto por densa vegetação nativa, e com uma nascente e curso d'água atravessando sua área. Em relação a benfeitorias, existe construído, delimitando a área do lote, um muro de alvenaria nas fachadas do terreno voltados para a Rua Alice Abdo Bunemer e para a Rua nº 10. Internamente ao lote, foi identificado uma estrutura de vigas de concreto, que suporta uma caixa d'água. Conforme informação obtida, a caixa d'água foi construída para abastecer um hotel, atualmente desativado, localizado no lote 78. Identificado também que existe neste lote, um relógio medidor de consumo de água, instalado pela Sabesp.

**Matrícula:** 4.828 do Cartório de Registro de Imóveis de Campos do Jordão/SP.

**ÔNUS:** A **PENHORA** do bem encontra-se às fls. 346/347 dos autos, bem como na **AV. 17** da matrícula. Consta na **AV. 14 PENHORA** derivada dos autos nº 1051998-25.2016.8.26.0100 da 16ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP. Consta na **AV. 16 INDISPONIBILIDADE** derivada dos autos nº 0010729-41.2015.5.15.0059 da Vara do Trabalho de Pindamonhangaba/SP. Consta **INCIDENTE DE DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA** derivada dos autos nº 0001373-82.2018.8.26.0116 da 1ª Vara de Campos do Jordão/SP.

**CONTRIBUINTE nº:** 01.197.012 em pesquisa realizada em dezembro de 2025, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 19.709,52. **DEPOSITÁRIO:** O atual possuidor do bem.

**Avaliação:** R\$ 180.000,00, em novembro de 2025, referente a totalidade do imóvel atualizado pela tabela prática do TJ/SP para o valor de R\$ 180.360,00, em dezembro de 2025.

**Débito da ação:** R\$ 636.804,85, em agosto de 2025, a ser atualizado até a data da arrematação.

## Obrigações e débitos

### Verificação de condições do bem

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 a alienação.



### Transferência do bem

As despesas e os custos relativos à sua transferência patrimonial, correrão por conta do arrematante.



### Hipoteca e penhoras

A hipoteca e as penhoras serão extintas com a arrematação, de modo que o arrematante não será obrigado a pagar nenhum valor referente a elas.



### Pendências

O arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o imóvel, inclusive o condomínio, caso o valor da arrematação não seja suficiente para quitá-lo, respondendo por eventuais diferenças (art. 1.345 CC), salvo disposição em contrário.



### IPTU, taxas e impostos

Serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN.

2

## Publicação do Edital e Leiloeiro

O edital, com fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado, será publicado na rede mundial de computadores, no portal [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br) (art. 887, §2º, do CPC, local em que os lances serão ofertados e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial. **Sr. Eduardo Jordão Boyadjian**, matriculado na JUCESP nº 464, na MODALIDADE ELETRÔNICA

3

## Pagamento da Arrematação

O pagamento da arrematação pode ser feito das seguintes formas:



À vista



Parcelado



Por crédito

**a) À vista:** Em até 24hs após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial emitida pelo Leiloeiro e enviada por e-mail ao arrematante.



**Observação:** o pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado.

**b) Parcelado (art. 895, CPC):** Os interessados em adquirir os bens em prestações deverão ofertar lance diretamente na página do leilão, selecionando a opção “PARCELADO”, o lance deverá respeitar o pagamento mínimo do sinal de 25% (vinte e cinco por cento), que deverá ser pago em até 24h (vinte e quatro horas), a contar do recebimento da guia pelo arrematante, e, o saldo remanescente poderá ser pago em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e consecutivas, todas devidamente corrigidas pelo índice da tabela prática do TJSP.

O pagamento das parcelas deverá ser realizado diretamente pelo arrematante por meio de guia de depósito judicial vinculada à conta judicial do processo, o arrematante também deverá comprovar os respectivos pagamentos nos autos.

O próprio bem servirá de garantia de pagamento, ficando gravado com hipoteca judicial.

Encerrado o leilão com o último lance vencedor na modalidade “PARCELADO”, independentemente de disputa de lances ou lance único, o resultado será submetido ao juízo para análise de conveniência e viabilidade do lance parcelado ao respectivo processo.

**c) Pelos Créditos (art. 892, §1º, CPC):** Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não é obrigado a exibir o preço. Porém, se o valor do bem exceder ao seu crédito, deve depositar a diferença, em até 3 dias, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

4

## Comissão e Pagamento

**Valor da comissão do Leiloeiro:** A comissão será de **5%** sobre o valor da arrematação, no prazo de 24hs após o encerramento do leilão, que não está incluído no valor do lance, por meio de **boleto bancário**.

**Acordo ou remição:** Na hipótese de acordo ou remição após a alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão de 5% sobre o valor da arrematação. (art. 7º, § 3º da Res. CNJ nº 236/2016).

5

## Falta de pagamento



**Atraso no pagamento:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo aqui estipulado, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante



**Consequências:** Nestes casos, o arrematante pode ser impedido de participar de novos leilões judiciais (art. 897, CPC), e obrigado a pagar o valor estabelecido de comissão ao Leiloeiro.

6

## Conhecimento sobre o Leilão

Para os fins do art. 889 do CPC, as partes, seus cônjuges ou companheiros, e interessados informados no início (ou não), ficam cientes deste Edital e não poderão alegar desconhecimento diante de sua publicidade no site informado.

**Regras e condições:** Todas as regras e condições gerais de venda do bem e do Leilão estão disponíveis no site [www.leilaovip.com.br](http://www.leilaovip.com.br).

### Observações



• **Regras do leilão:** Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 16.548/1932 e demais normas aplicáveis, em especial, quanto à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

• **Pendências:** Não constam nos autos informações sobre outros débitos, recursos ou causas pendentes de julgamento sobre o bem móvel penhorado até a presente data.

Eu,

, diretor(a), conferi.



Campos do Jordão/SP, 15 de dezembro de 2025.

**Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho**

Juiz de Direito