

AO JUÍZO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JABAQUARA - SP

PROCESSO: 0005378-54.2025.8.26.0003

SPE WGS A 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, já qualificada nos autos em epígrafe, da Ação movida por **NATHALIA DE OLIVEIRA CARVALHO DA SILVA**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seus advogados signatários, em atenção ao r. despacho retro, apresentar **NOMEAÇÃO DE BENS À PENHORA**, conforme fundamentação a seguir:

I - DA COTA DE MULTIPROPRIEDADE COMO BEM PENHORÁVEL

A Executada é empresa voltada ao ramo turístico-imobiliário, com atuação na estruturação e comercialização de empreendimentos sob o regime jurídico da multipropriedade. No caso em questão, a Executada tem todo interesse em quitar suas obrigações, todavia, não dispõe de liquidez imediata para o cumprimento da obrigação, mas demonstra inequívoca boa-fé processual ao indicar ativo apto à satisfação do crédito.

É de conhecimento público e notório que tal setor foi fortemente impactado nos últimos anos, ocasionando um revés significativo em diversos mercados e regiões importantes, uma vez que os negociadores demonstraram cautela em decorrência de temores

de recessão, tensões geopolíticas e condições econômicas incertas, principalmente durante e após o período pandêmico que gerou inúmeras rescisões e inadimplência generalizada de clientes.

Diante das dificuldades enfrentadas pelo setor, somadas às diversas ações judiciais pelas quais a Executada foi condenada e busca liquidar, além das despesas necessárias para seu funcionamento, é necessário salientar que o patrimônio da empresa ora demandada sofreu um forte impacto. Contudo, a Executada reafirma seu compromisso em honrar suas obrigações, incluindo a resolução dos litígios dos quais está envolvida, com a indicação de cotas imobiliárias de multipropriedade para satisfação do débito.

Como sabido, a multipropriedade imobiliária consiste na atribuição a diferentes titulares do direito real de propriedade sobre o mesmo imóvel, com uso exclusivo por períodos determinados. Trata-se de ativo com valor econômico próprio, autônomo e que pode ser regularmente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, gozando, portanto, de plena disponibilidade patrimonial.

Conforme reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), a multipropriedade detém natureza jurídica de direito real de uso exclusivo e periódico, passível de alienação, oneração e, portanto, de penhora.

Assim, não há qualquer óbice legal à nomeação da cota de multipropriedade como bem penhorável, notadamente quando a Executada não dispõe de liquidez imediata para o cumprimento da obrigação, mas demonstra inequívoca boa-fé processual ao indicar ativo apto à satisfação do crédito.

Neste cenário, a Executada indica o bem abaixo para que sejam realizados os atos de penhora e demais procedimentos vinculados à constrição.

APTO 914 BLOCO B COTA12, SOLAR DAS ÁGUAS, VALOR APROXIMADO – R\$ 33.390,36

II - DA VIABILIDADE DO LEILÃO DA COTA DE MULTIPROPRIEDADE - PRECEDENTES FAVORÁVEIS

Embora a SPE não disponha de caixa para pagamento imediato do caso, dispõe de cota do seu estoque para quitação do processo, que poderia ser comercializada normalmente, o que demonstra, de forma evidente, sua boa-fé e compromisso em honrar as dívidas.

O oferecimento da cota de multipropriedade à penhora não significa que os Exequentes assumirão sua titularidade. Trata-se de bem de expressivo valor patrimonial, plenamente alienável no mercado por meio de leilão judicial, nos moldes dos arts. 881 a 903 do CPC.

A alienação judicial desse tipo de ativo não encontra resistência no mercado. Ao contrário, o segmento de multipropriedade tem demonstrado sólida expansão, com ampla aceitação pelo público consumidor, sobretudo em polos turísticos, como o empreendimento Solar das Águas, em Olímpia/SP, local de intensa valorização e liquidez imobiliária.

