

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, 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 20/04/2026, às 16:15hs, e término em 23/04/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 120.781,68, **LOTE 02** – R\$ 90.586,26, referente a **50%** do valor do imóvel, atualizados pela Tabela Prática do TJ/SP, para fevereiro de 2026.

2º Leilão

Início em 23/04/2026, às 16:16hs, e término em 13/05/2026, às 16:15hs.



LANCE MÍNIMO: LOTE 01 – R\$ 72.469,00, **LOTE 02** – R\$ 54.351,75, 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 3.083,00m² (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 3.083,00m², 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: Conforme petição de fls. 929/932 do Município de Campos do Jordão, há débitos fiscais no valor total de R\$ 43.381,21, para fevereiro de 2026. **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\$ 241.563,36, em fevereiro de 2026.

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 m² (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 2.697,00m², 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: Conforme petição de fls. 929/932 do Município de Campos de Jordão, **há débitos fiscais** no valor total de R\$ 41.745,10, para fevereiro de 2026. **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\$ 181.172,52, em fevereiro de 2026.

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

Eventuais penhoras, bloqueios, incidentes sobre o bem permanecerão subsistentes, não havendo previsão de levantamento por ocasião da arrematação, à exceção da constrição realizada nestes autos, conforme decisão de fls. 934.



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 (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.

ⓘ **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, 18 de fevereiro de 2026.

Dr. Mateus Veloso Rodrigues Filho

Juiz de Direito