



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Pùblico: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: **0632430-50.2000.8.26.0100**
 Classe - Assunto **Procedimento Comum Cível - Pagamento**
 Requerente: **Condomínio Edifício Nuova Citta**
 Requerido: **Nilson Roberto Zeghaib e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Fabio Coimbra Junqueira.**

Vistos.

Fl. 404: Ciente. **Remova-se do cadastro processual o nome do patrono renunciante.** O exequente permanecerá representado por seus outros advogados.

Fls. 368/371: Trata-se de arguição de fraude à execução apresentada pelo exequente, em que afirma terem os executados agido maliciosamente para que o imóvel consistente no apartamento nº 3.033, localizado na Rua Maria Crespi, nº 195, Mooca, nesta Capital (descrito na matrícula nº 108.087 do 7º Oficial de Registro de Imóveis – fls. 378/379), fosse transmitido para seus filhos Anderson Miguel Zeghaib e Andressa Aparecida Zeghaib, de modo a preservar o bem contra eventuais efeitos do presente cumprimento de sentença.

Houve manifestação do coexecutado NILSON, em que alegou que o imóvel seria bem de família (fls. 388/390). A arguição de bem de família foi afastada pela decisão de fl. 391, por não ter sido demonstrada a aludida impenhorabilidade nem apresentado documento algum em tal sentido.

Os terceiros adquirentes Anderson e Andressa foram intimados (fls. 408 e 409), sem que houvesse interposição de Embargos de Terceiro (certidão de fl. 410).

É a síntese do essencial.

DECIDO.

Na hipótese, o exequente se insurge contra o contrato juntado às fls. 375/377, celebrado em agosto de 2010, em que os executados transferiram em favor de seus descendentes Anderson e Andressa, pelo valor de R\$ 1.000,00, os direitos e obrigações oriundos da transação



fls. 626 12

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

juntada às fls. 372/374.

Tal transação, por sua vez, havia sido celebrada entre os executados e a Massa Falida de Encol S/A Engenharia, Comércio e Indústria em janeiro de 2007, dispondo sobre a aquisição, pelos executados, do imóvel discutido, mediante o pagamento de parcelas que se estenderiam de janeiro de 2007 a janeiro de 2011.

Em síntese, os exequentes argumentam que a transferência dos direitos dos executados em favor de seus filhos constituiu manobra para que estes substituíssem os devedores perante a Massa Falida da Encol S/A, anterior proprietária do bem, e obtivessem o registro da propriedade diretamente em seu próprio nome – impedindo, destarte, que o bem de raiz integrasse o patrimônio de seus pais (ora executados) e, dessa forma, pudesse ser atingido pelo presente cumprimento de sentença.

Ponderadas as alegações e elementos constantes dos autos, entendo que a arguição de fraude à execução comporta acolhimento, pelo motivo previsto no inciso IV do artigo 792 do Código de Processo Civil.

Com efeito, o mérito desta demanda foi definitivamente julgado por força do v. Acórdão de fls. 142/146, prolatado em março de 2006, com certidão de trânsito em julgado expedida em junho de 2006 (fl. 149), sendo os executados intimados para efetivarem o cumprimento voluntário da decisão em junho de 2007 (fls. 163/164).

Uma vez que não houve qualquer pagamento, o feito prosseguiu com ordem de bloqueio de ativos financeiros, que atingiu somente quantias de titularidade da coexecutada YARA (fls. 180/182), posteriormente declaradas impenhoráveis pela decisão de fl. 203.

Acrescento, sem prejuízo, que a dívida exequenda, já na época da referida tentativa de bloqueio, superava os cem mil reais e que a quantia de titularidade da coexecutada era pouco superior a doze mil reais, não havendo dúvidas de que o presente processo seria, em tese, capaz de reduzir os executados à insolvência. Tanto é que, passados mais de dez anos desde o trânsito em julgado, o exequente não logrou obter a satisfação de seu crédito.

Considero demonstrada, também, a má-fé tanto dos adquirentes quanto dos executados, para os fins do disposto na súmula nº 375 do C. STJ, que dispõe: “*O reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má-fé do terceiro adquirente*”.

Consoante declarado no contrato de fls. 375/377, tanto os executados quanto os adquirentes residem no indigitado apartamento nº 3.033. Além disso, todos eles integram o mesmo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Públco: das 12h30min às19h00min

núcleo familiar, sendo inverossímil que os adquirentes não soubessem da existência do presente processo ou da dívida atribuída aos seus genitores.

Sem prejuízo, no momento da celebração do contrato de fls. 375/377 (agosto de 2010), o presente cumprimento de sentença já estava tramitando de forma definitiva há cerca de três anos, considerando as ocasiões em que o trânsito em julgado foi certificado e em que ocorreu a intimação dos executados para pagamento, indicadas anteriormente nesta decisão. Ademais, o referido contrato foi celebrado poucos meses antes do fim das parcelas previstas na transação de fls. 372/374 – que se estenderiam por um período de quatro anos, de janeiro de 2007 a janeiro de 2011, frise-se – e por valor manifestamente inferior à monta das parcelas que já haviam sido adimplidas pelos executados até aquele momento, sem qualquer demonstração de que o aludido valor tenha sido pago pelos adquirentes.

Os fatos, com o devido respeito, não apontam para nenhuma outra explicação que não a intenção dos executados em se desvincularem do bem, a fim de permanecerem sem qualquer patrimônio que pudesse ser direcionado ao pagamento da dívida cobrada nos presentes autos.

Destaco, ainda, que os adquirentes, embora regularmente intimados, não apresentaram Embargos de Terceiro, conforme certificado à fl. 410.

Ante a comprovação de que os executados, com exceção dos direitos que possuíam por força de contrato de compra e venda de imóvel, encontravam-se sem patrimônio suficiente para o pagamento desta execução e que os adquirentes, cientes de tal condição, atuaram em conjunto com os devedores com o fito de os substituir no referido contrato de compra e venda de imóvel e, dessa forma, impedir que o ativo adentrasse o patrimônio dos devedores, **declaro que o contrato de fls. 375/377, cujas partes foram os ora executados e os adquirentes Anderson e Andressa, foi celebrado em fraude à presente execução, sendo ineficazes os seus efeitos em relação ao exequente.**

Em consequência, o imóvel discutido, objeto da matrícula nº 108.087 do 7º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (fls. 378/379), atualmente registrado em nome dos adquirentes, fica sujeito à presente execução, nos termos do artigo 790, V, do CPC.

Portanto, **defiro a penhora do imóvel** descrito na matrícula nº 108.087 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 378/379), em nome de Anderson Miguel Zeghaib e Andressa Aparecida Zeghaib, por força da fraude à execução ora reconhecida.

Considero aperfeiçoada a penhora, de pleno direito, com esta decisão, **servindo a presente, assinada digitalmente, como termo de constrição.**



fls. 527
YF4

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Providencie a serventia a averbação da penhora, nos termos dos arts. 233 a 236 das NSCGJ, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário e, na sequência, comprovar o pagamento correspondente.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema “on line” não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Intime(m)-se o(s) executado(s) acerca da penhora, na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil, **bem como dos adquirentes do imóvel, atualmente registrados como proprietários.**

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá o exequente providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar os endereços e recolher as respectivas despesas, sob pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime-se a parte exequente para que, no prazo de 20 dias, manifeste-se em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO CENTRAL CÍVEL - 6ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 6º andar - salas nº 627/629, Centro - CEP 01501-900,
Fone: 21716090, São Paulo-SP - E-mail: sp6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao PÚBLICO: das 12h30min às 19h00min

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos.

Int.

São Paulo, 21/10/2020.

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