

4ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ DO ESTADO DE SÃO PAULO.

A Exma. Sra. **Dra. SARA GABRIELA ZOLANDEK**, Juíza de Direito da **4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí do Estado de São Paulo**, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 754, da Gestora Picelli Leilões, a ser realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11, parágrafo único, da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

Processo: 0004117-77.2023.8.26.0309

EXEQUENTE: EDSON D'AGOSTINHO, CPF/MF nº 254.583.208-16.

EXECUTADOS: ALPHAVILLE JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA), CNPJ nº 07.015.389/0001-98 e MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA, CNPJ nº 07.695.203/0001-99, por seus representantes legais e demais coobrigados.

INTERESSADOS:

- ✓ **Prefeitura Municipal de Jundiaí/SP, CNPJ/MF nº 45.780.103/0001-50, na pessoa do procurador(a).**
- ✓ **Processo nº 0003941-35.2022.8.26.0309, em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP.**
- ✓ **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE JUNDIAÍ, CNPJ/MF nº 22.765.649/0001-36, por seu representante legal.**
- ✓ **Inventariante Dativo, ADNAN ABDEL KADER SALEM, no âmbito dos referidos autos n. 1005433-45.2022.8.26.0309 – Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro de Jundiaí/SP.**

DO CERTAME:

1ª Praça: Iniciará no **dia 16/11/2026 às 14h30** e se encerrará no **dia 19/11/2026 às 14h30** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 958.077,44 (novecentos e cinquenta e oito mil, setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), para setembro de 2026, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

2ª Praça: Iniciará no **dia 19/11/2026 às 14h30** e se encerrará no **dia 16/12/2026 às 14h30** (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 479.038,72 (quatrocentos e setenta e nove mil, trinta e oito reais e setenta e dois centavos), que corresponde **a 50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão,** conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

MATRÍCULA 165.440 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE JUNDIAÍ/SP, CNM: 112623.2.0165440-56 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: LOTE DE TERRENO, urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob n. 05, da QUADRA D, constituído dos lotes ns. 01, 02 e 03, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado ALPHAVILLE JUNDIAI (fase 2), bairro TERRA NOVA, nesta cidade, que assim se descreve: localizado no lado esquerdo da RUA VINTE E UM, na divisa com o lote 04, a uma distância de 87,02m do encontro da RUA VINTE E UM, do PV54 e do Alphaville Jundiaí - Rua Três; mede 18,00m, em curva, com raio de 207,00m, de frente para a RUA VINTE E UM; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 35,02m, confrontando com o lote 04; na lateral esquerda mede 36,67m, confrontando com o lote 06; nos fundos mede 21,17m, confrontando com o Alphaville Jundiaí – Av. 08, encerrando uma área de 697,83m². CONTRIBUINTE PM n. 72.003.0023 (em porção maior).

CONSTA NO LAUDO DE AVALIAÇÃO FLS. 1311/1390 – homologado pelo juízo (fls. 1431/1432 e fls. 1497).

LOTE DE TERRENO SEM BENFEITORIAS, com a **área de 697,83 m²** (seiscentos e noventa e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados). **Área de lazer: clube com piscina coberta e aquecida, piscina descoberta, salão de festa, espaço gourmet, fitness e praças temáticas.** O condomínio Alphaville Jundiaí 2 possui apenas 103 lotes de 628m² a 1.200m², e está localizado a 9,3 km da Avenida Jundiaí; 7,5 km do Jundiaí Shopping; 5,6 km da Avenida 14 de Dezembro; 19,2 km do Aeroporto de Jundiaí; 12,9 km do Centro de Jundiaí; 23,0 km da rota dos restaurantes de Jundiaí; 56,3 km de São Paulo. **A Av. Engenheiro Tasso Pinheiro, localizada na Chácara Terra Nova se conecta a diversas ruas internas dos condomínios residenciais presentes na área, como o Alphaville 2, permitindo o acesso dos moradores às suas residências. Ela também se cruza com outras vias locais que dão acesso a diferentes partes dos bairros Chácara Terra Nova e Vila Maringá.**

AVALIADO: R\$ 902.000,00 (novecentos e dois mil reais) para março de 2025, fls. 1311/1390, a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Localização: O lote localiza-se no condomínio Alphaville 2, situado na Av. Engenheiro Tasso Pinheiro, S/N - Chácara Terra Nova, cujo CEP é 13210-850, na comarca de Jundiaí, estado de São Paulo.

DO ÔNUS: Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls.287/288 – Consta na **AV. 02 (Protocolo nº 496.534, de 13/11/2023) - Penhora Judicial dos Presentes Autos:** extraída do

