

Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da 03ª Vara Cível do Foro Cotia da Comarca de Cotia.

Processo nº **0003964-98.2021.8.26.0152**

Eduardo dos Reis, leiloeiro oficial titular do sistema gestor Casa Reis Leilões Online, infra-assinado, nos autos de **Cumprimento de Sentença** que perante esse MM Juízo **Associação dos Proprietários Em Reserva Santa Maria Nature** e outro(s) move(m) em face de **Ivan Dias de Souza** e outro(s), vem à presença de V. Exª. requerer juntada do incluso Relatório Negativo das Hastas Públicas Eletrônicas encerradas em 20 de Maio de 2026.

Disto isto, o signatário pede vênias para expor e recomendar o quanto segue:

Entende o signatário que cumpre ao leiloeiro oficial em função de auxiliar da Justiça buscar alternativas para a constituição de um cenário promissor na tentativa de expropriação.

Pois bem, no caso concreto, esse é a segunda ocasião em que o signatário conduz hastas públicas infrutíferas dos bens constritos. A primeira encerrou em dezembro de 2025 (Fls. 500/502).

Ocorre que, salvo melhor juízo, é pequena, para não dizer nula, a possibilidade de sucesso na alienação judicial mantido o atual cenário processual. Vejamos.

1. A presente ação tramita há quase 06 (seis) anos, sem solução.

Trata-se de Cumprimento de Sentença de contribuições associativas devidas pelo antigo lote nº 08 da quadra nº 17 do Loteamento "Reserva Santa Maria Nature" desde agosto de 2017.

Ou seja, a **inadimplência das taxas de manutenção do terreno ensejador da cobrança perdura ininterruptamente por quase 10 (dez) anos.**

O valor executado era de R\$ 72.591,42 em 07 de março de 2023. E o respectivo demonstrativo de fls. 80/82 indica que o valor da cota mensal da taxa de manutenção era, então, de aproximadamente R\$ 700,00.

Como de março/2023 até o presente mês de junho/2026 temos 39 meses, consideremos, apenas para fins do raciocínio abaixo, que no dia de hoje o débito executado já supera R\$ 100.000,00.

2. Em garantia ao Juízo executivo foram penhorados Direitos de Compromissários Compradores e de Posse sobre o imóvel ensejador da demanda e objeto da matrícula nº 161.514 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.

Isto porque figuram com titulares do domínio e propriedade do imóvel naquela matrícula SPE 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda. - Em Recuperação Judicial; ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial; atualmente Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial, aqui devidamente representadas - **fls. 161 e 475;**

A promessa de venda e compra da unidade em favor do executado Ivan Dias de

Souza (CPF 124.885.678-33) foi levada a averbação naquela matrícula (R. 02);

Em 26 de setembro de 2024 ANC Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial e Amari Projetos e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - em Recuperação Judicial compareceram para dizer que "o Executado também está inadimplente com o pagamento do preço de aquisição do imóvel desde junho de 2015, tendo acumulado um saldo devedor de R\$ 1.099.000,35 (um milhão, noventa e nove mil reais e trinta e cinco centavos)". Ou seja, **a inadimplência nas parcelas do preço de compra do terreno ensejador desta cobrança também perdura ininterruptamente por mais de 10 (dez) anos** - fls. 162/165.

Não há notícia de que os detentores da propriedade e domínio tenham promovido a cobrança judicial ou extrajudicial dos valores que afirmam ser credores.

3. Por sua vez, pesquisa feita em 21 de janeiro de 2026 indicou que sobre o imóvel pesam débitos de IPTU no valor total de R\$ 72.872,67 e relativos aos anos 2017 até 2026. **O IPTU também não é pago há quase 10 anos.**

Note-se que o r. despacho de atuais pags. 698 já determinou a reserva do crédito tributário em favor da Municipalidade.

4. Por fim, os direitos de compra penhorados foram avaliados em R\$ 389.586,40 no mês de novembro de 2014, os quais, considerado o índice de maio de 2026 da tabela prática, último divulgado pelo E. TJSP até hoje, hoje montam R\$ 419.058,21 (doc. anexo).

5. Pois bem, exclusivamente para fins do raciocínio a seguir, consideremos que os direitos de compra do imóvel viessem a ser arrematados em hastas públicas pelo equivalente a 100% (cem por cento) do valor da avaliação atualizada, em torno de R\$ 420.000,00.

Não é demais lembrar que arrematação pelo valor total da avaliação do bem apregoado é fato raro nas Hastas Públicas. Isto porque, é cediço, o público das Hastas Públicas é basicamente composto por pessoas em busca dos descontos oferecidos, sem se importar com os trâmites processuais necessários para aperfeiçoamento da compra, ainda que isto demande, como sabido, muito mais tempo do que no mercado imobiliário convencional.

Para auferir a possibilidade de ganho, o potencial arrematante considera o custo total da aquisição, o valor médio no mercado imobiliário de imóveis similares àquele objeto da expropriação, além dos percalços judiciais que a arrematação pode trazer. Dimensiona, em especial, o risco de eventual pendência ou ônus sobre o bem arrematado lhe ser transmitido, o que oneraria a compra em Juízo. Especialmente as dívidas de caráter *propter rem*.

