


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min
DECISÃO

Processo Digital nº:	0025412-63.2019.8.26.0002
Classe - Assunto	Cumprimento de sentença - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO-Liquidação / Cumprimento / Execução-Obrigação de Fazer / Não Fazer
Exequente:	Rita Maria Bevilaqua Cunha
Executado:	Saiph Incorporadora Ltda . EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e outros

Justiça Gratuita

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **FABIANA FEHER RECASENS**
Vistos.

Cuida-se de pedido de substituição de bem arrestado formulado pela executada AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., em face da medida constritiva deferida sobre o imóvel descrito na matrícula nº 380.922 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, bem como de impugnação apresentada pela exequente RITA MARIA BEVILAQUA CUNHA, que contesta veementemente as alegações da executada e requer a manutenção do arresto com aplicação de sanções por litigância de má-fé.

Os fatos revelam uma situação de evidente tentativa de frustração da execução por parte da executada. No incidente de desconsideração da personalidade jurídica, foi deferido o arresto cautelar do referido imóvel em 04 de novembro de 2024, medida que foi regularmente prenotada no cartório competente em 12 de novembro do mesmo ano, com a devida intimação da executada através do Diário da Justiça Eletrônico.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

A executada, então, veio aos autos alegando que o imóvel havia sido alienado a terceiro de boa-fé em fevereiro de 2014, ou seja, aproximadamente dez anos antes da decisão que deferiu o arresto, requerendo a substituição do bem por dois apartamentos localizados na Rua do Oratório, na Vila Prudente, em São Paulo. Contudo, a documentação carreada aos autos pela exequente revela uma realidade completamente diversa da narrativa apresentada pela executada, desvelando um esquema fraudulento de notável gravidade.

A cronologia dos eventos, meticulosamente reconstituída através dos documentos juntados, demonstra de forma cristalina a conduta fraudulenta praticada pela AGRA EMPREENDIMIENTOS. Em novembro de 2023, os antigos promitentes compradores tiveram o compromisso de compra e venda resolvido mediante notificação extrajudicial expedida pelo 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro, em razão do transcurso do prazo legal para purgação da mora sem o pagamento das parcelas em atraso, nos termos do artigo 63 da Lei nº 4.591/64.

Diante da resolução contratual por inadimplência, os antigos compromissários compradores foram intimados do leilão extrajudicial previsto para junho de 2024, tendo inclusive obtido tutela provisória para suspender o certame, medida posteriormente revogada em sede de agravo de instrumento, confirmando-se definitivamente a resolução do contrato por inadimplência. Com o imóvel juridicamente livre e disponível para leilão, a exequente o indicou à penhora, sendo o arresto regularmente deferido e averbado na matrícula.

O aspecto mais revelador da má-fé processual da executada reside no fato de que, mesmo após ter ciência inequívoca do arresto judicial, prosseguiu com o leilão extrajudicial do imóvel em 20 e 30 de janeiro de 2025. Esta conduta é juridicamente incompatível com a alegação de que o bem teria sido alienado a terceiros em 2014, pois apenas o proprietário possui legitimidade para promover leilão extrajudicial de bem imóvel, conforme preceitua o artigo 1.228 do Código Civil.

Ainda mais grave é a constatação, evidenciada pelo Termo de Leilão e Quitação da Dívida lavrado pela leiloeira Angela Pecini Silveira, de que o imóvel foi arrematado pelos próprios compromissários compradores inadimplentes - Elydio Batista Penna e Filipe Napolitano Penna -

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL II - SANTO AMARO****1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

que haviam tido o contrato resolvido por inadimplência em 2023. A quitação foi realizada no valor de R\$ 1.439.946,70 através de transferência bancária de empresa da qual Filipe Napolitano Penna é sócio, configurando operação evidentemente simulada.

Esta circunstância revela a dimensão fraudulenta da operação: a executada, ciente do arresto judicial que gravava o imóvel, promoveu leilão extrajudicial para "vender" o bem aos mesmos inadimplentes que haviam perdido o direito ao imóvel por resolução contratual, criando artificialmente uma aparência de alienação a terceiros de boa-fé quando, na realidade, tratava-se de negócio simulado destinado exclusivamente a frustrar a execução.

