

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

O Exmo. Sr. Dr. **Fabio Rodrigues Fazuoli**, Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Americana 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 nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada 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: 0001456-30.2020.8.26.0019

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: NEW MAX INDUSTRIAL LTDA CNPJ/MF sob o nº 67.534.560/0001-05, por seu representante legal.

EXECUTADOS: CRISTIANO MILANEZ CNPJ/MF sob o nº 33.472.665/0001-57 e CRISTIANO MILANEZ CPF/MF nº 342.568.968-13

INTERESSADOS:

- ✓ Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF 00.360.305/0001-04.
- ✓ Prefeitura Municipal de Americana, CNPJ/MF nº 45.781.176/0001-66, na pessoa do procurador.
- ✓ Conjuge: Ana Claudia Zamuner Milanez, CPF/MF nº 352.293.748-10
- ✓ Condomínio Residencial Parque Alliance – CNPJ/MF: 28.906.166/0001-90
- ✓ Processo: 1502758-83.2021.8.26.0019 – SAF – Serviço de anexo Fiscal - Americana

DO CERTAME

1ª Praça: Iniciará no dia **07/04/2026** às 16h10min e encerrará no dia **10/04/2026** às 16h10min.
DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 47.953,46 (QUARENTA E SETE MIL NOVECENTOS E CINQUENTA E TRES REAIS E QUARENTA E SEIS CENTAVOS), cf. fls. 348/350 para junho de 2025 atualizado para janeiro 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 **10/04/2026** às 16h10min e se encerrará no dia **07/05/2026** às 16h10min (horário de Brasília).

DO VALOR DO LANCE MÍNIMO: R\$ 35.965,10 (trinta e cinco mil, novecentos e sessenta e cinco reais e dez centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação**, conforme despacho de fls. **348/350**, obedecendo às regras do **artigo 843, §1º e §2º do Código de Processo Civil**, no qual o **deságio de 50% do valor da avaliação, refere-se apenas a cota parte do Executado**, que será atualizado até a data do leilão, **sendo resguardado a cota parte integral dos coproprietários**

alheios a execução. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

DA DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS DO EXECUTADO SOBRE O IMÓVEL: Apartamento nº 402, localizado no 3º pavimento do Bloco “04” (Subcondomínio 01), integrante do “Condomínio Residencial Parque Alliance” (av.3 – averbado a construção), na Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, nº 1.185, no loteamento Vila Amorim, em Americana, com as seguintes áreas: área privativa coberta padrão de 42,510m²; área real de estacionamento de 23,000m² (a qual corresponde a uma vaga de garagem dupla, descoberta livre sob nº 373/373^a, localizada no pavimento térreo), área comum de divisão proporcional de 31,152m²; área total de 96,662m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,000935632 do terreno descrito na matrícula nº 108.782, desta Serventia, na qual foi registrada sob nº 06, a incorporação imobiliária do referido condomínio. **IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL (av.4): 27.0600.0110.0122da Prefeitura Municipal de Americana/SP. AVALIADO: R\$ 131.989,93 (cento e trinta e um mil e novecentos e oitenta e nove reais e noventa e três centavos) em 20 de junho de 2023– Fls. 311/312.**

LOCALIZAÇÃO: Avenida Padre Oswaldo Vieira de Andrade, 1185 -Apartamento 402, Bloco 4, Jardim Terramérica III - Americana, SP – CEP13468-881

Matrícula 134.343 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de AMERICANA/SP

Definição do valor em leilão: Fls. 348/350: sendo que o valor do bem consistirá no valor de avaliação estimado (fls. 183/188) subtraído o saldo devedor informado pelo credor fiduciário (fls. 311/312), ou seja, R\$ 179.728,33 - R\$ 131.989,93 = R\$ 47.738,40. (quarenta e sete mil setecentos e trinta e oito reais e quarenta centavos) para novembro de 2025 – data da decisão.

** Conforme acórdão proferido no Agravo de Instrumento n. 2177211-57.2021.8.26.0000 - TJSP 33ª Câmara de Direito Privado - Voto nº SMO 37476 – “Com a arrematação, haverá sub-rogação do arrematante nos direitos e obrigações do devedor fiduciante, substituindo-o na relação contratual com o credor fiduciário Pontuo sobre a necessidade de informação precisa no edital a respeito do crédito do credor fiduciário, a fim de que haja avaliação adequada pelo eventual arrematante sobre as vantagens e desvantagens, considerada a sub-rogação contratual, sendo certo que eventual saldo poderá ser utilizado para a amortização do financiamento garantido pela alienação fiduciária” – fls. 212/216.**

DO ÔNUS: Consta PENHORA do processo em epígrafe, fls. 293/294, devidamente averbada na AV. 06/134.343 – PENHORA. Consta na R.02/ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM FAVOR DE CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, que conforme manifestação da credora, em fls. 224/228, o contrato habitacional nº 855553486634-7 com dívida total de R\$ 131.989,93, conforme petição de fls. 311/312 em 20 de junho de 2025. Em consulta ao Website da prefeitura Municipal de Americana, em 11 de novembro de 2025 foi possível obter certidão POSITIVA de débitos relativos a IPTU ou outros débitos fiscais do imóvel. Consta ação de execução fiscal – processo n 1502758-83.2021.8.26.0019 – SAF – Serviço de anexo Fiscal – Americana Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro

constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que não há processo trabalhista em trâmite em face ao executado, certidões integrantes a presente.

Conforme decisão de folhas 348/350 o arrematante arcará com os 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 eventuais débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação

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

DO DÉBITO EXEQUENDO: R\$ 26.104,14 (vinte e seis mil, cento e quatro reais e quatorze centavos) em 21 de janeiro de 2021 – Fls. 49.

DO IMÓVEL: Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causa 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. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS: A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, 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, bem como débitos condominiais (de natureza *propter rem*) serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, 'caput' e parágrafo único, do CTN c/c art. 908, § 1º, do CPC.

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 incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

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 e www.jornaldosleiloes.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 vultuoso. (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: O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 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, consubstanciado 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 a 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 ao 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.

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz 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 for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, 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 que não será considerada despesa processual.

LANCE CONDICIONAL: Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será informado 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. 7 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 esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para juridico@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 n. 21981/32, 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 à 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.

Jaguariúna, 26 de janeiro de 2026.

Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli
Juiz de Direito

Joel Augusto Picelli Filho
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754