

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL - 2ª VARA CÍVEL – FORO DE JUNDIAÍ TJ-SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) dos bens imóveis abaixo descritos, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (CNPJ/MF Nº 07.695.203/0001-99)**, e **AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF Nº 07.015.389/0001-98)**; do credor: **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHA JUNDIAÍ FASE 2 (CNPJ/MF Nº 44.703.592/0001-83)**.

O MM. Juiz de Direito Dr. Filipe Antônio Marchi Levada, da 2ª Vara Cível – Foro de Jundiaí, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Cumprimento Definitivo de Sentença - Compra e Venda, ajuizada por **ANTÔNIO CRISTINO CORTES ROTERMUND (CPF/MF Nº 017.009.721-89)** em face de **MACERATA ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. (CNPJ/MF Nº 07.695.203/0001-99)**, e **AL JUNDIAÍ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (CNPJ/MF Nº 07.015.389/0001-98)** nos autos do **Processo nº 0013940-41.2024.8.26.0309** (Processo Principal nº 1023159-37.2019.8.26.0309), e foi designada a venda dos bens imóveis abaixo descritos, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:



LOTE 01 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Clemente Rosa, lote 03, quadra I, Gleba C, Alphaville Jundiaí, Terra Nova, Jundiaí/SP, CEP: 13210-000.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	72.003.0023 (área maior)
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	148.868
CARTÓRIO:	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote de Terreno urbano, sem benfeitorias, de uso comercial, sob n. 03 da Quadra I, localizado na Gleba C do loteamento fechado denominado Alphaville Jundiaí, bairro Terra Nova, nesta cidade, situado no lado direito da Avenida Clemente Rosa, na divisa com o Lote 02, a uma distância de 43,14m do encontro da Avenida Clemente Rosa (Pref. Municipal de Jundiaí), da área de Dácio Mucio de Souza - Matrícula 32.921 - 2º CRI e do Lote 04; possui frente para a Avenida Clemente Rosa em dois segmentos de reta: 26,15m e 15,12m; na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 31,00m, confrontando com o Lote 04, na lateral esquerda mede 30,59m confrontando com o Lote 02, nos fundos mede 40,78m, confrontando com a Área Verde 12, encerrando uma área de 1.266,51m².

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 02	16/04/2025	Penhora Exequenda	Proc. nº 0013940-41.2024.8.26.0309	Antônio Cristino Cortes Rotermund



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 2.407.820,45 (Mai/2025 – Fls. 237/243 – Homologação às Fls. 595/598).
AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.540.532,44 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).



DATAS DO LEILÃO DO LOTE 01

1ª Praça: Início em: 14/09/2026, às 14 horas e término em: 17/09/2026, às 14 horas.

2ª Praça: Início em: 17/09/2026, às 14 horas e término em: 07/10/2026, às 14 horas.



LOTE 02 - ENDEREÇO DO IMÓVEL: Alameda dos Cambucis (antiga Rua Vinte e Um), lote 12, quadra D, Gleba B, Alphaville Jundiaí (Fase2), Terra Nova, Jundiaí/SP, CEP: 13210-217.

DADOS DO IMÓVEL	
CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº	72.003.0023 (área maior)
MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº	165.447
CARTÓRIO:	2º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP



DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA: Lote de Terreno urbano, sem benfeitorias, de uso residencial, sob n. 12 da Quadra D, constituído dos lotes sob n.ºs. 01, 02 e 03, todos da mesma quadra, localizado na Gleba B do loteamento fechado denominado Alphaville Jundiaí (Fase2), bairro Terra Nova, nesta cidade, que assim se descreve: localizado no lado direito da Rua Vinte E Um, na divisa com Alphaville Jundiaí – AV 09, a uma distância de 172,63m. do encontro da Rua Vinte e Um, do PV55 e do Alphaville Jundiaí - Rua Três; mede 31,10m, em curva, com raio de 13,50m, de frente para a Rua Vinte e Um, na lateral direita, de quem da rua olha para o lote, mede 50,21m, confrontando com Alphaville Jundiaí - AV09; na lateral esquerda mede 41,00m, confrontando com o lote 13; nos fundos mede 20,76, em curva, com raio de 113,50m, confrontando com PV55, encerrando uma área de 841,83m².

ÔNUS DA MATRÍCULA IMOBILIÁRIA				
REGISTRO	DATA	ATO	PROCESSO/ORIGEM	BENEFICIÁRIO / OBSERVAÇÕES
Av. 02	20/02/2026	Penhora Exequenda	Proc. nº 0013940-41.2024.8.26.0309	Antônio Cristino Cortes Rotermund
Av. 03	19/06/2026	Penhora	Proc. nº 1026710-49.2024.8.26.0309	Associação Residencial Alpha Jundiaí Fase 2



AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 1.223.104,04 (Abr/2026 – Fls. 549/555 – Homologação às Fls. 570/571).

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 1.247.479,17 (Ago/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E. TJ/SP.



DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Código Tributário Nacional).

**DATAS DO LEILÃO DO LOTE 02**

1ª Praça: Início em: 13/10/2026, às 14 horas e término em: 16/10/2026, às 14 horas.

2ª Praça: Início em: 16/10/2026, às 14 horas e término em: 05/11/2026, às 14 horas.



(DECISÃO DE FLS. 667/674 – ITEM “I”).