O próprio edital de leilão mencionava expressamente a existência do arresto, conforme se verifica no item 5: "Consta arresto registrado sob nº 06 na matrícula, proveniente do processo nº 0001281-48.2024.8.26.0002". Tal circunstância torna absolutamente insustentável qualquer alegação de boa-fé por parte dos "adquirentes", que tinham pleno conhecimento da constrição judicial incidente sobre o bem e, mais do que isso, eram os próprios inadimplentes originais que participaram conscientemente da operação fraudulenta.

A certidão da matrícula nº 380.922 comprova de forma inequívoca que a AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A permanecia como proprietária registral do imóvel até o momento da alienação fraudulenta, não havendo qualquer averbação anterior de alienação definitiva a terceiros. O compromisso de compra e venda havia sido regularmente resolvido por inadimplência, reconduzindo o bem ao pleno domínio da incorporadora, que então se valeu desta circunstância para promover a operação simulada.

A conduta da executada configura, assim, múltiplas violações aos deveres processuais de lealdade e boa-fé, caracterizando autêntica fraude à execução. Houve evidente alteração da verdade dos fatos ao alegar falsamente a alienação do imóvel em 2014, quando na realidade a alienação ocorreu em janeiro de 2025, após o arresto, e em favor dos próprios inadimplentes originais.

Caracteriza-se também a utilização do processo para finalidade ilícita, na medida


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

em que promoveu negócio jurídico simulado especificamente para frustrar a efetividade da execução, tentando ainda substituir bem de alto valor por outros de menor expressão econômica.

Por fim, resta configurada a resistência injustificada ao cumprimento da decisão judicial, mediante a prática de atos protelatórios e de tentativa de burla à constrição através de operação evidentemente fraudulenta.

A alienação posterior ao arresto constitui fraude à execução nos termos do artigo 792, incisos II, III e IV, do Código de Processo Civil, sendo juridicamente ineficaz em relação à exequente. A circunstância de ter sido realizada em favor dos próprios inadimplentes originais, com pleno conhecimento da constrição judicial, agrava sobremaneira a conduta fraudulenta, não restando dúvida quanto à simulação do negócio jurídico destinada exclusivamente a frustrar o direito do credor.

O imóvel deve ser considerado ainda integrante do patrimônio da executada para fins de satisfação do crédito exequendo, prosseguindo-se a execução com a conversão do arresto em penhora, como se o bem jamais tivesse saído da esfera patrimonial da devedora, posto que a alienação fraudulenta não produz efeitos perante a execução.

Diante deste quadro fático e jurídico, não há como acolher o pedido de substituição formulado pela executada. A pretensão revela-se manifestamente protelatória e contrária à boa-fé processual, constituindo tentativa de perpetuar os efeitos da conduta fraudulenta já praticada. A executada tentou induzir o juízo em erro mediante a alteração da verdade dos fatos e a ocultação de circunstâncias essenciais ao deslinde da questão, conduta que não pode ser tolerada pelo Poder Judiciário.

Assim sendo, **indefiro o pedido de substituição do bem arrestado**, reconhecendo a fraude à execução na operação de alienação posterior ao arresto, **determinando a conversão do arresto em penhora do imóvel matrícula nº 380.922 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro**, com fixação do valor em R\$ 1.783.394,96, montante este estabelecido pela própria executada em seu edital de leilão, não podendo agora impugnar avaliação que ela mesma

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO REGIONAL II - SANTO AMARO****1ª VARA CÍVEL**

Avenida das Nações Unidas, nº 22.939, T. Brig. 11º Andar - Sala 17, Vila Almeida - CEP 04795-100, Fone: (11) 4322-9120, São Paulo-SP - E-mail: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

promoveu.

Determino a expedição de ofício ao cartório competente para averbação da respectiva penhora, declarando a ineficácia da alienação posterior ao arresto, prosseguindo-se nos demais atos executórios como se o bem jamais tivesse saído do patrimônio da executada.

Pela litigância de má-fé evidenciada e pelos atos atentatórios à dignidade da justiça praticados, condeno a executada AGRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ao pagamento de multa no percentual de um por cento sobre o valor atualizado da execução, nos termos do artigo 81 do Código de Processo Civil, bem como ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, estes fixados em dez por cento sobre o valor da execução, em razão da resistência injustificada oposta ao cumprimento da decisão judicial e da tentativa de fraude processual perpetrada.

Intime-se.

São Paulo, 01 de setembro de 2025.

FABIANA FEHER RECASENS

Juíza de Direito

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