Ressalte-se que o leilão da cota possibilita a conversão do bem em dinheiro, o que atende de forma mais célere, razoável e efetiva aos interesses dos exequentes. A

jurisprudência pátria tem admitido, sem reservas, a alienação de cotas de multipropriedade, inclusive com decisões que homologam a arrematação e dão quitação integral à execução.

Para corroborar a efetiva liquidez e sucesso do leilão de cotas de multipropriedade, citam-se processos em que o Poder Judiciário aceitou a cota como bem penhorável, procedeu à sua avaliação, designou leilão e promoveu a arrematação, resultando na quitação da dívida, e por consequência a extinção do feito:

- 1. MARCOS PINTO x SPE OLÍMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A - 0000985-79.2023.8.26.0125 em trâmite no Juizado Especial Cível da Comarca de Capivari - SP**
- 2. DANILO JORDÃO ZERLOTTI x SPE OLIMPIA Q27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A - 0002726-13.2020.8.26.0400 em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Olimpia - SP**

Tais precedentes revelam não apenas a viabilidade jurídica da penhora e leilão da cota, mas também sua efetividade prática, demonstrando que se trata de solução legítima e eficiente para satisfação dos créditos.

III - DA LIQUIDEZ E AVALIAÇÃO DA COTA INDICADA

É prática comum que bens oferecidos à penhora sejam avaliados para posterior alienação judicial. No caso das cotas de multipropriedade, a avaliação deve considerar o valor de mercado da fração ideal, bem como as condições de uso e exploração do bem.

A avaliação da cota de multipropriedade obedece aos mesmos critérios dos demais bens imóveis penhoráveis: localização, potencial de uso, valorização da área e condições de mercado. Sendo um ativo com registro próprio e valor patrimonial estimado em R\$ 33.390,36 cada, as cotas nomeadas possuem liquidez suficiente para satisfazer integralmente o crédito exequendo. À vista disso, não há que se questionar o valor atribuído às cotas, vez que os bens são costumeiramente avaliados para que sejam levados a leilão

É importante frisar que a alienabilidade da cota não encontra obstáculo legal nem contratual. O artigo 1.358-I, §1º, do Código Civil, é claro ao garantir ao multiproprietário o direito de vender, ceder ou onerar sua fração ideal, sem necessidade de anuência dos demais cotistas.

Assim, não se trata de bem de difícil alienação ou que importe em prejuízo ao credor, mas sim de um ativo moderno, dinâmico e perfeitamente compatível com os objetivos da execução, sobretudo em contextos de escassez de caixa, como o ora enfrentado pela Executada.

Ademais, a Executada ressalta que, em diversos processos, os credores aceitaram a cota para penhora e, após um leilão bem-sucedido, receberam suas quantias, resultando na extinção dos respectivos processos.

Portanto, demonstrando boa-fé processual, a Executada indica o bem para penhora que possui valor de mercado suficiente para satisfação do débito.

IV. DOS PEDIDOS

Diante do exposto, requer:

- a) A aceitação da cota de multipropriedade

APTO 914 BLOCO B COTA12, SOLAR DAS ÁGUAS, VALOR APROXIMADO – R\$ 33.390,36

como bem penhorável, visando à satisfação do crédito exequendo;

b) A designação de perito avaliador judicial, para apuração do valor de mercado da referida cota;

c) A designação de data para leilão judicial da cota, nos termos do art. 881 do CPC, observando-se o direito de preferência dos demais coproprietários, conforme previsto no art. 843, §1º, do CPC;

d) A concessão de prazo de 15 (quinze) dias para juntada da certidão de matrícula do imóvel, tendo em vista a necessidade de trâmites burocráticos junto ao cartório competente para emissão do referido documento;

e) A observância de que todas as intimações sejam dirigidas exclusivamente ao advogado DIEGO MARTINS SILVA DO AMARAL, OAB/GO 29.269, sob pena de nulidade.

Termos em que,
Pede deferimento.

Goiânia, 15 de agosto de 2025.

Diego Martins Silva do Amaral
OAB/GO 29.269