



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE COTIA**  
**FORO DE COTIA**  
**2ª VARA CÍVEL**

**DECISÃO**

Processo nº: **1007230-81.2018.8.26.0152**  
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**  
Exequente: **Condominio Bosque da Vila**  
Executado: **Antonio Ibio Nerone Pinheiro e outro**

Juiz de Direito: Doutor Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

Fls. 595/598: não merece acolhida a impugnação ofertada. Os calculos ofertados pelo autor (fls. 579/560) consignam de forma clara os honorários advocatícios não se identificando a alegada duplicidade.

Aguarde-se o leilão já designado (fls. 473/475).

I

Cotia, 04 de novembro de 2024

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME  
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

..

## Edital de Leilões Eletrônicos

Artigos 881 e seguintes da Lei 13.105/2015 (CPC/2015)

02ª Vara e Ofício Cível do Foro da Comarca de Cotia.

Edital de Leilões Eletrônicos de Bem Imóvel e para Intimação do(s) executado(s) Antonio Ibio Nerone Pinheiro (CPF 261.961.898-32), Elyzami Araujo Nerone (CPF 415.278.378-82), Prefeitura do Município de Cotia (CNPJ 46.523.049/0001-20), Prefeitura do Município de Cotia (CNPJ 46.523.049/0001-20), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, do(s) exequente(s) Condomínio Bosque da Vila (CNPJ 20.462.579/0001-11), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais), expedido nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1007230-81.2018.8.26.0152.

O(a) Dr(a). Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy, MM Juiz(a) de Direito da 02ª Vara Cível do Foro da Comarca de Cotia, na forma da lei e etc., faz saber que por meio do sistema gestor de leilões eletrônicos Casa Reis Leilões, de titularidade do leiloeiro oficial Eduardo dos Reis (Jucesp nº 748), levará às hastas públicas o Bem ao final descrito.

O 1º. (Primeiro) Leilão terá início dia 2 (dois) de Dezembro de 2024, 10:30:00 horas e término dia 5 (cinco) de Dezembro de 2024, 10:30:00 horas, oportunidade em que o Bem será entregue a quem mais der acima do valor da avaliação atualizada.

O 2º (Segundo) Leilão, caso não haja licitantes em primeira apregoação, terá início dia 5 (cinco) de Dezembro de 2024, 10:31:00 horas e término dia 7 (sete) de Janeiro de 2025, 10:30:00 horas, ocasião em que o Bem será entregue a quem mais der,

rejeitados lances inferiores ao equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada do respectivo lote, afastado com isto o preço vil (art. 885 e parágrafo único do art. 891 do CPC/2015).

Da Hospedagem das Hastas Públicas. Os leilões eletrônicos estão hospedados no seguinte endereço:

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/vaga-de-garagem-exclusivo-para-condominios/4388/>

Das Condições de Oferta. O Bem será ofertado para arrematação em lote único (art. 893 do CPC/2015), no estado de conservação em que se encontra, em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente.

O Pagamento do Preço da Arrematação será realizado à vista ou parcelado em até 30 (trinta) vezes, com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) à vista, cf. art. 892 do CPC/2015, por meio de depósito judicial e sob pena de desfazimento da arrematação.

Os lances para pagamento à vista do preço serão formulados eletronicamente, na sala de hospedagem das hastas públicas e o interessado em formular lances deverá estar previamente cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de seu interesse.

Após cadastro e aprovação, a solicitação de habilitação para participar das hastas públicas será formulada na sala de hospedagem dos respectivos leilões, bastando

clique no botão "Habilite-se" ali disponível.

As propostas para pagamento parcelado do preço devem respeitar os parâmetros do art. 895 do CPC/2015 e ser apresentadas de maneira eletrônica também na sala de hospedagem dos leilões, em ambiente exclusivo e distinto daquele para captação de ofertas para pagamento à vista do preço.

Para formular proposta para pagamento parcelado do preço o usuário deverá estar cadastrado no sistema gestor e habilitado para as hastas públicas de interesse, assim como para apresentação de lances para pagamento à vista.

Cada uma das parcelas do preço será acrescida de correção monetária calculada a partir da data da arrematação até o dia do pagamento e com base na tabela prática do E. TJSP para cálculos judiciais.

A captação de propostas para pagamento ocorrerá até o exato momento da captação do primeiro lance para pagamento à vista.

O lance para liquidação à vista do preço sempre prevalecerá sobre propostas de pagamento parcelado, nos termos do § 7º do art. 895 do CPC.

A comissão devida ao leiloeiro oficial será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante, cf. parágrafo único do art. 884 do CPC/2015, e será paga no ato da arrematação, sob pena de desfazimento, por meio de depósito endereçado para conta corrente em instituição bancária a ser indicada pelo sistema gestor na ocasião da aquisição judicial.

A comissão devida ao leiloeiro oficial titular do sistema gestor judicial não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por razões alheias à vontade do arrematante e mediante determinação judicial.