DA ORDEM DE APREGOAMENTO: Nos termos da decisão de Fls. 667/674, o imóvel objeto da matrícula nº 148.868 será apregoado em primeiro lugar. O imóvel objeto da matrícula nº 165.447 somente será apregoado caso o produto da alienação do primeiro imóvel seja insuficiente para o pagamento do crédito exequendo e das despesas da execução, hipótese em que será dado prosseguimento ao leilão do segundo bem.

DO ARTIGO 899 DO CPC: Alcançada a suficiência do produto da alienação para a satisfação do crédito e das despesas da execução, a arrematação será suspensa, dispensando-se o apregoamento do imóvel remanescente.

DO INCREMENTO MÍNIMO: Fica estabelecido, ainda, que o incremento mínimo entre os lances corresponderá a 1% (um por cento) do valor da avaliação atualizada de cada lote.



OBSERVAÇÃO PARA TODOS OS LOTES:

OBS. 01: Os imóveis das matrículas nº 148.868 e nº 165.447 são de propriedade exclusiva de Macerata Administração e Participação Ltda (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “g”**).

OBS. 02: Nos termos da decisão de fls. 595/598 (item 7), foi deferido o destacamento dos honorários advocatícios sucumbenciais devidos às patronas da parte exequente, ficando determinado que, por ocasião da distribuição do produto da alienação judicial, seja destacado o valor correspondente às verbas honorárias para liberação direta em favor das respectivas advogadas, observados os termos da decisão judicial.

OBS. 03: Frustrada a alienação, poderá a parte exequente requerer a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular, mediante prévia deliberação judicial (**Decisão às Fls. 667/674 – Item “d”**).

OBS. 04: Eventuais regularizações registras e cadastrais serão de responsabilidade do arrematante, bem como a prévia realização de pesquisas e consultas junto aos tribunais e órgãos competentes para verificação da situação jurídica dos imóveis.



DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 2.439.897,83 (Jun/2026 – Fls. 605 e seguintes), sendo R\$ 1.899.825,88 devidos ao exequente e R\$ 540.071,95 de honorários advocatícios. O débito exequendo informado possui caráter **meramente referencial** para os atos de alienação judicial, ficando ressalvada sua posterior atualização e conferência dos cálculos, sendo a satisfação do crédito realizada com o produto da arrematação (**Decisões às Fls. 595/598 e 667/674 Item “h”**).



CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que apresentar o maior lance. Não havendo lances iguais ou superiores ao valor da avaliação em **1ª Praça**, o leilão prosseguirá automaticamente em **2ª Praça**, ocasião em que serão admitidos lances iguais ou superiores a 60% do valor da avaliação atualizada (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP).



PARCELAMENTO: Caso não haja propostas para pagamento à vista, **serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.silvaleiloes.com.br), nos seguintes termos: o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: **(i)** até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; **(ii)** até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz. Sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária) (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “c”**). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar. Os lances ofertados à vista prevalecerão sobre as propostas de lance parcelado (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “c”**). As propostas de compra parceladas deverão observar o incremento mínimo estabelecido para o Leilão. (artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).



LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **RENAN SOUZA SILVA**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1.076, através da plataforma **SILVA LEILÕES** (www.silvaleiloes.com.br). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal www.silvaleiloes.com.br (artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO 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 (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).



ARREMATÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: 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, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, § 1º, CPC).



QUOTA-PARTE: 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, CPC).



PAGAMENTO: 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 artigo 892 do CPC).



COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem, e não incluída no valor do lance (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “b”**). Tal valor deverá ser pago mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: **RENAN SOUZA SILVA**, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).



FRAUDE EM LEILÃO: 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, nos termos do item acima (Comissão do Leiloeiro), a pagar a comissão sobre lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “e”**).



OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: 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). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).



SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: 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, e exceto os decorrentes de débitos de condomínio, consignando que os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os garantidos por penhora averbada, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, nos termos do art. 908, § 1º, do Código de Processo Civil e **Decisão de Fls. 667/674 – Item “a”**.



PLURALIDADE DE CREDITORES: 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 CPC).



PRORROGAÇÃO: Caso o horário de encerramento ultrapasse o expediente forense, o Leilão continuará no próximo dia útil, no mesmo horário previsto no item “Datas do Leilão”, sem

necessidade de novo edital. Se houver instabilidades técnicas ou outros problemas, a Praça poderá ser prorrogada para garantir igualdade entre os participantes (art. 900 do CPC) (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “d”**).

 **PRORROGAÇÃO DE TRÊS MINUTOS:** Se houver um lance nos três minutos finais antes do encerramento do leilão eletrônico, o prazo será prorrogado por mais três minutos, permitindo que todos os interessados tenham chance de fazer novas ofertas (art. 21 da Resolução nº 236/2016 do CNJ).

 **FORMALIZAÇÃO DA ARREMATACÃO:** 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 serão expedidas a carta de arrematação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel, ou a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel, observadas as disposições dos artigos 901 e 903 do 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, na forma dos artigos 901 e 903 do Código de Processo Civil (**Decisão de Fls. 667/674 – Item “e”**).

 **IMIÇÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM:** A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

 **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida da Liberdade, nº 130, Conj. 10, São Paulo/SP, CEP: 01502-000, endereço eletrônico contato@silvaleiloes.com.br, Celular/WhatsApp (11) 3136-1703. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Silva Leilões, no seguinte endereço: www.silvaleiloes.com.br.

 **PUBLICAÇÃO:** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 12 de agosto de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.

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

DR. FILIPE ANTÔNIO MARCHI LEVADA
JUIZ DE DIREITO