E, para tanto, sempre projeta a arrematação a partir do valor de compra em segundo leilão ou praça, valendo-se do deságio admitido em Lei.

6. A par disto, prosseguindo na hipótese aventada e posto que o r. despacho de pags. 698 determinou a reserva do crédito tributário e ante o teor do artigo 908 do CPC, não seria demais considerar que o produto de eventual venda judicial

destinar-se-ia prioritariamente aos pagamentos das dívidas de caráter *propter rem*, ou seja, IPTU e o débito executado.

Para melhor visualização e em números arredondados neste caso teríamos o seguinte:

Valor da arrematação:	R\$ 420.000,00
Valor dívidas IPTU:	R\$ 73.000,00
Valor taxas de manutenção executado:	R\$ 100.000,00
Saldo do valor arrematação:	R\$ 247.000,00
Dívidas preço de compra:	R\$ 1.100.000,00
Eventual saldo do contrato de compra:	R\$ 853.000,00

7. Ou seja, na prática, consideradas ainda as demais despesas com a arrematação, como comissão deste leiloeiro, ITBI, emolumentos, taxas de registros públicos, honorários dos advogados que viessem a representá-lo neste feito, o terceiro de boa-fé deveria pagar mais de R\$ 1.250.000,00 para compra do imóvel avaliado em R\$ 420.000,00.

Com franqueza d'alma: isto jamais acontecerá. A situação narrada acima nunca cessará. A máquina do Judiciário permanecerá sendo movimentada de maneira ineficaz.

A Associação exequente, a Municipalidade e os detentores do domínio em Recuperação Judicial jamais receberão seus créditos, sequer parcialmente.

8. Por derradeiro, pede licença para trazer à colação a ementa abaixo, cujo respectivo V. Acórdão segue na íntegra anexo:

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Despesas de condomínio – Penhora da unidade devedora indeferida, a pretexto de que do polo passivo não figura a titular do domínio, mas os compromissários compradores sem título registrado – Dívida "propter rem" que autoriza solução diversa, deferindo-se a penhora da unidade, com a cautela de se intimar da constrição e das designações das futuras praças, também, a titular do domínio – Agravo de instrumento provido para esse fim.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2163796-46.2017.8.26.0000; Relator (a): Sá Duarte; Órgão Julgador: 33ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional II - Santo Amaro - 10ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/10/2017; Data de Registro: 31/10/2017)

9. Feitas estas ponderações, com o fito único de auxiliar na efetivação da alienação judicial, o leiloeiro oficial pede vênias para dizer que pode colaborar para o êxito de nova tentativa de venda em hastas públicas que:

I - o terreno seja ofertado para arrematação livre de ônus, a fim de que tributos (IPTU) e contribuições mensais ou taxas de manutenção cobradas pela associação de moradores e vencidos até a data de lavratura do auto de arrematação fiquem sub-rogados no preço da arrematação, sendo pagos prioritariamente, não sendo de responsabilidade do adquirente em Juízo eventual saldo destas pendências;

e

II - que as empresas em Recuperação Judicial e detentoras da propriedade e domínio do imóvel devedor sejam intimadas pela imprensa oficial e nas pessoas de seus ilustres representantes processuais para dizer se concordam com a transmissão do domínio e propriedade do terreno em voga para o eventual arrematante mediante o recebimento do saldo de eventual produto de arrematação nestes autos, satisfeitos os débitos acima, outorgando-lhe a quitação do preço daquele negócio e reservando-lhes o direito de eventualmente prosseguirem na cobrança face o devedor original, comprometendo-se a postular nos autos das competentes ações de Recuperação Judicial o competente Alvará Judicial para outorga de escritura pública;

10. Alternativamente, caso as empresas em Recuperação Judicial e detentoras da propriedade e domínio do imóvel não concordem com o sugerido acima, pede vênias para sugerir:

I - conforme o entendimento externado no julgado anexo, excepcionalmente autorizar a apregoação em Hastas Públicas da propriedade e domínio do imóvel ensejador da presente cobrança, mediante a prévia e devida rerratificação do Termo de Penhora e as intimações de praxe, mantidas as previsões de oferta do imóvel livre de ônus.

11. Em privilégio aos princípios da economia dos atos processuais e da celeridade, sugere novas datas para praceamentos eletrônicos, cumprindo informar que a minuta de Edital de Hastas Públicas sugerida e anexa contém as previsões sugeridas no ítem 9 acima.

É o que cumpria apontar e recomendar. Adiante a sugestão de datas ofertada tendo em vista a necessidade de as partes versarem acerca do acima sugerido.

1º. (Primeiro) Leilão:

Início: **04 (quatro) de Agosto de 2026, 14:00:00 horas.**

Término: **06 (seis) de Agosto de 2026, 14:00:00 horas.**

2º (Segundo) Leilão:

Início: **06 (seis) de Agosto de 2026, 14:01:00 horas.**

Término: **28 (vinte e oito) de Agosto de 2026, 14:00:00 horas.**

Hospedagem das Hastas Públicas.

<https://www.casareisleiloes.com.br/lote/terreno-em-loteamento-em-landira/4718/>

Reitera os votos de elevada estima e consideração.

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de Junho de 2026.

Eduardo dos Reis, Leiloeiro Oficial Jucesp nº 748