Bem Ofertado: *01 (uma) Vaga de Garagem nº 94, do Condomínio Bosque da Vila,*

*situado na Rua dos Coqueirais, nº 236, bairro da Graça, no Município e Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, com a área privativa descoberta de 10,350m<sup>2</sup>; área de uso comum coberta de 0,041m<sup>2</sup>, área de uso comum descoberta de 3,304m<sup>2</sup>, área total construída+descoberta de 13,695m<sup>2</sup>; terreno exclusivo de 10,350m<sup>2</sup>; terrenos comum de 25,454m<sup>2</sup>, terreno total de 35,804m<sup>2</sup> e com fração ideal de 0,0002820% no terreno e nas demais coisas de uso comum..*

Matrícula nº 118.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia. Inscrição Municipal nº: 23163.44.54.0266.00.000

A Matrícula do Imóvel indica o imóvel foi havido por Antonio Ibio Nerone Pinheiro (CPF 261.961.898-32), e Elyzami Araujo Nerone (CPF 415.278.378-82), enquanto casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6515/77 (R. 04);

penhora oriunda desta Execução de Título Extrajudicial nº 1007230-81.2018.8.26.0152 (Av. 05).

Posse. Os executados permanecem no exercício da posse direta do imóvel.

Débitos Tributários. Pesquisa feita em 04 de outubro de 2024 indica que sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no valor total de R\$ 4.679,86 e relativos aos anos 2017 até 2024.

Débitos de Condomínio. Trata-se de Execução de Título Extrajudicial para cobrança de cotas condominiais e respectivos encargos devidos pelo apartamento 46 e vaga 94 do Condomínio Bosque da Vila desde agosto de 2016 .

O valor executado era de R\$ 90.670,48 em 02 de julho de 2024 - pags. 447/454.

Avaliação Original: R\$ 36.333,33 em set/2024.

Avaliação Atualizada: R\$ 36.333,33 em set/2024.

Crédito Executado. O valor executado era de R\$ 90.670,48 em 02 de julho de 2024 - pags. 447/454.

Dispositivos legais. Além de cada um dos dispositivos legais acima citados, serão aplicados na alienação em voga o parágrafo único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, para fins de sub-rogação dos débitos tributários de caráter propter rem sobre o produto da arrematação, se o caso; os artigos 1499 a 1501 do Código Civil, para fins de levantamento da hipoteca, se o caso; além de quaisquer outras normas e dispositivos legais cujo MM Juízo expropriatório entenda pertinentes e cabíveis.

Do Acordo ou Remição da Execução. Na hipótese de remição ou acordo após a realização da alienação, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, nos termos do § 4º do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral do Poder Judiciário de São Paulo e conforme já decidido pelo E. STJ em caso análogo (Resp 185656-DF, 3ª. T, Rel. Min. Ari Pargendler, DJU 22/10/2001, p. 00317); e, na hipótese de remição ou acordo após a publicação do edital de hastas públicas, aquele que remir a execução ou pagar a dívida deverá efetuar também o pagamento da comissão devida ao leiloeiro oficial, equivalente a 5% (cinco por cento) do valor pago para satisfação da execução, conforme acima.

Do Cancelamento ou Suspensão das Hastas Públicas. Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso as hastas públicas vierem a ser canceladas ou

suspensas após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, as quais deverão ser pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

Recursos. Dos autos não se verifica recurso pendente de julgamento.

Informações e **Observações finais**. Conforme os termos do § 1º do artigo 1331 do Código Civil, somente poderão participar destas hastas públicas eletrônicas os demais condôminos proprietários de bens imóveis situados no edifício onde se localiza a vaga de garagem ofertada, mediante prévia apresentação ao leiloeiro oficial de matrícula ou documento de titularidade de sua unidade condominial, o qual deve ser enviado até 24 (vinte e quatro) horas antes do término do leilão de interesse para o endereço eletrônico [contato@casareisleiloesonline.com.br](mailto:contato@casareisleiloesonline.com.br).

Correrão por conta do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a transmissão da propriedade dos imóveis, inclusive o pagamento de ITBI Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, laudêmio, aforamento, tarifas, emolumentos, registros e averbações cartorárias, extração de certidões e demais documentos; bem como as despesas necessárias para a desocupação dos imóveis e a efetiva imissão na posse.

Intimações. Pelo presente edital ficam intimados das designações e dos termos supra, na hipótese de não localizados para intimações pessoais, Antonio Ibio Nerone Pinheiro, (CPF 261.961.898-32), Elyzami Araujo Nerone (CPF 415.278.378-82), Prefeitura do Município de Cotia (CNPJ 46.523.049/0001-20), a Prefeitura do Município de Cotia (CNPJ 46.523.049/0001-20), além de eventuais ocupantes desconhecidos, e, por fim, o(s) exequente(s) Condomínio Bosque da Vila (CNPJ

20.462.579/0001-11), na(s) pessoa(s) de seu(s) representante(s) legal(ais).

E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 4 de Outubro de 2024. Eu, , Escrevente, digitei. Eu, , Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

Rodrigo Aparecido Bueno de Godoy

Juiz(a) de Direito