processo de Cumprimento de Sentença nº 0004117-77.2023.8.26.0309 da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jundiaí/SP, movido por Edson D'Agostinho em face de Macerata Administração e Participação Ltda., formalizada pela decisão de fls. 287/288 para garantia de crédito original de R\$ 174.350,80. Consta na **AV. 01 (Protocolo nº 393.284, de 06/11/2017) - Restrições Urbanísticas**: averbação procedida para constar a vigência e a obrigatoriedade das restrições urbanísticas fixadas no plano geral de loteamento e em suas alterações convencionadas. Consta na **AV. 03 (Protocolo nº 546.185, de 22/07/2026) - Penhora Judicial em Execução Concorrente**: originária da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 0003941-35.2022.8.26.0309, em trâmite perante o Juízo da 6ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí/SP, ajuizada por ADM DÁCIO S/S LTDA. (CNPJ nº 21.820.512/0001-74) em face de Macerata Administração e Participação Ltda. e outros coobrigados. Eventual regularização da edificação será de responsabilidade do arrematante, inclusive o pagamento de impostos e taxas. Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Houve due diligence por este leiloeiro nos bancos de dados do Poder Judiciário Trabalhista, em 24 de setembro de 2026, que atesta: a) perante o **Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (TRT-2), NADA CONSTA** em andamento contra **AL Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (Certidão Eletrônica com código de verificação 196.180.678.550) **nem em face de Macerata Administração e Participação Ltda.** (Certidão Eletrônica com código de verificação 196.180.822.284); b) perante o **Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região (TRT-15), NADA CONSTA** em andamento contra a titular do domínio **Macerata Administração e Participação Ltda.** (Certidão Positiva com Efeito de Negativa nº 2258709/2026); **todavia, constam dois processos em trâmite na Justiça do Trabalho de Jundiaí em face da corré AL Jundiaí Empreendimentos Imobiliários Ltda.** (Certidão nº 2258721/2026), a saber: Reclamação Trabalhista nº 0013370-51.2016.5.15.0096, em fase executiva perante a 1ª Vara do Trabalho de Jundiaí, e Reclamação Trabalhista nº 0012906-43.2024.5.15.0097, perante a 2ª Vara do Trabalho de Jundiaí. **DÉBITOS DE IPTU E DEMAIS TAXAS E IMPOSTOS** nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN, TEMA 1134 DO STJ – **DÉBITOS CONDOMINIAIS** – propter rem, serão sub-rogados no produto da arrematação nos termos do artigo 908 do CPC, portanto, o bem será transferido ao arrematante sem qualquer ônus de IPTU e condomínio. **Conforme decisão de fls. 1494/1502, fica ressalvado que eventual concurso de credores e a ordem de preferência sobre o produto da alienação serão decididos oportunamente, após a efetivação da expropriação e a reunião das informações acerca das constrições incidentes sobre o imóvel.** Inexistem outras ações reais, reipersecutórias, recursos pendentes de julgamento ou ônus averbados sobre o fólio real até a expedição do presente edital. **DEPOSITÁRIO**: Macerata Administração e Participação Ltda., CNPJ 07.695.203/0001-99, conforme decisão de fls. 287/288.

As intimações das datas do leilão público serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, serão realizadas no endereço do executado constante nos autos; sendo negativa, a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 241.577,99 (duzentos e quarenta e um mil quinhentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos) para março de 2026 – fls. 1475/1477.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaiam outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (art. 18 da Resolução 236/2016 – CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros, que são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (art. 29 da Resolução 236/2016 – CNJ).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue-se com a arrematação; assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1.499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC. **DÉBITOS DE IPTU E DEMAIS TAXAS E IMPOSTOS NOS TERMOS DO ART. 130, 'CAPUT' E PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN, TEMA 1134 DO STJ.**

DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente arrematação. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação e à transferência do imóvel.

DA BAIXA DOS GRAVAMES NO FÓLIO REAL: Conforme artigo 320-G do Provimento 188/2024, nos termos da Lei, em caso de arrematação, todos os ônus da matrícula anteriores à data da expedição da carta de arrematação, serão baixados por este Juízo de ofício ao Cartório de Registro de Imóveis competente, momento em que tal instituição deverá também noticiar a baixa dos ônus aos respectivos detentores de tais prerrogativas, de tudo dando ciência nos autos.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor www.picellileiloes.com.br, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico www.picellileiloes.com.br, no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

DOS LANCES: Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento deverá ser efetuado mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultoso (art. 895, § 7º, do CPC).

À VISTA: O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

PARCELADO: A modalidade de pagamento parcelado terá sua disputa conduzida por meio da plataforma eletrônica www.picellileiloes.com.br com sinal de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciada no artigo 1.489, V, do Código Civil. A apresentação de proposta **não suspende o leilão** (art. 895, § 6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º, do CPC, que ficará pendente de homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens a novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência, será aceita proposta no curso do leilão: *“Agravado de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”* (Agravado de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j. 22/01/2019 – v.u.). **Verificada a oferta à vista, a disputa na modalidade parcelada será automaticamente encerrada, nos termos do artigo 895 do CPC.**

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o(a) Juiz(a) poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO: Poderá o Exequente, caso seja o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo; acaso estes não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §§ 1º, 2º e 3º, do CPC. Deverá o credor pagar

o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital, sendo que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberta a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta) dias. Decorrido o referido prazo, serão informadas ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

DA COMISSÃO: Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7º da Resolução 236/2016 – CNJ).**

§ 1º **Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.**

§ 2º **Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.**

§ 3º **Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.**

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por este Gestor, e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para atendimento@picellileiloes.com.br

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto nº 21.981/32, na Resolução nº 236, de 13/07/2016 – CNJ, e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

Nos termos do artigo 889, incisos I a VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.

Jundiaí, 28 de setembro de 2026.

Dra. Sara Gabriela Zolandek
Juíza de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754